



PORTER A CONNAISSANCE

La France connaît une pénurie de logements qui concerne de nombreuses régions, frappant plus particulièrement les ménages à revenus modestes ou moyens. C'est pourquoi notre pays est actuellement engagé dans un vaste programme de rattrapage.

Globalement, il faut aujourd'hui construire plus de 400 000 logements par an en France, soit 4 millions de logements sur 10 ans pour un parc actuel évalué à un peu plus de 30 millions d'unités. Les auteurs des documents d'urbanisme, en ce qu'ils décident où l'on va construire demain et dans quelles proportions, ont ici une responsabilité essentielle.

Outre la construction de logements en nombre suffisant, il leur revient de prendre en compte l'objectif de maîtrise de la circulation automobile au nom de la lutte contre le réchauffement climatique et la ségrégation résidentielle que l'usage généralisé de la voiture favorise.

C'est pourquoi il importe de comprendre qu'à rebours de la tendance actuelle à la construction dans le périurbain lointain, le développement de l'offre de logements devra porter prioritairement dans les communes proches du cœur des agglomérations existantes. De manière générale, les principes suivants peuvent être rappelés :

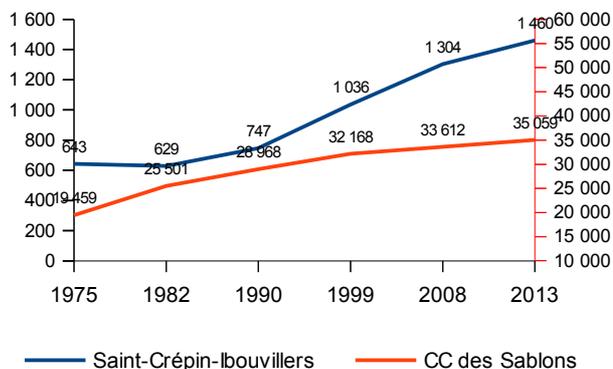
- ✓ prévoir l'ouverture à l'urbanisation de surfaces suffisantes, en adéquation avec un objectif de production de logements,
- ✓ adopter des règles de gestion des densités (coefficient d'occupation des sols, taille minimale des parcelles, etc.) et des formes urbaines (hauteur des constructions, implantation sur la parcelle, etc) à la fois simples, claires et adaptées à l'objectif de construction de logements en nombre suffisants,
- ✓ prohiber toute disposition réglementaire faisant obstacle par principe à l'implantation de logements sociaux.

Croissance démographique

En 2013, la commune de Saint-Crépin-Ibouwillers comptait 1 460 habitants.

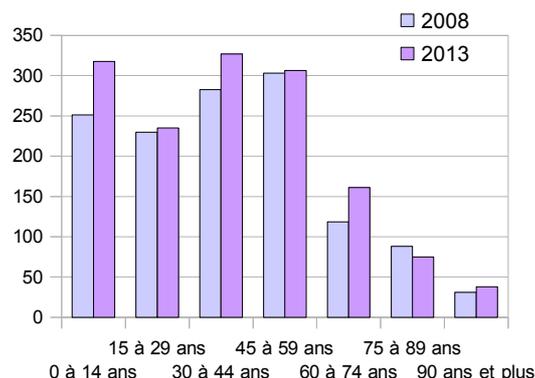
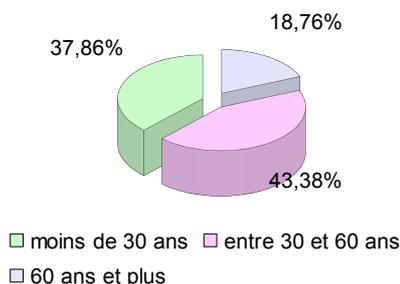
La population a légèrement diminué de 2,18 % entre 1975 et 1982 (soit 14 habitants de moins) pour remonter de 132,11 % jusqu'en 2011 (soit 831 habitants de plus). Le taux de variation annuel moyen entre 2008 et 2013 est de 2,30 %, il est le fait d'un mouvement naturel négatif de -0,40 % et d'un solde migratoire positif de 2,70 %.

Evolution de la population



Dans la commune de Saint-Crépin-Ibouwillers, la répartition de la population en 2013 est la suivante :

La pyramide des âges



Composition du parc de logement

La commune de Saint-Crépin-Ibouwillers comptait 602 logements en 2013. Le nombre de résidences principales a pratiquement triplé depuis 1968 (+166,33 %).

En 2013, le parc de logements était constitué à 86,71 % de résidences principales. La part de résidences secondaires (5,98 %) y est moins importante que celle des logements vacants (7,31 %). La part des résidences secondaires a pratiquement été divisée par deux depuis 1968. La part des logements vacants a plus qu'été multipliée par trois entre 1999 et 2013 (+214,28 %). Ce phénomène de vacance s'explique a priori par une ancienneté et une vétusté du parc de logement.

	2013	2008	1999	1990	1982	1975	1968
Résidences principales	522	458	390	282	245	224	196
Résidences secondaires et logements occasionnels	36	29	35	51	68	61	61
Logements vacants	44	41	14	31	30	26	26
Total	602	528	439	364	343	311	283

Typologie des logements

La commune de Saint-Crépin-Ibouwillers est composée en grande majorité de maisons (92,4 %) tout comme la Communauté de Communes des Sablons (77,4 %). La typologie des logements de la Communauté de Communes des Sablons est plus proche de celle du département de l'Oise que de Saint-Crépin-Ibouwillers.

Type de logements	Saint-Crépin-Ibouwillers		CC des sablons		Département de l'Oise	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Maisons	557	92,4	10 740	77,4	241 250	67,92
Appartements	46	7,6	3 140	22,6	113 932	32,08
Total	603	100	13 880	100	355 182	100

Les résidences principales

L'analyse du parc des résidences principales de la commune de Saint-Crépin-Ibouwillers montre que la propriété est le statut dominant des logements sur le territoire communal (78,93 %). Cette tendance est identique à l'échelle intercommunale et départementale où la part de propriétaires est proche bien qu'inférieure, respectivement à 70,54 % et 61,83 %.

Statut d'occupation des résidences principales	Saint-Crépin-Ibouwillers		CC des sablons		Département de l'Oise	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Propriétaires	412	78,93	9 110	70,55	201 652	61,83
Locataires	90	17,24	3 546	27,45	117 987	36,18
Logés gratuitement	20	3,83	258	2	6 468	1,98
Total	522	100	12 914	100	326 107	100

Le parc locatif est constitué en majorité de logements du parc privé (72,22 %). Cette tendance est différente à l'échelle intercommunale où le logement locatif public est majoritaire et bien plus représenté (57,13 %). Cependant, on peut remarquer un certain équilibre entre l'offre publique et privée à l'échelle de l'EPCI et du département. La typologie de l'offre locative de la Communauté de Communes des Sablons est plus proche de celle du département de l'Oise que de la commune de Saint-Crépin-Ibouwillers.

Type d'occupation du parc locatif	Saint-Crépin-Ibouwillers		CC des sablons		Département de l'Oise	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Locataires du parc privé	65	72,22	1520	42,86	58369	49,47
Locataires du parc public	25	27,78	2026	57,13	59618	50,53
Total	90	100	3546	100	117987	100

La commune de Saint-Crépin-Ibouwillers propose principalement des logements de très grande taille, plus de la moitié des logements (57,2 %) dispose de 5 pièces ou plus. Cette tendance est moins importante à l'échelle de la Communauté de Communes des Sablons (46,0 %) mais aussi du département (40,95 %). Les logements de très petite taille sont très peu représentés (1 et 2 pièces) tant à l'échelle de la commune (5,2 %) que de la communauté de communes (11,4 %).

Type de logements	Saint-Crépin-Ibouwillers		CC des sablons		Département de l'Oise	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
1 pièce	2	0,4	339	2,6	12 976	3,98
2 pièces	25	4,8	1 137	8,8	31 297	9,6
3 pièces	72	13,7	2 162	16,8	63 126	19,36
pièces	125	23,9	3 333	25,8	85 163	26,1
5 pièces ou plus	298	57,2	5 942	46	133 543	40,95
Total	522	100	12 913	100	326 105	100

Le parc locatif social

Afin de résorber le déficit en logement social, l'article 55 de la loi SRU oblige les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à une agglomération dépassant 50 000 habitants comprenant au moins une commune de 15 000 habitants et disposant de moins de 25 % de logements sociaux à rattraper ce retard et à s'acquitter d'une contribution.

La commune de Saint-Crépin-Ibouwillers n'est pas concernée par la loi SRU. Elle dispose de 27 logements locatifs sociaux soit 1,28 % du parc de la Communauté de Communes des Sablons.

La grande majorité des logements locatifs sociaux sont des logements collectifs (92,59 %). Cette proportion est supérieure à celle de la Communauté de Communes des Sablons (78 %), mais aussi à celle de l'Oise (84,96 %) qui proposent davantage de logements sociaux individuels.

Les logements locatifs sociaux de la commune sont répartis en 25 collectifs et 2 individuels, soit un parc total de 27 logements.

La commune de Saint-Crépin-Ibouwillers propose principalement des logements locatifs sociaux de taille intermédiaire (3 pièces pour 44,44 %). La commune de Saint-Crépin-Ibouwillers propose plus de petits logements sociaux (2 et 3 pièces pour 66,66 %) que la Communauté de Communes des Sablons (49,01 %) et le département de l'Oise (51,21 %). La Communauté de Communes des Sablons et le département de l'Oise propose deux fois plus de logements sociaux de 4 pièces. Il est à noter que la commune de Saint-Crépin-Ibouwillers ne possède aucun logement social d'une seule pièce.

Type de logements sociaux	Saint-Crépin-Ibouwillers		CC des sablons		Département de l'Oise	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
1 pièce	0	0	94	4,45	3 306	5,37
2 pièces	6	22,22	393	18,59	10 240	16,64
3 pièces	12	44,44	643	30,42	21 264	34,57
4 pièces	4	14,81	677	32,02	18 928	30,78
5 pièces	4	14,81	273	12,91	6 868	11,16
6 pièces ou plus	1	3,7	34	1,61	911	1,48
Total	27	100	2 114	100	61 517	100

Ces logements locatifs sociaux ont été construits pour la totalité entre 1991 et 2000. Cette part est supérieure à celle de la Communauté de Communes des Sablons (88 %) et du département de l'Oise (15,64 %). Le parc de logements locatifs sociaux de Saint-Crépin-Ibouwillers est très récent.

Années d'achèvement	Saint-Crépin-Ibouwillers		CC des sablons		Département de l'Oise	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
≤ 1948	0	0	0	0	3 993	6,49
≥ 1949 ≤ 1977	0	0	0	0	28 650	46,57
≥ 1978 ≤ 1990	0	0	0	0	13 363	21,72
≥ 1991 ≤ 2000	27	100	22	88	9 621	15,65
≥ 2001	0	0	3	12	5 890	9,57
Ensemble	27	100	25	100	61 517	100

Taille moyenne des ménages

	2013	2008	1999	1990	1982
Taux d'occupation	2,39	2,11	1,82	1,69	1,53

Calcul du « point mort »

Le « point mort » exprime le nombre de logements nécessaires, dans le contexte de desserrement de la taille des ménages. Il traduit la diminution de la taille des ménages due à des causes sociologiques (augmentation des familles mono-parentales, allongement de la durée de vie, accroissement du célibat géographique pour cause de mobilité professionnelle, etc), en nombre de logements nécessaires pour assurer le maintien de la population à un niveau constant.

Au final, le maintien théorique de l'effectif de population actuel (« point mort ») est assuré et engendre même un excédent de 10 logements. En réalité, la création de 95 nouveaux logements entre 2008 et 2013 a suffi à absorber le « point mort » et laisse un excédent de 105 logements.

Indice de construction sur la commune

L'indice de construction (IdC) indique le nombre de logements construits pour 1 000 habitants. Sur la base de la population en 2011, l'indice de construction est le suivant sur la commune ces dix dernières années.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
IdC	2,05	0,68	2,05	3,42	51,37	2,74	0,68	1,37	2,74	6,16

Cet indice s'élève donc en moyenne à 7,33, ce qui est un taux élevé pour la période 2004-2013 et qui traduit un renouvellement du parc de logements suffisant.

Projet ANRU

La commune de Saint-Crépin-Ibouwillers n'est pas directement concernée par un programme de renouvellement urbain en cours ou à venir sur son territoire. En revanche la Communauté de Communes des Sablons est concernée par le programme de renouvellement urbain du quartier de la Nacre sur le territoire de la commune de Méru. Ce programme de renouvellement urbain sera soldé en 2018.

La Communauté de Communes des Sablons est également concernée par le Programme de Renouvellement urbain d'Intérêt Régional (PRIR) portant sur le quartier de Saint-Exupéry à Méru au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Programme Local de l'Habitation (PLH)

La loi n° 2009-323 du 25 mars de mobilisation pour le logement et la lutte contre exclusion stipule que toutes les communautés de communes de plus de 30 000 habitants compétentes en matière d'habitat et comportant au moins une commune de plus de 10 000 habitants doivent élaborer un PLH.

La Communauté de Communes des Sablons ne possède pas, pour le moment, de PLH mais a l'obligation d'en créer un. La procédure d'élaboration du PLH de la Communauté de Communes des Sablons est en cours.

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est une action concertée entre l'État, l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et une collectivité territoriale visant à réhabiliter le patrimoine bâti et à améliorer le confort des logements.

Les travaux subventionnables sont ceux destinés à l'amélioration de l'habitat en matière de sécurité, de salubrité ou d'équipement, d'économies d'énergie, d'isolation acoustique ou d'accessibilité et d'adaptation aux personnes handicapées.

La commune de Saint-Crépin-Ibouwillers n'est pas concernée par une OPAH ou étude pré-opérationnelle en vue d'une OPAH passée, en cours ou à venir.

La Communauté de Communes des Sablons est cependant concernée par une OPAH-RU en cours sur le territoire de la commune de Méru sur la période 2015-2020.

Habitat indigne

L'article 84 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 a défini la notion d'habitat indigne. Ainsi « *constituent un habitat indigne les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé* ».

Les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne dans le département de l'Oise sont structurés autour du Pôle Départemental de Lutte Contre l'Habitat Indigne, dont le secrétariat et l'animation sont assurés par la Direction Départementale des Territoires (DDT). La DDT est également guichet unique d'enregistrement des signalements d'habitat dégradé dans le département et toute situation doit être portée à sa connaissance.

Concernant la commune de Saint-Crépin-Ibouwillers aucun signalement n'a été réalisé au titre de l'habitat indigne, que ce soit sur le parc privé ou sur le parc public.

Il est rappelé que le Maire est le premier acteur de la lutte contre l'habitat indigne. Il peut rechercher un appui méthodologique et technique auprès de la DDT pour le traitement des situations signalées.

Gens du voyage

L'accueil des « gens du voyage » est défini à l'échelle départementale par un schéma d'accueil des gens du voyage élaboré conjointement par le Préfet et le Président du Conseil Départemental de l'Oise.

La loi n° 2000-614 du 05 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage stipule que les communes participent à l'accueil des personnes dites « gens du voyage » et dont l'habitat traditionnel est constitué de résidences mobiles.

Elle impose une obligation d'organisation de l'accueil aux communes de plus de 5 000 habitants et prévoit, en contrepartie, l'obligation de créer des structures d'accueil et des mesures renforcées pour lutter contre le stationnement illicite des gens du voyage sur leur territoire.

Dans le département de l'Oise, le schéma 2003 est applicable du fait de l'annulation par le tribunal administratif d'Amiens, le 14 mai 2014, du schéma révisé de 2012.

La commune de Saint-Crépin-Ibouwillers n'est pas, pour le moment, concernée par la création d'une aire permanente d'accueil des gens du voyage ou de grand passage.

Il est cependant à noter que l'aire de grand passage de Méru est relativement proche de la commune de Saint-Crépin-Ibouwillers. La commune de Saint-Crépin-Ibouwillers n'est pas non plus concernée par des phénomènes de sédentarisation.

Il est à noter que les EPCI sont dotées de la compétence gens du voyage depuis le 1er janvier 2017.

La nouvelle révision du schéma d'accueil des gens du voyage de l'Oise a été officiellement lancée lors de la commission départementale consultative des gens du voyage le 12 février 2016.

Accessibilité

La loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées a été adoptée en vue de donner une nouvelle impulsion à l'intégration dans la société des personnes handicapées. La nouveauté de cette loi consiste notamment en la volonté de traiter l'intégralité de la chaîne du déplacement en liant dans une même approche urbanisme, voirie et transports, afin d'éliminer toute rupture dans les déplacements pour les personnes affectées d'une déficience.

Dans cette optique, il convient, pour chaque commune, de respecter les engagements pris par cette loi, sous réserve de la parution de nouveaux textes, notamment :

- L'élaboration d'un Plan de mise en Accessibilité de la Voirie (PAVE) pour le 22 décembre 2009 ;
- L'élaboration de schémas directeurs d'accessibilité pour les transports collectifs ;
- L'élaboration de diagnostics pour les établissements recevant du public (ERP) ;
- La mise en accessibilité des transports collectifs pour le 12 février 2015 ;
- La mise en accessibilité des ERP existants pour le 1er janvier 2015.

L'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014 a introduit le principe de l'Agenda d'Accessibilité Programmée (Ad'AP). Cet Ad'AP permet, pour les ERP qui ne seraient pas accessibles au 31 décembre 2014, de prévoir les travaux de mise en accessibilité sur une période d'un, deux ou trois ans. Le législateur a également donné la possibilité aux autorités organisatrices de transport d'élaborer un schéma directeur d'accessibilité : Ad'AP, leur permettant de prévoir la mise en accessibilité de leur réseau sur une période d'un, deux ou trois ans. L'Ad'AP identifie les points d'arrêts prioritaires et les formations du personnel aux besoins des usagers handicapés. Dans certaines conditions très particulières et encadrées par les décrets et arrêtés d'applications de l'ordonnance, une, voire deux périodes supplémentaires peuvent être accordées pour la réalisation des travaux de mise en accessibilité.

L'ordonnance n° 2014-1090 a réaffirmé l'obligation d'établir un PAVE pour les communes de plus de 500 habitants. Toutefois, pour les communes comportant entre 500 et 1 000 habitants, le PAVE peut être établi sur les zones piétonnes principales permettant de relier les pôles générateurs de déplacement sur le territoire.

Zones tendues

Depuis 2013, un nouveau dispositif d'investissement locatif intermédiaire a été créé. L'objectif de ce dispositif est de favoriser la construction de logements intermédiaires, là où il existe une demande locale adaptée, sans mettre en difficulté l'investisseur. Il s'appuie sur le zonage dit « A/B/C » qui permet de caractériser le niveau de tension du marché du logement sur le territoire, la zone A étant la plus tendue et la zone C la moins tendue.

Par ailleurs, le dispositif dit « zonage Pinel » concernant les logements intermédiaires, a été défini par arrêté ministériel du 1er août 2014.

La commune est classée en zone B2.

Foncier État mutable

La mobilisation du foncier public pour la production de logements et d'hébergements, notamment à destination des populations éprouvant des difficultés à se loger, constitue une priorité pour l'État.

Il n'existe actuellement pas de foncier État mutable recensé permettant le développement d'opérations de constructions de logement sur le territoire de Saint-Crépin-Ibouvilliers.

Les enjeux de l'État sur le territoire de l'Oise s'appliquant à la commune de Saint-Crépin-Ibouvilliers

L'objectif est de mettre des logements décentes à disposition des habitants actuels et futurs du territoire, en développant plusieurs actions fondamentales :

- Favoriser la production de logements répondant aux besoins de la population (niveau de loyer, confort et typologie des logements, suivi du parcours résidentiel, etc) dans un souci de mixité sociale ;
- Lutter contre l'étalement urbain, maîtriser la consommation et le coût du foncier et développer des politiques foncières prenant en compte les dynamiques résidentielles et économiques des ménages, et de nature à favoriser l'offre de logements, dans le parc public comme dans le parc privé ;
- Offrir des logements adaptés aux personnes défavorisées et aux populations spécifiques (personnes âgées, handicapées, ménages en difficultés, etc) identifiées dans le Plan Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PLALHPD) ;
- Assurer, au moyen des politiques initiées par l'Anah, la promotion d'un habitat de qualité par la réhabilitation du patrimoine bâti existant. Cet habitat doit répondre aux exigences actuelles, notamment en matière de performance énergétique ;
- Contribuer à la lutte contre l'habitat indigne, en particulier en animant le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et le Guichet unique qui en est l'organe exécutif.