

Commune de Verneuil-en-Halatte

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 :

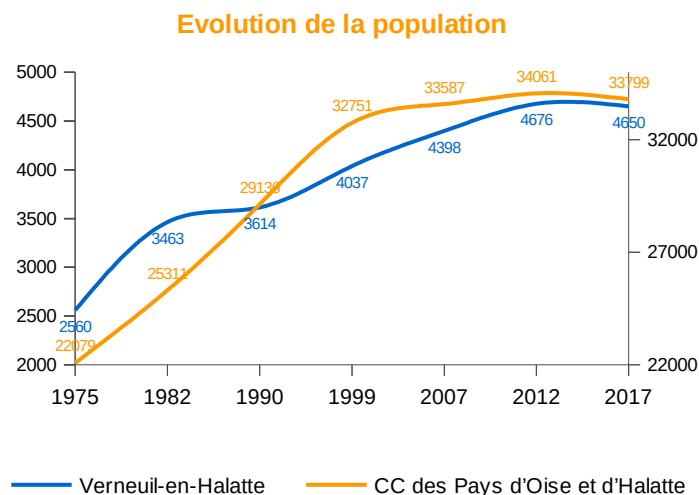
- ✓ prévoir l'ouverture à l'urbanisation de surfaces suffisantes, en adéquation avec un objectif de production de logements ;
- ✓ adopter des règles de gestion des densités et des formes urbaines (hauteur des constructions, implantation sur la parcelle, etc) à la fois simples, claires et adaptées à l'objectif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

Dans le cadre de l'élaboration d'un diagnostic territorial multi-thématique, l'INSEE des Hauts-de-France propose des indicateurs statistiques pour le suivi des territoires de la région des Hauts-de-France. Ils sont disponibles avec le lien suivant : [Indicateurs statistiques pour le suivi des territoires de la région Hauts-de-France](#).

Croissance démographique

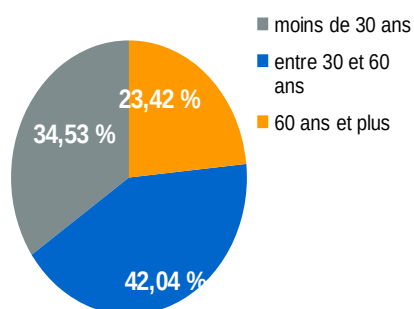
En 2017, la commune de Verneuil-en-Halatte comptait 4 650 habitants.

La population a globalement augmenté de près de 82 % entre 1975 à 2017, soit 2 090 habitants supplémentaire. Cependant, il est observé sur la commune une légère baisse de la population d'environ -0,6 % entre 2007 et 2017, soit un déficit de 26 habitants. Le taux de variation annuel moyen entre 2012 et 2017 est de -0,1 %, il est le fait d'un mouvement naturel positif de 0,7 % et d'un solde migratoire négatif de -0,8 %.

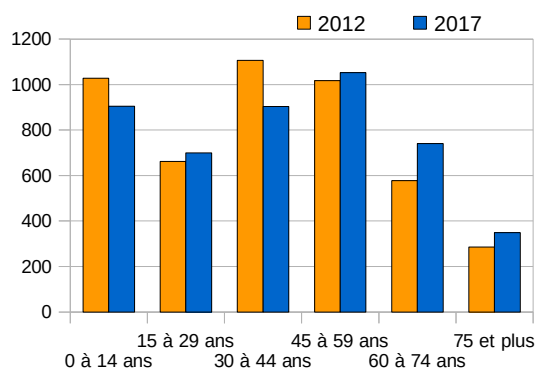


En 2017, la répartition de la population sur la commune de Verneuil-en-Halatte était la suivante :

Répartition de la population par tranches d'âge



La pyramide des âges



Composition du parc de logement

Le parc de logements de la commune de Verneuil-en-Halatte se compose de :

	2017	2012	1999	1990	1982
Résidences principales	1 883	1 756	1 386	1 183	1 111
Résidences secondaires et logements occasionnels	16	16	30	36	52
Logements vacants	142	118	88	61	56
Total	2 041	1 890	1 504	1 280	1 219

Taille moyenne des ménages

	2017	2012	1999	1990	1982
Taux d'occupation	2,47	2,66	2,91	3,05	3,12

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.

En conclusion, le maintien théorique de l'effectif de population actuelle (« point mort ») nécessite la création de 104 logements. La création de 93 nouveaux logements entre 2012 et 2017 n'a pas suffi à absorber le « point mort » et implique un déficit de 11 logements.

C'est pourquoi, tout scénario de croissance démographique retenu par la commune devra intégrer l'existence de ce « point mort » dans le chiffrage des besoins en nouveaux 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 2015, l'indice de construction est le suivant sur la commune ces dix dernières années.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
IdC	14,62	2,58	13,12	1,51	2,15	0,65	1,51	7,74	0,65	7,31

Cet indice s'élève donc en moyenne à **5,18**, ce qui est un taux normal pour la période 2008 / 2017 et qui traduit **un renouvellement du parc de logements suffisant**.

Caractéristiques du parc de logements

Quelques données sur les résidences principales en 2017 :

INSEE 2017	Verneuil-en-Halatte		CCPOH	
Typologie du logement				
Maisons	1 666	82 %	10 726	72 %
Appartements	338	17 %	4 002	27 %
Propriétaires				
Propriétaires	1 435	77 %	9 236	66 %
Locataires	421	22 %	4 467	32 %
Logés gratuitement	27	1 %	253	2 %
Locataires du parc privé				
Locataires du parc privé	235	56 %	2 009	45 %
Locataires du parc public	186	44 %	2 458	55 %
Trois pièces et plus				
Trois pièces et plus	1 732	92 %	12 187	87 %
Logements « tout confort »				
Logements « tout confort »	1 844	98 %	13 629	98 %
Données RPLS et data logement 2017				
Avant 1946	274	15 %	2 670	19 %
Entre 2006 et 2014	248	13 %	1 030	7 %
Nombre de logements sociaux	204		2 460	
Nombre de demandes	NC		NC	
Nombre d'attributions	NC		NC	

Parc social

La commune de Verneuil-en-Halatte est soumise à l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2020 qui vise à assurer une répartition équilibrée du parc social sur l'ensemble du territoire et ce, dans un objectif de mixité sociale.

La loi dispose que les communes de plus de 3500 habitants et situées au sein d'un EPCI ou d'une unité urbaine de plus de 50 000 habitants et comportant une commune de plus de 15 000 habitants, doivent disposer d'ici à 2025, d'un nombre minimum de « logements sociaux », proportionnel à leur parc résidentiel (*soit 20 ou 25 %*).

La commune de Verneuil-en-Halatte, qui fait partie de l'unité urbaine de Creil, est concernée par le taux de 20 % de logements sociaux exigés.

Au titre du bilan triennal de la loi SRU 2017-2019, la commune n'avait pas rempli ses objectifs triennaux (*bilan triennal, tant au niveau qualitatif, que quantitatif*). À l'issue de ce bilan triennal, la commune aurait pu faire l'objet d'une procédure de carence prononcée par la Préfète de l'Oise (*sanctions financières supplémentaires*). Cependant, il a été constaté des efforts constants de production de la part de la commune, qui a également rencontrée quelques difficultés dans la validation d'un projet de logements sociaux par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). De ce fait, aucune carence n'a été prononcée contre la commune de Verneuil-en-Halatte, au titre du bilan triennal 2017-2019.

Au 1er janvier 2020, la commune de Verneuil-en-Halatte comptait 12,03 % de logements sociaux. Elle est donc déficitaire, au regard de son obligation SRU de 20 %. À ce titre, la commune est redevable d'un prélèvement annuel, opéré sur ses ressources, proportionnel à son potentiel fiscal et au déficit en logement social, par rapport à l'objectif légal.

Projet ANRU

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (*ANRU*) est un établissement public à caractère industriel et commercial créé par l'article 10 de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1er août 2003, afin d'assurer la mise en œuvre et le financement du Programme National de Rénovation Urbaine (*PNRU*). Les modalités de fonctionnement (*organisation administrative, régime financier et comptable, missions de maîtrise d'ouvrage*) sont précisées dans le décret n° 2004-123 du 09 février 2004 (*JO du 11 février 2004*).

Le PNRU, institué par la loi du 1er août 2003 pour la ville et la rénovation urbaine, prévoit un effort national sans précédent de transformation des quartiers les plus fragiles classés en Zones Urbaines Sensibles (*ZUS*), effort qui porte sur les logements, équipements publics et aménagements urbains. Sa mise en œuvre a été confiée à l'ANRU.

L'ANRU approuve des projets globaux qu'elle finance sur des fonds publics (*État*) et privés (*UESL – Action Logement*). Elle apporte son soutien financier aux collectivités locales, aux établissements publics et aux organismes privés ou publics qui élaborent et conduisent, dans le cadre de projets globaux, des opérations de rénovation urbaine dans les *ZUS* et dans les quartiers présentant les mêmes difficultés socio-économiques (*article 6 de la loi du 1er août 2003*).

490 quartiers répartis dans la France entière, en métropole et en outre-mer, sont en cours de rénovation, améliorant le cadre de vie de près de 4 millions d'habitants.

La commune de Verneuil-en-Halatte n'est pas concernée par un projet de rénovation urbaine.

Programme Local de l'Habitat (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 Programme Local de l'Habitat (PLH).

La Communauté de Communes des Pays d'Oise et d'Halatte (CCOPH) n'est pas dotée d'un PLH. Cependant, au vu de ses obligations législatives, elle remplit l'ensemble des conditions nécessaires à l'obligation d'élaboration d'un PLH. En effet, la CCOPH est compétente en matière d'habitat, elle compte plus de 30 000 habitants (données INSEE 2017 : 33 799 habitants) et comprend une commune de plus de 10 000 habitants (Pont-Sainte-Maxence : 12 209 habitants en 2017).

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.

Ni la commune du Verneuil-en-Halatte, ni la CCPOH ne sont concernées par une OPAH. Néanmoins, le territoire est couvert par le Programme d'Intérêt Général (PIG) « Amélioration de l'habitat privé 2019-2022 » mis en place par le Conseil Départemental de l'Oise (PIG 60). Ce programme vise à apporter des solutions à des problèmes spécifiques en matière d'amélioration d'habitat privé (lutte contre la précarité énergétique, résorption de l'habitat indigne et insalubre, adaptation du logement à la perte d'autonomie et au handicap).

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.

Fin décembre 2020, on comptait 8 signalements de logement potentiellement indignes sur la commune de Verneuil-en-Halatte.

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.

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 de Verneuil-en-Halatte est classée en zone B1 (loyers et prix des logements élevés).

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.

Concernant le « foncier État mutable », sur la commune de Verneuil-en-Halatte, contacter la Délégation Territoriale Nord-Est (DTNE) de la Direction Départementale des Territoires (DDT) de l'Oise, en charge de ce sujet.

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.

Le schéma départemental d'accueil et d'habitation des gens du voyage (SDAHGDV) de l'Oise, pour la période 2019-2025, a été approuvé le 07 juin 2019, par arrêté conjoint du Préfet de l'Oise et du Conseil Départemental de l'Oise. Le document est consultable sur le site Internet de la Préfecture de l'Oise : [lien vers le SDAHGDV de l'Oise](#).

Depuis le 1er janvier 2017, les EPCI sont dotées de la compétence « gens du voyage ». Cette compétence est étendue en matière d'aménagement, d'entretien et de gestion des terrains familiaux locatifs. Les dépenses d'aménagement constituent désormais un poste de dépenses obligatoire pour les EPCI compétents, qui décident de la répartition sur leur territoire des équipements prescrits par le SDAHGDV.

La commune de Verneuil-en-Halatte fait partie de la Communauté de Communes du Pays d'Oise et d'Halatte. À ce titre, le SDAHGDV précise :

- **25 terrains familiaux locatifs (TFL) prescrits sur le territoire de l'EPCI.**

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.

Les enjeux de l'État sur le territoire de l'Oise s'appliquant à la commune de Verneuil-en-Halatte

L'objectif est de mettre des logements décents 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.

(Fiche mise à jour le 23 avril 2021 - © DDT de l'Oise)