



PORTER A CONNAISSANCE

FICHE n° 1

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.

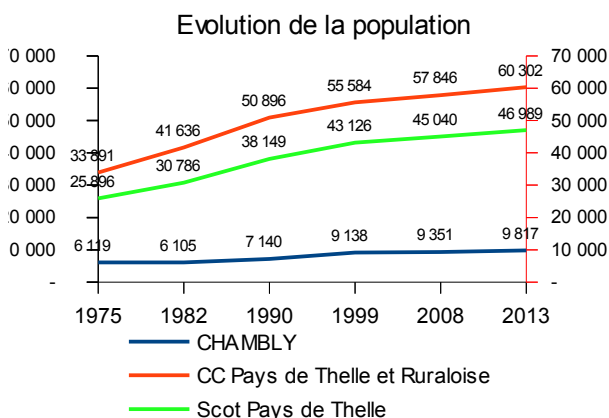
C'est pourquoi il importe de comprendre qu'à rebours de la tendance actuelle à la construction dans le périurbain lointain, le développement de l'offre de logements devra porter prioritairement dans les communes proches du cœur des agglomérations existantes. De manière générale, les principes suivants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

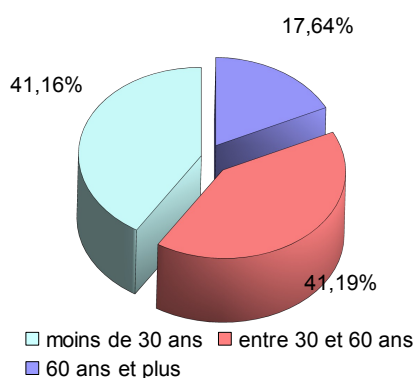
Croissance démographique

En 2013, la commune de Chambly comptait 9 817 habitants.

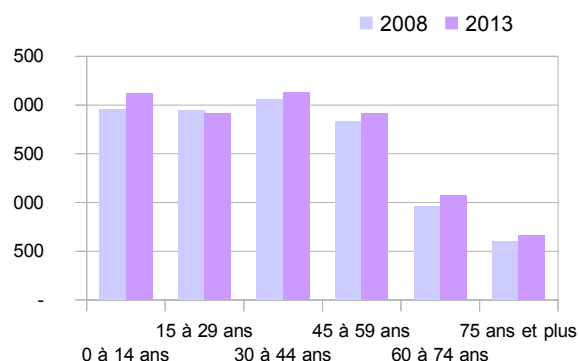
La population a légèrement diminué de 0,23 % entre 1975 et 1982 (soit 14 habitants de moins) pour remonter de 60,80 % jusqu'en 2013 soit 3 712 habitants. Le taux de variation annuel moyen entre 2008 et 2013 est de 1,0 % : il est le fait d'un mouvement naturel positif de 0,6 % et d'un solde migratoire positif de 0,4 %.



Dans la commune de Chambly, la répartition de la population en 2013 est la suivante :



La pyramide des âges



LE LOGEMENT

Composition du parc de logement

La commune de Chambly comptait 4 300 logements en 2013. Le nombre de résidences principales est en constante augmentation depuis 1968 (+150%). En 2013, le parc de logements est constitué à 91 % de résidences principales. La part de résidences secondaires (1,35%) y est moins importantes que celle des logements vacants (7,75%). La part des logements vacants a été pratiquement multipliée par 3 entre 1968 et 2013. La part des logements vacants a particulièrement augmenté entre 2009 et 2013 (+37%). Ce phénomène de vacance s'explique a priori par une ancienneté et une vétusté du parc du logement.

| | 2013 | 2009 | 1999 | 1990 | 1982 | 1975 | 1968 |
|---|--------------|--------------|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| Résidences principales | 4 023 | 3 761 | 3 371 | 2496 | 2 090 | 1877 | 1606 |
| Résidences secondaires et logements occasionnels | 39 | 15 | 39 | 46 | 43 | 29 | 37 |
| Logements vacants | 239 | 183 | 175 | 124 | 111 | 128 | 88 |
| Total | 4 301 | 3 959 | 3 585 | 2666 | 2 244 | 2 034 | 1 731 |

Typologie des logements

La commune de Chambly est majoritairement composée de maisons (60,7%). Cette tendance est similaire à celle du Pays de Thelle (82,8%) et de l'Oise (67,2%) mais dans une proportion moins importante.

| Type de logements | Chambly | | CC du Pays de Thelle | | Département de l'Oise | |
|---------------------|--------------|------------|----------------------|------------|-----------------------|------------|
| | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % |
| Maisons | 2563 | 60,7 | 16156 | 82,8 | 241 250 | 67,2 |
| Appartements | 1662 | 39,3 | 3365 | 17,2 | 113 932 | 31,8 |
| Total | 4 225 | 100 | 19 521 | 100 | 355 182 | 100 |

Les résidences principales

L'analyse du parc des résidences principales de la ville de Chambly montre que la location est le statut majoritaire des logements sur le territoire communal (49,20%) bien qu'il y est pratiquement autant de propriétaires occupants (48,90%). Cette tendance est inversée à l'échelle intercommunale et départementale où la part de propriétaires est beaucoup plus importante, respectivement à 73,22 % et 61,83 %.

| Répartition des résidences principales selon leur statut d'occupation en 2013 | Chambly | | CC du Pays de Thelle | | Département de l'Oise | |
|---|--------------|------------|----------------------|------------|-----------------------|------------|
| | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % |
| Propriétaires occupants | 1 967 | 48,90 | 13 276 | 73,22 | 201 652 | 61,83 |
| Locataires | 1 980 | 49,20 | 4 537 | 25,02 | 117 987 | 36,19 |
| Logés gratuitement | 75 | 1,90 | 320 | 1,76 | 6 468 | 1,98 |
| Total | 4 022 | 100 | 18 133 | 100 | 919 343 | 100 |

Le parc locatif est constitué de logements en majorité du parc public (55,7%). Cette tendance est identique à celle du Pays de Thelle (55,6%) et proche de celle de l'Oise (50,53%).

| Composition du parc de logements locatifs selon le type d'occupation | Chambly | | CC du Pays de Thelle | | Département de l'Oise | |
|--|------------|------------|----------------------|------------|-----------------------|------------|
| | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % |
| Locataires du parc privé | 877 | 44,29 | 2 015 | 44,41 | 58 369 | 50,53 |
| Locataires du parc public | 1 103 | 55,71 | 2 522 | 55,59 | 59 618 | 49,47 |
| Total | 101 | 100 | 1 070 | 100 | 117 987 | 100 |

La ville de Chambly propose principalement des logements de grande taille, plus des trois quarts des logements disposent de 3 pièces ou plus (79,8%). Cette tendance se conforte à l'échelle de l'EPCI mais aussi du département. Les logements de très petites tailles (1 et 2 pièces) sont davantage représentés sur le territoire de Chambly (20,2%) qu'à l'échelle de l'EPCI (10,2%) et du département (13,58%).

| Composition des logements | Chambly | | CC du Pays de Thelle | | Département de l'Oise | |
|---------------------------|--------------|------------|----------------------|------------|-----------------------|------------|
| | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % |
| 1 pièce | 243 | 6,0 | 443 | 2,4 | 12 976 | 3,98 |
| 2 pièces | 572 | 14,2 | 1 407 | 7,8 | 31 297 | 9,60 |
| 3 pièces | 952 | 23,7 | 2 938 | 16,2 | 63 126 | 19,36 |
| 4 pièces | 1 058 | 26,3 | 4 661 | 25,7 | 85 163 | 26,17 |
| 5 pièces ou plus | 1 198 | 29,8 | 8 684 | 47,9 | 133 543 | 40,89 |
| Total | 4 023 | 100 | 18 133 | 100 | 326 106 | 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 20 % de logements sociaux à rattraper ce retard et à s'acquitter d'une contribution.

La ville de Chambly n'est pas concernée par la loi SRU. Elle dispose de 1 140 logements locatifs sociaux soit 1,85 % du département de l'Oise.

La ville de Chambly propose principalement des logements locatifs sociaux de taille intermédiaire (3 pièces et 4 pièces pour 68,33%). Elle possède moins de très petits logements sociaux comparativement au reste de l'Oise (84,96%).

Il convient ici de préciser que plus de la moitié du parc locatif social du Pays de Thelle repose sur la seule commune de Chambly (55,6%).

| Logements locatifs sociaux | Chambly | | CC du Pays de Thelle | | Département de l'Oise | |
|----------------------------|--------------|------------|----------------------|------------|-----------------------|------------|
| | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % |
| Collectifs | 897 | 78,68 | 1 508 | 73,60 | 52 267 | 84,96 |
| Individuels | 243 | 21,32 | 5412 | 26,40 | 9 250 | 15,04 |
| Parc total | 1 140 | 100 | 2 049 | 100 | 61 517 | 100 |

La ville de Chambly propose principalement des logements locatifs sociaux de taille intermédiaire (3 pièces et 4 pièces pour 68,33%). La commune de Chambly possède moins de très petits logements sociaux comparativement au reste de l'Oise (1 pièce). Elle possède aussi une faible part de très grands logements locatifs sociaux (6 pièces ou plus).

| Type de logements sociaux | Chambly | | CC du Pays de Thelle | | Département de l'Oise | |
|---------------------------|--------------|------------|----------------------|------------|-----------------------|------------|
| | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % |
| 1 pièce | 50 | 4,39 | 86 | 4,20 | 3 306 | 5,38 |
| 2 pièces | 149 | 13,07 | 319 | 15,57 | 10 240 | 16,64 |
| 3 pièces | 412 | 36,14 | 716 | 34,94 | 21 264 | 34,57 |
| 4 pièces | 367 | 32,19 | 621 | 30,31 | 18 928 | 30,77 |
| 5 pièces | 154 | 13,51 | 269 | 13,13 | 6 868 | 11,16 |
| 6 pièces ou plus | 8 | 0,70 | 38 | 1,85 | 911 | 1,48 |
| Total | 1 140 | 100 | 2 049 | 100 | 61 517 | 100 |

Son parc de logements locatifs sociaux a été construit pour moitié avant 1977 (51,58%). Cette proportion est plus importante que dans le reste du Pays de Thelle (40,85%) mais similaire à celle de l'Oise (53,06%). La part de logements sociaux construite entre 1991 et 2000 (25,96%) est supérieure à celle du Pays de Thelle (23,13%) et à celle de l'Oise (15,64%).

| Années d'achèvement | Chambly | | CC du Pays de Thelle | | Département de l'Oise | |
|----------------------|--------------|------------|----------------------|------------|-----------------------|------------|
| | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % |
| ≤ 1948 | 269 | 23,60 | 362 | 17,67 | 3 993 | 6,49 |
| ≥ 1949 ≤ 1977 | 319 | 27,98 | 475 | 23,18 | 28 650 | 46,57 |
| ≥ 1978 ≤ 1990 | 171 | 15,00 | 504 | 24,60 | 13 363 | 21,72 |
| ≥ 1991 ≤ 2000 | 296 | 25,96 | 474 | 23,13 | 9 621 | 15,64 |
| ≥ 2001 | 85 | 7,46 | 234 | 11,42 | 5 890 | 9,58 |
| Ensemble | 1 140 | 100 | 2 049 | 100 | 61 517 | 100 |

Taille moyenne des ménages

| | 2011 | 1999 | 1990 | 1982 |
|--------------------------|------|------|------|------|
| Taux d'occupation | 2,71 | 3,11 | 3,46 | 3,71 |

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) nécessite la création de 376 logements. En réalité, la création de 592 nouveaux logements entre 2008 et 2013 suffit à absorber le point mort et laisse un excédent de 216 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 2013, 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 | 4,79 | 0,61 | 6,32 | 8,35 | 6,52 | 16,6 | 3,36 | 23,94 | 1,12 | 8,76 |

Cet indice s'élève donc en moyenne à 8,04, ce qui est un taux faible pour la période 2004-2013 **et qui traduit un renouvellement du parc de logements suffisant.**

Projet ANRU

La commune de Chambly n'est pas actuellement concernée par un projet de rénovation urbaine.

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 commune de Chambly et la Communauté de Communes du Pays du Pays de Thelle remplit actuellement toutes ces conditions mais n'ont pas élaboré de PLH.

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 Chambly ne fait pas l'objet d'une OPAH. Elle n'est pas non plus concernée par une étude pré-opérationnelle en vue d'une éventuelle OPAH. La commune de Chambly est cependant couverte par le programme d'intérêt général (PIG) départemental en terme d'aides à l'habitat privé jusqu'en 2018.

La communauté de communes du Pays de Thelle n'a pas non plus à ce jour d'étude pré-opérationnelle pour le lancement d'un éventuel programme.

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. 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 Chambly 13 signalements ont été réalisés :

- En ce qui concerne le parc locatif privé, 9 signalements ont été réalisés portant sur les motifs suivants : humidité, électricité vétuste et dangereuse, moisissures, absence de ventilation ou présence de champignons « la mэрule ».
- Concernant le parc social, 4 signalements ont été effectués concernant les motifs suivants : infiltration d'eau, problème de ventilation, menuiseries dégradées ou fissures en façade.

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.

Concernant la commune de Chambly, une aire d'accueil des gens du voyage est en cours d'élaboration pour une capacité totale de 30 places. La commune est dans l'attente de la fixation des indemnités par le juge des expropriations.

Les communes de Chambly et Méru possèdent également une aire commune de grand passage comprenant actuellement entre 80 et 100 places. Cette aire est en service depuis septembre 2014.

Des cas de sédentarisation ont été constatés sur le territoire de Chambly.

Il est à noter que les EPCI sont dotées de la compétence gens du voyage à compter du 01/01/2017.

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 1^{er} août 2014.

La commune de Chambly est classée en zone A.

Foncier État mutable

Pas de foncier État mutable dans cette commune.

Les enjeux de l'État sur le territoire de l'Oise s'appliquant à la commune de Chambly

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 ...) 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 ...) 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.

