



PAC

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 :

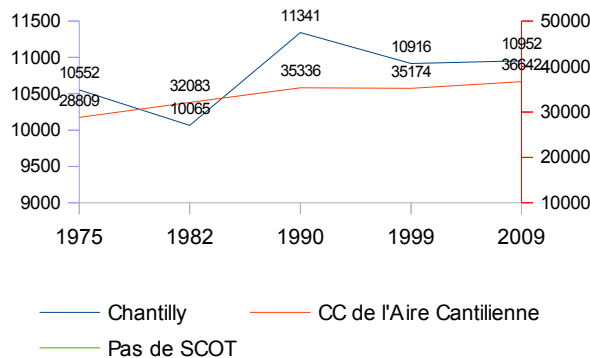
- ✓ prévoir l'ouverture à l'urbanisation de surfaces suffisantes, en adéquation avec un objectif de production de logements,
- ✓ adopter des règles de gestion des densités (coefficient d'occupation des sols, taille minimale des parcelles, etc.) et des formes urbaines (hauteur des constructions, implantation 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 2009, la ville compte 10 952 habitants.

La population a diminué de 4,62 % entre 1975 et 1982 (-487 habitants), puis a remonté de 12,68 % entre 1982 et 1990 (+1 276 habitants) avant de rechuter de 3,75 % de 1990 à 1999 (-425 habitants) pour remonter de 0,33 % jusqu'en 2009 (+36 habitants).

Evolution de la population



Composition du parc de logement

La ville de Chantilly compte 5 739 logements en 2010, soit 27,14% du parc de logements de la communauté de communes de l'Aire Cantilienne. Au cours de ces quatre dernières décennies, le parc de logements n'a cessé de croître passant de 3 195 logements en 1968 à 5 147 logements en 2010, soit une augmentation de 39,10%.

Le parc de logements de la ville de Chantilly est composé pour majeure partie de résidences principales (89.7% en 2010).

Entre 1968 et 2010, le parc des résidences principales de la ville de Chantilly a augmenté de 37.92%.

LE LOGEMENT

	2010	2009	1999	1990	1982	1975	1968
Résidences principales	5147	5187	4792	4540	3824	3549	3195
Résidences secondaires et logements occasionnels	208	185	162	167	140	109	117
Logements vacants	384	400	455	279	353	287	183
Total	5739	5772	5409	4986	4317	3945	3495

Typologie des logements

Sur les 5 739 logements, 83,9% d'entre eux sont des appartements, taux largement supérieur à celui du département (31%). Cette proportion s'inverse à l'échelle de la communauté de communes, on compte en effet plus de maisons (57.7%) que d'appartements.

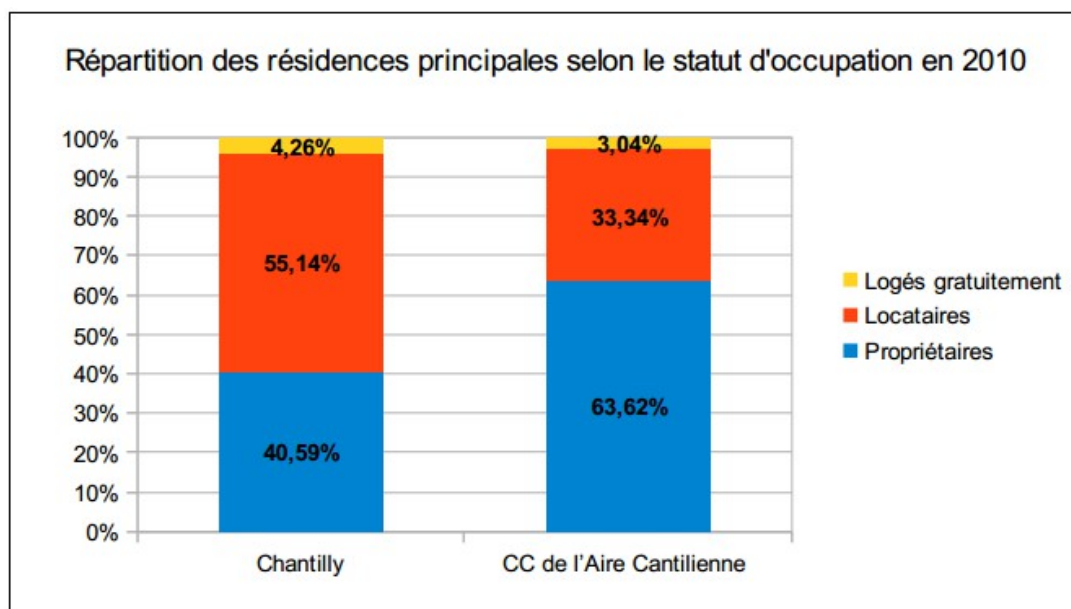
Type de logements	Chantilly		CC de l'Aire Cantilienne	
	Nombre	%	Nombre	%
Maisons	922	16,1	12109	57,7
Appartements	4800	83,9	8890	42,3
Total	5722	100	20999	100

Les résidences principales

L'analyse du parc des résidences principales de la ville de Chantilly montre que la location est le statut dominant d'occupation des logements sur le territoire communal. Le parc locatif est constitué principalement de logements privés (57.27%). Ce taux est largement inférieur à celui observé à l'échelle de la communauté de communes.

Composition des locataires selon le type d'occupation	Chantilly		CC de l'Aire Cantilienne	
	Nombre	%	Nombre	%
Locataires du parc privé	1625	57,27	11516	95,22
Locataires du parc public	1213	42,73	578	4,78
Total	2838	100	12095	100

Si les locataires sont prédominants à Chantilly, cette tendance est différente à l'échelle de l'intercommunalité : sur 19 011 résidences principales, deux tiers des ménages sont propriétaires, un tiers est locataire et 3.04% sont logés gratuitement.



La ville propose principalement des logements de taille intermédiaire : 53.6% des logements sont des T3 ou des T4.

La communauté de communes de l'Aire Cantilienne propose quant à elle essentiellement des logements comportant plus de 5 pièces.

Type de logements	Chantilly		CC de l'Aire Cantilienne	
	Nombre	%	Nombre	%
1 pièce	452	8,8	1010	5,3
2 pièces	1038	20,2	2351	12,4
3 pièces	1608	31,2	3735	19,6
4 pièces	1153	22,4	3723	19,6
5 pièces ou plus	897	17,4	8193	43,1
Total	5147	100	19011	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 3500 habitants appartenant à une agglomération dépassant 50000 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 Chantilly n'est pas concernée par la loi SRU. Elle dispose néanmoins de 1 115 logements locatifs sociaux soit 20.61% des résidences principales. Ce sont pour 95 % d'entre eux des logements collectifs (taux supérieur à la CC de l'Aire Cantilienne) et pour 6 % d'entre eux des logements individuels (source RPLS 2012).

Logements locatifs sociaux	Chantilly		CC de l'Aire Cantilienne	
	Nombre	%	Nombre	%
Collectifs	1050	94	2064	91,47
Individuels	67	6	193	8,55
Total	1117	100	2257	100

Chantilly propose principalement des logements sociaux de taille intermédiaire. Cette tendance s'observe également à l'échelle intercommunale. On notera l'excessive sous-représentation des très grands logements (T6 ou plus) par rapport à l'Aire Cantilienne.

Type de logements	Chantilly		CC de l'Aire Cantilienne	
	Nombre	%	Nombre	%
1 pièce	44	3,94	100	4,43
2 pièces	178	15,94	331	14,67
3 pièces	481	43,06	869	38,5
4 pièces	307	27,48	633	28,05
5 pièces	105	9,4	284	12,58
6 pièces ou plus	2	0,18	40	1,77
Total	1117	100	2257	100

Projet ANRU

La ville de Chantilly n'est pas concernée par un projet de rénovation urbaine.

Taille moyenne des ménages

	2010	2009	1999	1990	1982
Taux d'occupation	2,11	2,11	2,28	2,5	2,65

La taille moyenne des ménages, sur la ville, est inférieure à celle de la communauté de communes (2.32 personnes par ménage).

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.

Ainsi pour loger les 10916 habitants de 1999 en 2009, il fallait 5174 logements (population de 1999/taux d'occupation en 2009), soit 382 résidences principales de plus, à population égale, qu'en 1999 (5174-4792). Concrètement, sur les 395 nouvelles résidences principales créées entre 1999 et 2009 (5187-4792), plus de 95 % ont contribué au maintien de la population à son niveau initial. C'est pourquoi, tout scénario de croissance démographique retenu par la commune devra tenir compte 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 2010, l'indice de construction est le suivant sur la commune ces dix dernières années.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
IdC	4,57	1,73	0,09	8,13	0,37	0,46	0,09	8,67	0,91	0,09

Cet indice s'élève donc en moyenne à 2,28, ce qui est un taux faible pour la période 2001-2010 (malgré un indice élevé en 2004 et 2008) et qui traduit un renouvellement du parc de logements insuffisant.

Programme Local de l'Habitat (PLH)

La loi n°2009-323 du 25 mars de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'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 de l'Aire Cantilienne remplit actuellement deux de ces trois conditions :

- La population légale de la communauté de communes dépasse les 30 000 habitants au 1^{er} janvier 2014 ;
- La ville de Chantilly compte au total 10 876 habitants ;
- Mais la communauté de communes ne dispose pas de la compétence « habitat ».

Du fait de l'absence de cette dernière condition, l'EPCI n'est pas soumise à l'obligation d'élaboration d'un 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 ville de Chantilly n'est pas concernée par une OPAH.

Habitat Indigne

L'article 84 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009a définit 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 ».

Concernant la commune du Chantilly, en 2007, 67 logements privés sont estimés potentiellement indignes soit 1,7 % des résidences principales du parc privé. (Source : FILOCOM 2011 - MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah)

Depuis la mise en place du guichet unique habitat indigne en 2011, sept signalements ont été enregistrés sur la commune de Chantilly (parc privé et parc social). Ces logements ont été, dans leur majorité, signalés par la Direction Départementale de la Cohésion Sociale, via la procédure de Droit Au Logement Opposable. Les autres situations ont été portées à la connaissance du Pôle Départemental de Lutte contre l'habitat Indigne par la mairie ou les occupants des logements.

Un logement a été reconnu décent à l'issue d'une procédure judiciaire privée entre locataires et propriétaire bailleur. Concernant les autres logements, les désordres rencontrés sont imputables pour une moitié d'entre eux aux occupants. Certains dossiers sont en cours de procédures (prise de contact, visite, caractérisation des désordres).

Gens du voyage

La loi du 5 juillet 2000 impose la création d'un schéma départemental d'accueil des gens du voyage qui prévoit les secteurs géographiques d'implantation des aires permanentes d'accueil de cette population et des aires de grands rassemblements, les communes où celles-ci doivent être réalisées et les mesures d'accompagnement socio-éducatives relatives.

Les communes de plus de 5 000 habitants figurant obligatoirement au sein de ce schéma, sont soumises à cette obligation et doit prévoir ce type de terrain.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage dans l'Oise a été approuvé le 11 juillet 2003 et révisé le 12 juillet 2012.

La Communauté de communes de l'Aire Cantilienne s'est dotée de la compétence en matière d'accueil des gens du voyage.

Ainsi, la création, l'aménagement, la gestion et l'entretien de l'aire de grand passage et de l'aire d'accueil des gens du voyage sont désormais d'intérêt communautaire.

Depuis juin 2013, une aire d'accueil de 40 emplacements a été mise en service. Elle est située sur la commune de Gouvieux au lieu dit « la fosse aux Bouleaux » à proximité du carrefour des 4 routes, à l'angle des routes départementales 44 et 162.

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, en terme de zonage social, la ville de Chantilly est classée en catégorie B1 pour le zonage parc privé. Il en est de même pour le parc public (informations relatives à l'ancien zonage Scellier).

Dans l'Oise, il y a actuellement sept communes classées en zonage B1 dont six communes de la Communauté de commune de l'Aire Cantilienne.

Foncier État mutable

Il n'y a pas de foncier État mutable dans cette commune.