



PAC

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 :

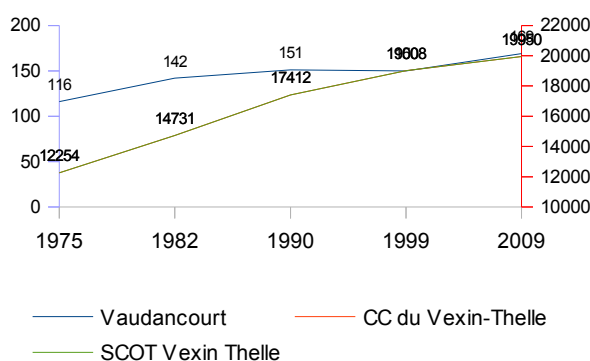
- ✓ prévoir l'ouverture à l'urbanisation de surfaces suffisantes, en adéquation avec un objectif de production de logements,
- ✓ adopter des règles de gestion des densités (coefficient d'occupation des sols, taille minimale des parcelles, etc.) et des formes urbaines (hauteur des constructions, implantation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

FICHE n° 1

Croissance démographique

En 2009, la commune compte 169 habitants.

Evolution de la population



La population a augmenté de 45,69 % entre 1975 et 2009 soit 53 habitants de plus. Le taux de variation annuel moyen entre 1999 et 2009 est de 1,20 % : il est le fait d'un mouvement naturel positif de 0,10 % et d'un solde migratoire positif de 1,10 %.

Composition du parc de logement

La commune de Vaudancourt comptait 96 logements en 2010.

Le nombre de logements est en constante augmentation entre 1968 et 2010. Le parc de logements est passé de 72 à 96 logements soit une augmentation de 25% .

| | 2010 | 1999 | 1990 | 1982 | 1975 | 1968 |
|--|------|------|------|------|------|------|
| Nombre total de logements | 96 | 85 | 77 | 80 | 79 | 72 |
| Résidences principales | 66 | 60 | 57 | 52 | 42 | 41 |
| Résidences secondaires et logements occasionnels | 21 | 20 | 18 | 24 | 32 | 21 |
| Logements vacants | 9 | 5 | 2 | 4 | 5 | 10 |

LE LOGEMENT

Typologie des logements

La commune de Vaudancourt se caractérise par un parc de logements composé quasi-exclusivement de maisons individuelles.

| Type des logements | Vaudancourt | | CC du Vexin-Thelle | |
|---------------------|-------------|------------|--------------------|------------|
| | Nombre | % | Nombre | % |
| Maisons | 93 | 99,0 | 7 894 | 65,0 |
| Appartements | 1 | 1,0 | 667 | 35,0 |
| Total | 94 | 100 | 8 561 | 100 |

Les résidences principales

L'analyse du parc des résidences principales de la commune montre que la majorité des logements sont occupés par leur propriétaire. Cette tendance est observable à l'échelle de l'EPCI.

| Répartition des résidences principales selon leur statut d'occupation en 2010 | Vaudancourt | | CC du Vexin-Thelle | |
|---|-------------|------------|--------------------|------------|
| | Nombre | % | Nombre | % |
| Propriétaires occupants | 55 | 82,61 | 6 061 | 80,24 |
| Locataires | 7 | 10,14 | 1 303 | 17,25 |
| Logés gratuitement | 5 | 7,25 | 190 | 2,51 |
| Ensemble | 66 | 100 | 7 554 | 100 |

Le parc locatif est essentiellement composé de logements du parc privé.

| Composition des locataires selon le type d'occupation | Vaudancourt | | CC du Vexin-Thelle | |
|---|-------------|------------|--------------------|------------|
| | Nombre | % | Nombre | % |
| Locataires du parc privé | 6 | 85,71 | 963 | 73,91 |
| Locataires du parc public | 1 | 14,29 | 340 | 26,09 |
| Total | 17 | 100 | 1 303 | 100 |

La commune de Vaudancourt propose majoritairement des logements de grande taille, tendance similaire à l'échelle intercommunale.

| Type de logements | Vaudancourt | | CC du Vexin-Thelle | |
|-------------------------|-------------|------------|--------------------|------------|
| | Nombre | % | Nombre | % |
| 1 pièce | 1 | 1,4 | 155 | 3,5 |
| 2 pièces | 3 | 4,3 | 404 | 10,0 |
| 3 pièces | 12 | 17,4 | 1 047 | 22,8 |
| 4 pièces | 14 | 21,7 | 1 889 | 27,2 |
| 5 pièces ou plus | 37 | 55,1 | 4 058 | 36,4 |
| Total | 396 | 100 | 7 554 | 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 commune de Vaudancourt n'est pas concernée par la loi SRU.

Elle dispose d'un logement locatif social. Il s'agit d'un logement individuel composé de 5 pièces (source RPLS 2012).

Projet ANRU

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

Programme Local de 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 du Vexin-Thelle ne remplit actuellement aucune de ces trois conditions. L'EPCI n'est donc pas soumis à l'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.

Concernant la commune de Vaudancourt, aucun logement n'a fait l'objet d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat au cours de ces trois dernières années.

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 ».

Concernant la commune de Vaudancourt 24 logements privés sont estimés potentiellement indignes en 2011 soit 22,89 % des logements privés estimés potentiellement indignes de la communauté de communes de la Basse Automne (source FILOCOM 2011- MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah).

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. Depuis la mise en place de ce guichet unique, aucun signalement n'a été enregistré sur la commune de Vaudancourt. 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

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 5000 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 commune de Vaudancourt n'est pas soumise cette obligation.

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 handicapés 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,
 - et la mise en accessibilité des ERP existants pour le 1^{er} janvier 2015.
- tendue.

Zones Tendues

Depuis 2013, un nouveau dispositif d'investissement locatif 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. Ce dispositif est cours d'élaboration.

La commune de Vaudancourt est classée en catégorie B2 (zonage SCELLIER).

Foncier État mutable

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

Tille moyenne des ménages

| | 2010 | 1999 | 1990 | 1982 |
|-------------------|------|------|------|------|
| Taux d'occupation | 2,56 | 2,5 | 2,65 | 2,73 |

Calcul du "point mort"

Sur ce point, l'évolution du taux d'occupation entre 1999 et 2009 doit être regardée comme conjoncturelle et ne reflétant pas la tendance nationale constante depuis 20 ans à la diminution de la taille des ménages.

C'est pourquoi, tout scénario de croissance démographique retenu par la commune devra tabler sur une hypothèse de baisse tendancielle du taux d'occupation et intégrer l'existence du "point mort" dans le chiffrage des besoins en nouveaux logements.

Sur ce point, l'évolution du taux d'occupation entre 1999 et 2010 doit être regardée comme conjoncturelle et ne reflétant pas la tendance nationale constante depuis 20 ans à la diminution de la taille des ménages. C'est pourquoi, tout scénario de croissance démographique retenu par la commune devra tabler sur une hypothèse de baisse tendancielle du taux d'occupation et intégrer l'existence du « 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 2009, l'indice de construction est le suivant sur la commune ces douze dernières années.

| | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| IdC | 5,92 | 5,92 | 5,92 | 2,92 | 17,75 | 5,92 | 0 | 5,92 | 5,92 | 5,92 |

Cet indice s'élève donc en moyenne à 5,92, ce qui est un taux positif pour la période 2001-2010 (avec un indice élevé en 2005) et qui traduit un renouvellement du parc de logements suffisant.