Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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 :

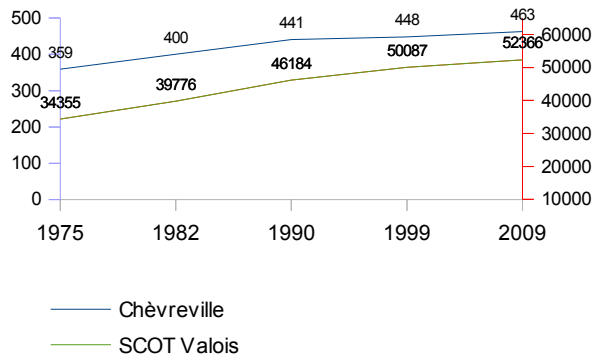
- ✔ *prévoir l'ouverture à l'urbanisation de surfaces suffisantes, en adéquation avec un objectif de production de logements,*
- ✔ *adopter des règles de gestion des densités (coefficient d'occupation des sols, taille minimale des parcelles, etc.) et des formes urbaines (hauteur des constructions, implantation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

LE LOGEMENT

Croissance démographique

En 2009, la commune compte 463 habitants.
La population a augmenté de 28,97 % entre 1975 et 2009 soit 104 habitants de plus.
Le taux de variation annuel moyen entre 1999 et 2009 est de 0,30 % : il est le fait d'un mouvement naturel positif de 1 % et d'un solde migratoire négatif de -0,70 %.

Evolution de la population



Composition du parc de logement

La commune de Chèvreville compte 176 logements en 2010.
Le nombre de logements est en constante augmentation entre 1968 et 2010. Le parc de logements est passé de 116 à 176 logements soit une augmentation de 34 %.
Le nombre de résidences principales suit la même courbe d'évolution.

	2010	1999	1990	1982
Nombre total de logements	**176**	**158**	**151**	**140**
Résidences principales	164	149	135	116
Résidences secondaires et logements occasionnels	4	3	4	8
Logements vacants	8	6	12	16

Typologie des logements

La majorité des logements de la commune sont des maisons individuelles, tendance observable au niveau intercommunal mais dans une moindre mesure.

Type des logements	Chèvreville		CC du Pays de Valois	
	Nombre	%	Nombre	%
Maisons	170	96,6	16 928	92,2
Appartements	6	2,1	5 056	7,8
Total	**176**	**100**	**21 984**	**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 Chèvreville n'est pas concernée par la loi SRU.

Elle dispose d'un logement locatif social. Il s'agit d'un logement individuel composé de 6 pièces (source RPLS 2012)

Projet ANRU

La commune de Chèvreville 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 l e 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 du pays de Valois remplit actuellement deux de ces trois conditions :
- La population légale de la communauté de communes dépasse les 30 000 habitants au 1er janvier 2014,
- La commune de Crépy en Valois compte 14 058 habitants en 2014 (source INSEE)
- 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 soumis 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.

Concernant la commune de Chèvreville 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 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 ».
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 Chèvreville.

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 doivent 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 Chèvreville n'est pas soumise à 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 1er janvier 2015.

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. Ce nouveau dispositif est en cours d'élaboration.

La commune de Chèvreville est classée en catégorie B2 (Zonage scellier).

Foncier État mutable

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

Taille moyenne des ménages

	2010	1999	1990	1982
Taux d'occupation	2,82	3,01	3,27	3,45

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 448 habitants de 1999 en 2010, il fallait 159 logements (population de 1999/taux d'occupation en 2010), soit 10 résidences principales de plus, à population égale, qu'en 1999 (159-149). Concrètement, sur les 15 nouvelles résidences principales créées entre 1999 et 2010 (164-149), plus de 60% ont contribué au maintien de la population à son niveau initial. 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 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	2,16	12,96	15,12	6,48	/	/	2,16	2,16	0	0

Cet indice s'élève donc en moyenne à 5,13, ce qui est un taux important pour la période 2001-2010 (avec un indice élevé en 2002, 2003 et 2004) et qui traduit un renouvellement du parc de logements suffisant.

Caractéristiques du parc de logements

Quelques données sur les résidences principales *(entre parenthèses la comparaison avec le bassin d'habitat de Valois)* :

- 96,9 % sont des maisons individuelles ou des fermes et 3,1 % de logements collectifs *(79,2 % et 20,8 %)*
- 84 % sont occupées par leurs propriétaires *(76 %)*
- 93,7 % sont des logements de trois pièces et plus *(85,2 %)*
- 74,5 % ont une surface minimale de 75 m² *(64,3 %)*
- 69,6 % sont classées «tout confort», car équipées du chauffage central, d'une baignoire ou d'une douche et des WC intérieurs *(77,7 %)*
- 30,1 % ont été construites avant 1949 *(39,1%)* et 16,6 % après 1990.

Le parc locatif social du bassin d'habitat de Chèvreville compte 1851 logements HLM, soit 9,5 % du parc de résidences principales.