



# 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

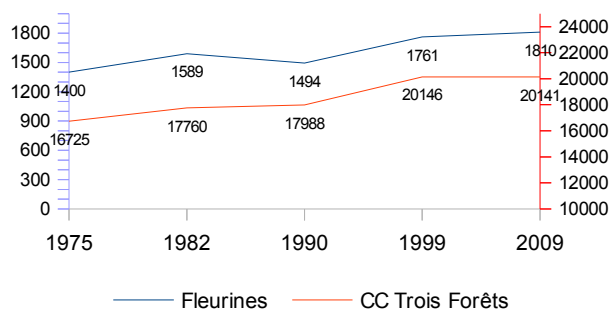
En 2009, la commune compte 1 810 habitants.

La population a augmenté de 13,5 % entre 1975 et 1982 (+189 habitants) puis a chuté de 5,98 % de 1982 à 1990 (-95 habitants) pour remonter de 21,15 % jusqu'en 2009 soit (+316 habitants).

Le taux de variation annuel moyen entre 1999 et 2009 est de 0,30 % : il est le fait d'un mouvement naturel positif de 0,70 % et d'un solde migratoire négatif de -0,40 %.

En 2009, la commune compte 1 810 habitants.

Evolution de la population



### Composition du parc de logement

La commune de Fleurines comptait 800 logements en 2011.

Le nombre de logements est en constante augmentation depuis 1968. Le parc de logements est passé de 314 à 800 logements soit une augmentation de 60,75 %.

Le nombre de résidences principales et de logements vacants suivant la même courbe d'évolution tandis que le nombre de résidences secondaires a diminué de moitié au cours de cette même période.

	2011	1999	1990	1982	1975	1968
<b>Résidences principales</b>	725	646	505	483	424	237
<b>Résidences secondaires et logements occasionnels</b>	30	53	52	61	67	65
<b>Logements vacants</b>	45	30	33	37	26	12
<b>Total</b>	<b>800</b>	<b>729</b>	<b>590</b>	<b>581</b>	<b>517</b>	<b>314</b>

LE LOGEMENT

## Typologie des logements

En 2010, le parc de logements était composé très majoritairement de maisons individuelles ce qui illustre bien le caractère résidentiel de la commune. Cette proportion s'inverse à l'échelle de l'intercommunalité, on constate en effet une prédominance des appartements.

Type de logements en 2011	Fleurines		CC des Trois Forêts	
	Nombre	%	Nombre	%
<b>Maisons</b>	661	82,8	4293	47,4
<b>Appartements</b>	137	17,2	4770	52,6
<b>Total</b>	<b>798</b>	<b>100</b>	<b>9063</b>	<b>100</b>

## Les résidences principales

L'analyse du parc des résidences principales de la commune de Fleurines montre que la majorité des logements sont occupés par des propriétaires. Cette tendance est supérieure à celle de la Communauté de Communes des Trois Forêts

Répartition des résidences principales selon leur statut d'occupation en 2011	Fleurines		CC des Trois Forêts	
	Nombre	%	Nombre	%
<b>Propriétaires</b>	561	77,38	4143	49,62
<b>Locataires</b>	154	21,24	3949	47,29
<b>Logés gratuitement</b>	10	1,38	258	3,09
<b>Total</b>	<b>725</b>	<b>100</b>	<b>8350</b>	<b>100</b>

Le parc locatif est essentiellement constitué de logements du parc public. A l'inverse, l'EPCI est constitué principalement de logement du parc privé

Composition des locataires selon le type d'occupation en 2011	Fleurines		CC des Trois Forêts	
	Nombre	%	Nombre	%
<b>Locataires du parc privé</b>	64	41,56	2061	52,2
<b>Locataires du parc public</b>	90	58,44	1887	47,8
<b>Total</b>	<b>154</b>	<b>100</b>	<b>3948</b>	<b>100</b>

La commune de Fleurines propose principalement des logements de grande taille alors que l'EPCI propose majoritairement des logements de taille intermédiaire.

Composition des logements en 2011	Fleurines		CC des Trois Forêts	
	Nombre	%	Nombre	%
<b>1 pièce</b>	12	1,66	495	5,93
<b>2 pièces</b>	43	5,93	1003	12,01
<b>3 pièces</b>	110	15,17	1594	19,09
<b>4 pièces</b>	169	23,31	1927	23,08
<b>5 pièces ou plus</b>	391	53,93	3331	39,89
<b>Total</b>	<b>725</b>	<b>100</b>	<b>8350</b>	<b>100</b>

## 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 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 commune de Fleurines n'est pas concernée par la loi SRU et dispose de 100 logements locatifs sociaux.

Ce sont pour 94 % d'entre eux des logements collectifs, tendance qui s'inverse à l'échelle de l'EPCI qui compte en grande majorité des logements individuels .

Logements locatifs sociaux	Fleurines		CC des Trois Forêts	
	Nombre	%	Nombre	%
<b>Collectifs</b>	94	94	305	37,42
<b>Individuels</b>	6	6	510	62,58
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>815</b>	<b>100</b>

Ces logements sont pour la majorité de taille intermédiaire, tendance observable à l'échelle de l'EPCI.

Type de logements sociaux	Fleurines		CC des Trois Forêts	
	Nombre	%	Nombre	%
<b>1 pièce</b>	0	0	49	6,01
<b>2 pièces</b>	15	15	75	9,2
<b>3 pièces</b>	43	43	176	21,6
<b>4 pièces</b>	33	33	270	33,13
<b>5 pièces</b>	9	9	212	26,01
<b>6 pièces et plus</b>	0	0	33	4,05
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>815</b>	<b>100</b>

## Taille moyenne des ménages

Taille moyenne des ménages	2010	1999	1990
<b>Fleurines</b>	2,5	2,73	2,96

## 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 1761 habitants de 1999 en 2010, il fallait 705 logements (*population de 1999 / taux d'occupation en 2009*), soit 59 résidences principales de plus, à population égale, qu'en 1999 (705- 646). Concrètement, sur les 79 nouvelles résidences principales créées entre 1999 et 2010 (725-646), 75 % 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.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
IdC	4,42	2,76	4,97	18,78	/	1,1	0	0,55	0	1,1

Cet indice s'élève donc en moyenne à 3,37, ce qui est un taux faible pour la période 2004-2013 (malgré un indice élevé en 2007) et qui traduit un renouvellement du parc de logements insuffisant.

## Projet ANRU

La commune de Fleurines n'est pas 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 Communauté de Communes des Trois Forêts remplit actuellement qu'une seule des conditions : elle dispose d'une commune de plus de 10 000 habitants. L'EPCI n'est donc 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 Fleurines, 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 ».

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.

Sur la commune de Fleurines, depuis la mise en place de ce guichet unique, aucun signalement n'a été enregistré.

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 5 000 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 a été approuvé en juillet 2003, puis mis en révision en 2009 et approuvé en juillet 2012. Mais l'arrêté de juillet 2012 a été annulé en mai 2014 par le tribunal administratif. Le schéma approuvé en 2003 reste donc le seul document applicable.

Du fait de l'annulation du schéma de 2012, un nouveau schéma d'accueil des gens du voyage devra être prescrit et mis à l'étude, il reprendra la démarche entreprise lors de la précédente révision. Il associera les différents acteurs, services et collectivités, ayant participé à l'élaboration de la précédente révision, ainsi que les associations représentatives des gens du voyage.

La commune de Fleurines 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 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.

## 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 Duflot » concernant les logements intermédiaires a été défini par arrêté ministériel du 1er août 2014.

La commune de Fleurines est classée en zone B2.

## Foncier État mutable

Pas de foncier État mutable dans cette commune.

