



# 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 :

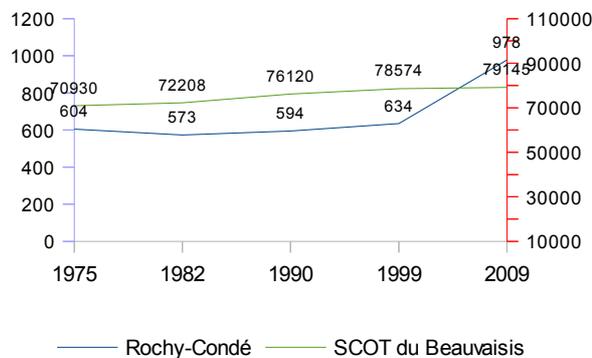
- ✓ prévoir l'ouverture à l'urbanisation de surfaces suffisantes, en adéquation avec un objectif de production de logements,
- ✓ adopter des règles de gestion des densités (coefficient d'occupation des sols, taille minimale des parcelles, etc.) et des formes urbaines (hauteur des constructions, implantation 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 978 habitants.

La population a diminué de 5,13 % entre 1975 et 1982 soit 31 habitants de moins, pour remonter de 70,68 % jusqu'en 2009 soit 405 habitants de plus.

Evolution de la population



### Composition du parc de logement

La commune de Rochy-Condé comptait 448 logements en 2011.

Le nombre de logements est en constante augmentation depuis 1968. Le parc de logements a en effet doublé entre 1968 et 2011.

En 2011, le parc de logements est constitué à 92,62% de résidences principales.

La part de résidences secondaires est moins importante que celle des logements vacants.

	2010	1999	1990	1982	1975	1968
<b>Résidences principales</b>	326	286	248	186	161	162
<b>Résidences secondaires et logements occasionnels</b>	18	17	26	29	25	21
<b>Logements vacants</b>	17	13	20	7	13	14
<b>Total</b>	<b>361</b>	<b>316</b>	<b>294</b>	<b>222</b>	<b>199</b>	<b>197</b>

LE LOGEMENT

## Typologie des logements

Sur les 447 logements, 81,4 % d'entre eux sont des maisons, taux largement supérieur à celui de la Communauté d'agglomération du Beauvaisis.

Type de logements	Rochy-Condé		CA du Beauvaisis	
	Nombre	%	Nombre	%
<b>Maisons</b>	363	81,4	18389	50,7
<b>Appartements</b>	83	18,6	17854	49,3
<b>Total</b>	<b>446</b>	<b>100</b>	<b>36243</b>	<b>100</b>

## Les résidences principales

L'analyse du parc des résidences principales de la ville de Rochy-Condé montre que la majorité des logements sont occupés par leur propriétaire. Cette tendance est similaire à l'échelle intercommunale mais dans une moindre mesure.

Statut d'occupation des résidences principales	Rochy-Condé		CA du Beauvaisis	
	Nombre	%	Nombre	%
<b>Propriétaires</b>	263	63,37	16700	50,08
<b>Locataires</b>	147	35,4	15983	47,93
<b>Logés gratuitement</b>	5	1,23	664	1,99
<b>Total</b>	<b>415</b>	<b>100</b>	<b>33347</b>	<b>100</b>

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

Type d'occupation du parc locatif	Rochy-Condé		CA du Beauvaisis	
	Nombre	%	Nombre	%
<b>Locataires du parc privé</b>	102	69,23	7496	46,9
<b>Locataires du parc public</b>	45	30,77	8487	53,1
<b>Total</b>	<b>147</b>	<b>100</b>	<b>15983</b>	<b>100</b>

La commune ainsi que la communauté d'agglomération du Beauvaisis proposent principalement des logements de taille intermédiaire.

Type de logements	Rochy-Condé		CA du Beauvaisis	
	Nombre	%	Nombre	%
<b>1 pièce</b>	9	2,2	1913	5,7
<b>2 pièces</b>	38	9,2	3950	11,8
<b>3 pièces</b>	88	21,3	7680	23
<b>4 pièces</b>	110	26,5	9127	27,5
<b>5 pièces ou plus</b>	169	40,8	10678	32
<b>Total</b>	<b>414</b>	<b>100</b>	<b>33348</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 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 Rochy-Condé n'est pas concernée par la loi SRU et dispose de 40 logements locatifs sociaux.

La majorité des logements sociaux sont des logements collectifs. Cette proportion est légèrement inférieure à celle de la communauté d'agglomération.

Logements locatifs sociaux	Rochy-Condé		CA du Beauvaisis	
	Nombre	%	Nombre	%
<b>Collectifs</b>	32	80	8548	87,4
<b>Individuels</b>	8	20	1232	12,6
<b>Total</b>	<b>40</b>	<b>100</b>	<b>9780</b>	<b>100</b>

La commune de Rochy-Condé ainsi que la communauté d'agglomération du Beauvaisis proposent principalement des logements locatifs sociaux de taille intermédiaire.

Type de logements	Rochy-Condé		CA du Beauvaisis	
	Nombre	%	Nombre	%
<b>1 pièce</b>	3	7,5	634	6,48
<b>2 pièces</b>	9	22,5	1637	16,74
<b>3 pièces</b>	7	17,5	3287	33,61
<b>4 pièces</b>	13	32,5	2991	30,58
<b>5 pièces</b>	7	17,5	1023	10,46
<b>6 pièces et plus</b>	1	2,5	208	2,13
<b>Total</b>	<b>40</b>	<b>100</b>	<b>9780</b>	<b>100</b>

Ces LLS ont été construits pour au cours de ces deux dernières décennies.

Période de construction des Logements locatifs sociaux	Rochy-Condé		CA du Beauvaisis	
	Nombre	%	Nombre	%
<b>≤ 1948</b>	0	0	661	6,76
<b>≥ 1949 ≤ 1977</b>	0	0	5076	51,9
<b>≥ 1978 ≤ 1990</b>	0	0	1793	18,33
<b>≥ 1991 ≤ 2000</b>	21	52,5	1580	16,16
<b>≥ 2001</b>	19	47,5	670	6,85
<b>Total</b>	<b>40</b>	<b>100</b>	<b>9780</b>	<b>100</b>

## Taille moyenne des ménages

	2009	1999	1990	1982
<b>Taux d'occupation</b>	2,99	2,22	2,4	3,08

## Calcul du « point mort »

Le « point mort » exprime le nombre de logements nécessaires, dans le contexte de denserement 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.

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.

## 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.

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
IdC	6,13	2,04	1,02	4,09	15,34	44,99	21,47	5,11	5,11	3,07	7,16	2,04

Cet indice s'élève donc en moyenne à 10,05 ce qui est un taux élevé pour la période 2002-2013, qui traduit un renouvellement du parc de logements suffisant.

## Projet ANRU

La commune de Rochy-Condé 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 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 d'Agglomération du Beauvaisis (CAB) remplit actuellement ces trois conditions. Le PLH de la CAB a été approuvé en 2010 et rendu exécutoire le 30 mai 2010. Un nouveau PLH sera mis à l'étude à l'issue des 6 ans du PLH précédent.

## 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 première OPAH de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis, s'est déroulée de 2007 à 2009. Elle a été prorogée pour une durée d'un an, afin que la nouvelle OPAH coïncide avec la mise en application du Programme Local de l'Habitat.

À l'issue de l'étude pré-opérationnelle, une nouvelle OPAH a débuté en 2011 et s'est achevée en juin 2013.

Entre 2011 et 2013, sur la commune de Roche-Condé seul un objet a bénéficié de subvention dans le cadre d'une OPAH.

## **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.

Depuis la mise en place de ce guichet unique, deux signalements ont été enregistrés sur la commune de Rochy-Condé. Il s'agit de manquements au Règlement Sanitaire Départemental et d'indécence.

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, et 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 communauté d'Agglomération Beauvaisienne 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.

Sur le territoire de la CAB, une aire d'accueil d'une capacité de 65 emplacements et une aire de grand passage de 150 places ont été réalisées et mises en service.

## **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,
- et la mise en accessibilité des ERP existants pour le 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> août 2014.

La commune de Rochy-Condé est classée en zone B2.

## **Foncier État mutable**

La mobilisation du foncier public pour la production de logements et d'hébergements, notamment à destination des populations éprouvant des difficultés à se loger, constitue une priorité pour l'État.

Sur la commune de Rochy-Condé, aucun foncier n'est mobilisable.