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.*

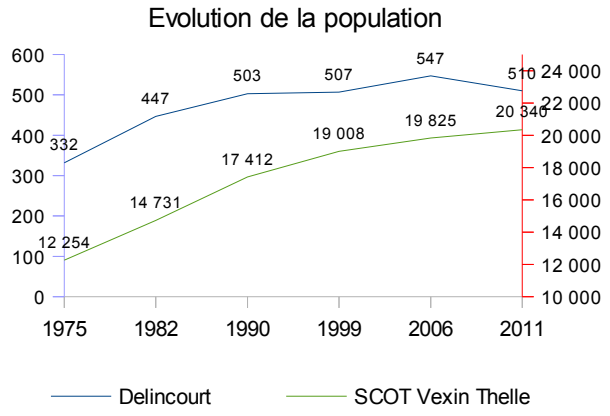
LE LOGEMENT

Démographie

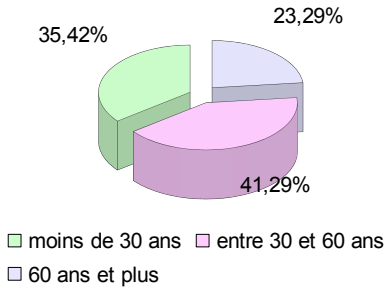
En 2011, la commune de Delincourt comptait 510 habitants.

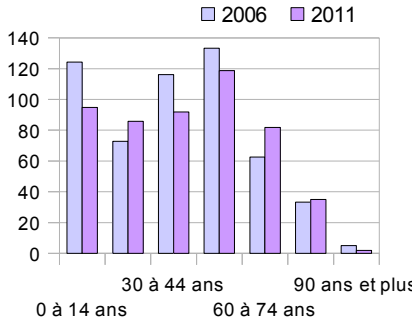
La population a augmenté de 64,76 % entre 1975 et 2006, soit 215 habitants supplémentaires, puis a diminué de 6,76 % jusqu'en 2011, soit 37 habitants en moins.

Le taux de variation annuel moyen entre 2006 et 2011 est de -1,39 %, il est le fait d'un mouvement naturel positif de 0,11 % et d'un solde migratoire négatif de 1,5 %.



Dans la commune de Delincourt, la répartition de la population est la suivante :





Composition du parc de logement

En 2011, la commune de Delincourt comptait 259 logements. Essentiellement constitué de résidences principales, ce nombre a augmenté de 19,35 % entre 1975 et 2011.

	2011	2010	2009	1999	1990	1982	1975
Résidences principales	205	205	210	198	177	153	110
Résidences secondaires et logements occasionnels	43	43	44	46	69	71	96
Logements vacants	11	11	11	14	17	27	11
Total	**259**	**259**	**265**	**258**	**263**	**251**	**217**

Typologie des logements

En 2011, le parc de logements était composé principalement de maisons individuelles, ce qui illustre bien le caractère résidentiel de la commune. Ce taux est supérieur à celui de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle et du département de l'Oise.

Type de logements	Delincourt		CC du Vexin-Thelle		Département de l'Oise	
	Nbr.	%	Nbr.	%	Nbr.	%
Maisons	253	98,1	7 971	92	236 203	68
Appartements	5	1,9	694	8	110 449	32
Total	**258**	**100**	**8 665**	**100**	**346 652**	**100**

Les résidences principales

L'analyse du parc des résidences principales de la commune de Delincourt montre que la majorité des logements sont occupés par des propriétaires. Cette tendance est supérieure à celle de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle et du département de l'Oise.

Résidences principales	Delincourt		CC du Vexin-Thelle		Département de l'Oise	
	Nbr.	%	Nbr.	%	Nbr.	%
Propriétaires	173	84,39	6 114	79,76	198 278	62
Locataires	25	12,2	1 361	17,76	114 232	36
Logés gratuitement	7	3,41	190	2,48	6 488	2
Total	**205**	**100**	**7 665**	**100**	**318 998**	**100**

Le parc locatif est constitué en totalité de logements du parc privé.

Parc locatif	Delincourt		CC du Vexin-Thelle		Département de l'Oise	
	Nbr.	%	Nbr.	%	Nbr.	%
Parc privé	25	100	988	72,59	56 888	50
Parc public	0	0	373	27,41	57 343	50
Total	**25**	**100**	**1 361**	**100**	**114 231**	**100**

La moitié des logements proposés par la commune de Delincourt sont de grande taille. À l'échelle intercommunale, les logements de grande taille sont majoritaires, tandis qu'à l'échelle départementale, se sont le logements de taille moyenne qui sont majoritaires.

Type de logements	Delincourt		CC du Vexin-Thelle		Département de l'Oise	
	Nbr.	%	Nbr.	%	Nbr.	%
1 pièce	7	3,41	182	2,38	12 890	4
2 pièces	6	2,93	414	5,39	30 275	9
3 pièces	26	12,68	1 066	13,91	61 495	19
4 pièces	57	27,81	1 891	24,67	83 401	26
5 pièces ou plus	109	53,17	4 113	53,65	130 938	42
Total	**205**	**100**	**7 666**	**100**	**318 999**	**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 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 Delincourt n'est pas concernée par la loi SRU et ne dispose d'aucun logement locatif social.

Taille moyenne des ménages

	2011	1999	1990	1982
Taux d'occupation	2,49	2,56	2,84	2,94

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 507 habitants de 1999 en 2011, il fallait 204 logements *(population de 1999 / taux d'occupation en 2011)*, soit 6 résidences principales de plus, à population égale, qu'en 1999 *(204 - 198)*. Concrètement, sur les 7 nouvelles résidences principales créées entre 1999 et 2011 *(205 - 198)*, prés de 90 % 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 2011, 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	1,96	9,8	1,96	0	0	0	0	0	0	0

Cet indice s'élève donc en moyenne à 1,37, ce qui est un taux faible pour la période de 2004 à 2013 *(malgré un taux important en 2005)* et qui traduit un renouvellement du parc de logements insuffisant.

Projet ANRU

La commune de Delincourt 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 du Vexin-Thelle ne remplit actuellement, aucune de ces conditions. 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.

La commune de Delincourt n'est pas concernée par une OPAH, mais peut bénéficier du Programme d'Intérêt Général *(PIG)* du Conseil Départemental de l'Oise.

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 Delincourt.

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 Delincourt 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 ;
- la mise en accessibilité des ERP existants pour le1er janvier 2015.

L'ordonnance n°2014-1090 du 26 septembre 2014 a introduit le principe de l'Agenda d'Accessibilité Programmée *(Ad'AP)*. Cet Ad'AP permet, pour les ERP qui ne seraient pas accessibles au 31 décembre 2014, de prévoir les travaux de mise en accessibilité sur une période d'un, deux ou trois ans. Le législateur a également donné la possibilité aux autorités organisatrices de transport d'élaborer un schéma directeur d'accessibilité, Ad'AP leur permettant de prévoir la mise en accessibilité de leur réseau sur une période d'un, deux ou trois ans. L'Ad'AP identifie les points d'arrêts prioritaires et les formations du personnel aux besoins des usagers handicapés. Dans certaines conditions très particulières et encadrées par les décrets et arrêtés d'applications de l'ordonnance, une voire deux périodes supplémentaires peuvent être accordées pour la réalisation des travaux de mise en accessibilité.

L'ordonnance n°2014-1090 a réaffirmé l'obligation d'établir un PAVE pour les communes de plus de 500 habitants. Toutefois, pour les communes comportant entre 500 et 1 000 habitants, le PAVE peut être établi sur les zones piétonnes principales permettant de relier les pôles générateurs de déplacement sur le territoire.

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

La commune de Delincourt est classée en zone B2.

Foncier État mutable

La commune de Delincourt n'est pas concernée par du foncier État mutable.