



# 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.

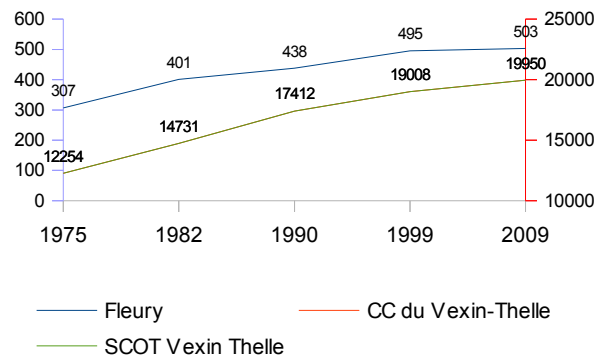
FICHE n° 1

### Croissance démographique

En 2009, la commune compte 503 habitants.

La population a augmenté de 63,84 % entre 1975 et 2009 soit 196 habitants de plus. Le taux de variation annuel moyen entre 1999 et 2009 est de 0,20 %, il est le fait d'un mouvement naturel positif de 1 % et d'un solde migratoire négatif de -0,80 %.

Evolution de la population



### Composition du parc de logement

La commune de Fleury compte 194 logements en 2010.

Le nombre de logement est en constante augmentation entre 1968 et 2010. Le parc de logement est passé de 109 à 194 logements soit une augmentation de 43.8 %.

Le nombre de résidences principales suit la même courbe d'évolution.

	2010	2009	1999	1990	1982	1975	1968
<b>Résidences principales</b>	186	183	167	148	129	102	83
<b>Résidences secondaires et logements occasionnels</b>	2	2	10	12	8	14	15
<b>Logements vacants</b>	6	7	4	4	5	8	11
<b>Total</b>	<b>194</b>	<b>192</b>	<b>181</b>	<b>164</b>	<b>142</b>	<b>124</b>	<b>109</b>

LE LOGEMENT

## Typologie des logements

La commune de Fleury se caractérise par un parc de logements composé quasi-exclusivement de maisons individuelles. En 2010, on dénombre 4 appartements.

Type des logements	Fleury		CC du Vexin-Thelle	
	Nombre	%	Nombre	%
<b>Maisons</b>	190	97,9	7894	92,2
<b>Appartements</b>	4	2,1	667	7,8
<b>Total</b>	<b>194</b>	<b>100</b>	<b>8561</b>	<b>100</b>

## Les résidences principales

L'analyse du parc des résidences principales de la commune Fleury montre que la majorité des logements sont occupés par leur propriétaire.

Répartition des résidences principales selon leur statut d'occupation en 2010	Fleury		CC du Vexin-Thelle	
	Nombre	%	Nombre	%
<b>Propriétaires</b>	159	85,48	6061	80,24
<b>Locataires</b>	23	12,37	1303	17,25
<b>Logés gratuitement</b>	4	2,15	190	2,51
<b>Total</b>	<b>186</b>	<b>100,00</b>	<b>7554</b>	<b>100</b>

Le parc locatif est majoritairement composé de logements du parc privé. Ce taux est largement inférieur à celui observé à l'échelle de la communauté de communes.

Composition des locataires selon le type d'occupation	Fleury		CC du Vexin-Thelle	
	Nombre	%	Nombre	%
<b>Locataires du parc privé</b>	13	56,52	5872	96,87
<b>Locataires du parc public</b>	10	43,48	190	3,13
<b>Total</b>	<b>23</b>	<b>100,00</b>	<b>6061</b>	<b>100,00</b>

La commune de Fleury propose majoritairement des logements de grande taille. Cette situation est observable à l'échelle intercommunale.

Composition des logements	Fleury		CC du Vexin-Thelle	
	Nombre	%	Nombre	%
<b>1 pièce</b>	1	0,5%	155	2,1%
<b>2 pièces</b>	7	3,8%	404	5,3%
<b>3 pièces</b>	31	16,7%	1047	13,9%
<b>4 pièces</b>	44	23,7%	1889	25,0%
<b>5 pièces ou plus</b>	103	55,4%	4058	53,7%
<b>Total</b>	<b>186</b>	<b>100,00%</b>	<b>7554</b>	<b>100,00%</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 Fleury n'est pas concernée par la loi SRU.

Elle compte 11 logements sociaux en 2012. Ce sont pour la totalité des logements individuels.

Logements locatifs sociaux	Fleury		CC du Vexin-Thelle	
	Nombre	%	Nombre	%
<b>Collectifs</b>	0	0,00	167	54,93
<b>Individuels</b>	11	100,00	137	45,07
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>100</b>	<b>304</b>	<b>100</b>

Parmi ces 11 logements, plus de la moitié est composée de logements de taille intermédiaire.

Types des logements sociaux	Fleury		CC du Vexin-Thelle	
	Nombre	%	Nombre	%
<b>1 pièce</b>	0	0,00	8	2,63
<b>2 pièces</b>	4	36,36	39	12,83
<b>3 pièces</b>	7	63,64	85	27,96
<b>4 pièces</b>	0	0,00	96	31,58
<b>5 pièces</b>	0	0,00	60	19,74
<b>6 pièces ou plus</b>	0	0,00	16	5,26
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>100</b>	<b>304</b>	<b>100</b>

### Projet ANRU

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

### Taille moyenne des ménages

	2009	1999	1990	1982
<b>Taux d'occupation</b>	2,75	2,96	2,96	3,13

### 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 495 habitants de 1999 en 2009, il fallait 180 logements (*population de 1999 / taux d'occupation en 2009*), soit 13 résidences principales de plus, à population égale, qu'en 1999 ( $180 - 167$ ). Concrètement, sur les 16 nouvelles résidences principales créées entre 1999 et 2009 ( $183 - 167$ ), plus de 80 % 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	0	1,99	5,96	3,98	0	9,94	5,96	7,95	0	1,99

Cet indice s'élève donc en moyenne à 3,78, ce qui est un taux faible pour la période 2001-2010 (*malgré un indice élevé en 2003, 2006, 2007 et 2008*) et qui traduit un renouvellement du parc de logements insuffisant.

## Programme Local de Habitat (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 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 Fleury, 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 ».

Depuis la mise en place du guichet unique habitat indigne au sein de la DDT, aucun signalement n'a été enregistré sur la commune de Fleury.

## 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 Fleury n'est pas soumise cette obligation.

## **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, en termes de zonage social, la commune de Fleury est classée en catégorie B2 pour le zonage parc privé. Il en est de même pour le parc public.

## **Foncier État mutable**

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