



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.

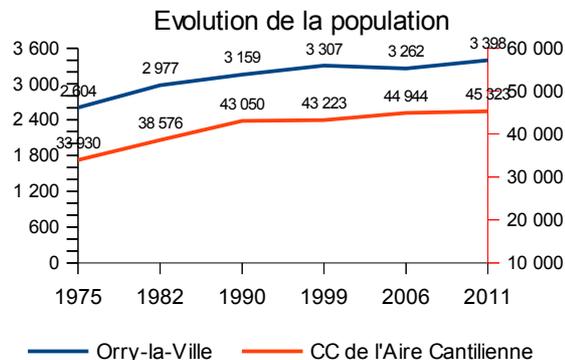
C'est pourquoi il importe de comprendre qu'à rebours de la tendance actuelle à la construction dans le périurbain lointain, le développement de l'offre de logements devra porter prioritairement dans les communes proches du cœur des agglomérations existantes. De manière générale, les principes suivants 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.

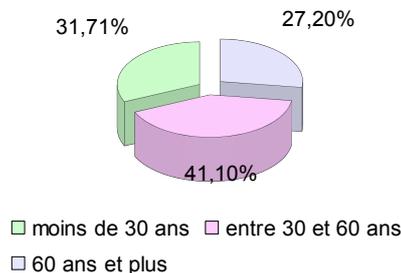
Croissance démographique

En 2011, la commune de Orry-la-Ville comptait 3 398 habitants.

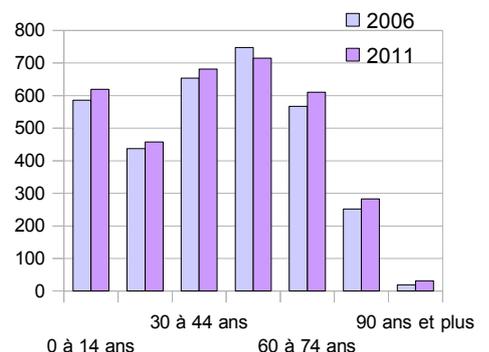
La population a augmenté de 27 % entre 1975 et 1999 (soit 703 habitants de plus) puis a légèrement chuté de 1,36 % entre 1999 et 2006 (soit 45 habitants de moins) pour remonter de 4,17 % jusqu'en 2011 (soit 136 habitants de plus). Le taux de variation annuel moyen entre 2006 et 2011 est de 0,82 %, il est le fait d'un mouvement naturel positif de 0,08 % et d'un solde migratoire positif de 0,74 %.



Dans la commune de Orry-la-Ville, la répartition de la population est la suivante :



La pyramide des âges



LE LOGEMENT

Composition du parc de logement

La ville de Orry-la-Ville comptait 1 519 logements en 2010.

Le nombre de logements a doublé entre 1968 et 2010. Le parc de logements est en effet, passé de 704 à 1 519 logements soit une augmentation de 116 %. En 2010, le parc de logements était constitué à 90,9 % de résidences principales. La part de résidences secondaires (3,22 %) était moins importante que celle des logements vacants (5,88 %).

| | 2010 | 2009 | 1999 | 1990 | 1982 | 1975 | 1968 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|------------|
| Résidences principales | 1 381 | 1 373 | 1 252 | 1 093 | 988 | 821 | 566 |
| Résidences secondaires et logements occasionnels | 49 | 32 | 51 | 66 | 82 | 91 | 119 |
| Logements vacants | 89 | 135 | 47 | 36 | 45 | 68 | 19 |
| Total | 1 519 | 1 540 | 1 350 | 1 195 | 1 115 | 980 | 375 |

Typologie des logements

En 2010, le parc de logements était composé très majoritairement de maisons individuelles (88,8 %) ce qui illustre bien le caractère résidentiel de la commune. Ce taux est largement supérieur à celui de la Communauté de Communes de l'aire Cantilienne.

| Type de logements | Orry-la-Ville | | CC de l'Aire Cantilienne | | Département de l'Oise | |
|---------------------|---------------|------------|--------------------------|------------|-----------------------|------------|
| | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % |
| Maisons | 1 345 | 88,8 | 12 109 | 57,7 | 236 203 | 68 |
| Appartements | 169 | 11,2 | 8 890 | 42,3 | 110 449 | 32 |
| Total | 1 514 | 100 | 20 999 | 100 | 346 652 | 100 |

Les résidences principales

L'analyse du parc des résidences principales de la commune de Orry-la-Ville montre que la majorité des logements sont occupés par des propriétaires. Cette tendance est supérieure à celle de la Communauté de Communes de l'Aire Cantilienne.

| Statut d'occupation des résidences principales | Orry-la-Ville | | CC de l'Aire Cantilienne | | Département de l'Oise | |
|--|---------------|------------|--------------------------|------------|-----------------------|------------|
| | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % |
| Propriétaires | 1 132 | 81,96 | 12 095 | 63,62 | 198 278 | 62 |
| Locataires | 216 | 15,66 | 6 338 | 33,34 | 114 232 | 36 |
| Logés gratuitement | 33 | 2,38 | 578 | 3,04 | 6 488 | 2 |
| Total | 1 381 | 100 | 19 011 | 100 | 318 998 | 100 |

Le parc locatif est constitué en grande majorité de logements du parc public.

| Type d'occupation du parc locatif | Orry-la-Ville | | CC de l'Aire Cantilienne | | Département de l'Oise | |
|-----------------------------------|---------------|------------|--------------------------|------------|-----------------------|------------|
| | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % |
| Locataires du parc privé | 171 | 79,26 | 11 516 | 95,22 | 56 888 | 49,8 |
| Locataires du parc public | 45 | 20,74 | 578 | 4,78 | 57 343 | 50,2 |
| Total | 216 | 100 | 12 095 | 100 | 114 231 | 100 |

La ville, ainsi que la communauté d'agglomération de l'Aire Cantilienne proposent principalement des logements de grande taille.

| Type de logements | Orry-la-Ville | | CC de l'Aire Cantilienne | | Département de l'Oise | |
|-------------------------|---------------|------------|--------------------------|------------|-----------------------|------------|
| | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % |
| 1 pièce | 19 | 1,4 | 1 010 | 5,3 | 12 890 | 4 |
| 2 pièces | 78 | 5,6 | 2 351 | 12,4 | 30 275 | 9 |
| 3 pièces | 198 | 14,4 | 3 735 | 19,6 | 61 495 | 19 |
| 4 pièces | 285 | 20,6 | 3 723 | 19,6 | 83 401 | 26 |
| 5 pièces ou plus | 801 | 58 | 8 193 | 43,1 | 130 938 | 42 |
| Total | 1 381 | 100 | 19 012 | 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 3 500 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 Orry-la-Ville n'est pas concernée par la loi SRU et dispose de 49 logements locatifs sociaux. La grande majorité des logements locatifs sociaux de cette commune sont des logements collectifs.

| Type de logements sociaux | Orry-la-Ville | | CC de l'Aire Cantilienne | | Département de l'Oise | |
|---------------------------|---------------|------------|--------------------------|------------|-----------------------|------------|
| | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % |
| 1 pièce | 0 | 0 | 100 | 4,43 | 3 672 | 5,83 |
| 2 pièces | 6 | 12,24 | 331 | 14,67 | 10 842 | 17,2 |
| 3 pièces | 13 | 26,53 | 869 | 38,5 | 21 890 | 34,74 |
| 4 pièces | 19 | 38,78 | 633 | 28,05 | 19 260 | 30,56 |
| 5 pièces | 9 | 18,37 | 284 | 12,58 | 6 585 | 10,45 |
| 6 pièces ou plus | 2 | 4,08 | 40 | 1,77 | 768 | 1,22 |
| Total | 49 | 100 | 2 257 | 100 | 63 017 | 100 |

| Logements locatifs sociaux | Orry-la-Ville | | CC de l'Aire Cantilienne | |
|----------------------------|---------------|-------|--------------------------|-------|
| | Nombre | % | Nombre | % |
| collectifs | 9 | 18,37 | 2 064 | 91,45 |
| individuels | 40 | 81,63 | 193 | 8,55 |
| Parc total | 49 | 100 | 2 257 | 100 |

Taille moyenne des ménages

| | 2011 | 1999 | 1990 | 1982 |
|--------------------------|------|------|------|------|
| Taux d'occupation | 2,46 | 2,64 | 2,89 | 3,08 |

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 3 307 habitants de 1999 en 2011, il fallait 1 345 logements (population de 1999/taux d'occupation en 2011), soit 93 résidences principales de plus, à population égale, qu'en 1999 (1 345-1 252). Concrètement, sur les 131 nouvelles résidences principales créées entre 1999 et 2011 (1 383-1 252), plus de 70 % 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 dix dernières années.

| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|-----|------|-------|-------|------|------|------|------|------|------|------|
| IdC | 6,18 | 18,54 | 15,89 | 2,94 | 5 | 1,77 | 0,59 | 0,59 | 4,71 | 1,77 |

Cet Indice s'élève donc en moyenne à 5,8, ce qui est un taux élevé pour la période 2004-2013 et qui traduit un renouvellement du parc de logements suffisant.

Projet ANRU

La commune de Orry-la-Ville 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 de l'Aire Cantilienne remplit actuellement deux points sur trois : elle dépassait les 30 000 habitants au 1er janvier 2014 et la commune de Chantilly compte au total 11 197 habitants. Néanmoins, 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 contraint de disposer 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 Orry-la-Ville n'est pas concernée par 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, aucun signalement n'a été enregistré sur la commune de Orry-la-Ville.

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

L'accueil des « gens du voyage » est défini à l'échelle départementale par un schéma d'accueil des gens du voyage élaboré conjointement par le Préfet et le Président du Conseil Départemental de l'Oise.

La loi n° 2000-614 du 05 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage stipule que les communes participent à l'accueil des personnes dites « gens du voyage » et dont l'habitat traditionnel est constitué de résidences mobiles.

Elle impose une obligation d'organisation de l'accueil aux communes de plus de 5 000 habitants et prévoit, en contrepartie, l'obligation de créer des structures d'accueil et des mesures renforcées pour lutter contre le stationnement illicite des gens du voyage sur leur territoire.

Dans le département de l'Oise, le schéma 2003 est applicable du fait de l'annulation par le tribunal administratif d'Amiens, le 14 mai 2014, du schéma révisé de 2012.

La Communauté de communes de l'Aire Cantilienne 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 grands passage et de l'aire d'accueil des gens du voyage sont désormais d'intérêt communautaire.

Depuis juin 2013, une aire d'accueil de 40 emplacements a été mise en service. Elle est située sur la commune de Gouvieux au lieu dit « la fosse aux Bouleaux » à proximité du carrefour des 4 routes, à l'angle des routes départementales 44 et 162.

La nouvelle révision du schéma d'accueil des gens du voyage de l'Oise a été officiellement lancée lors de la commission départementale consultative des gens du voyage du 12 février 2016.

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.

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

La commune de Orry-la-Ville est classée en zone B2 pour le zonage Scellier et en zone A pour le logement intermédiaire.

Foncier État mutable

Pas de foncier État mutable dans cette commune.