

Commune de Courteuil

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 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.

Dans le cadre de l'élaboration d'un diagnostic territorial multi-thématique, l'INSEE des Hauts-de-France propose des indicateurs statistiques pour le suivi des territoires de la région des Hauts-de-France. Ils sont disponibles avec le lien suivant : [Indicateurs statistiques pour le suivi des territoires de la région Hauts-de-France](#).

Croissance démographique

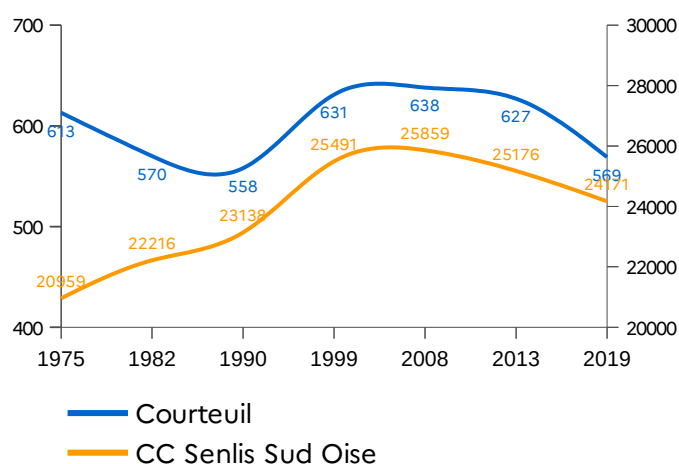
En 2019, la commune de **Courteuil** comptait 569 habitants, soit 2,4 % de la population totale de la Communauté de Communes Senlis Sud Oise (*INSEE 2019 : 24 171 habitants*). La densité moyenne de population est de 107 habitants/km², pour une superficie communale de 532 ha.

La population a globalement diminué de près de 7,2 % entre 1975 et 2019, soit 44 habitants en moins et ce, malgré une augmentation régulière entre 1990 et 2008. Cependant la commune affiche de nouveau une tendance à la baisse depuis 2008. En comparaison, la population de la Communauté de Communes Senlis Sud Oise (CCSSO) affiche des tendances similaires depuis 1975.

La part la plus importante de la population se situe entre 45 et 59 ans, soit 22,1 %, avec une baisse régulière depuis 2008 de la tranche d'âges de 30 à 44 ans (-10,4 %). De plus, comme à l'échelon national, la commune est entrée dans une phase de vieillissement de sa population, avec une augmentation notable de la part des personnes de 60 à 74 ans et plus entre 2008 et 2019 (+7,5 %).

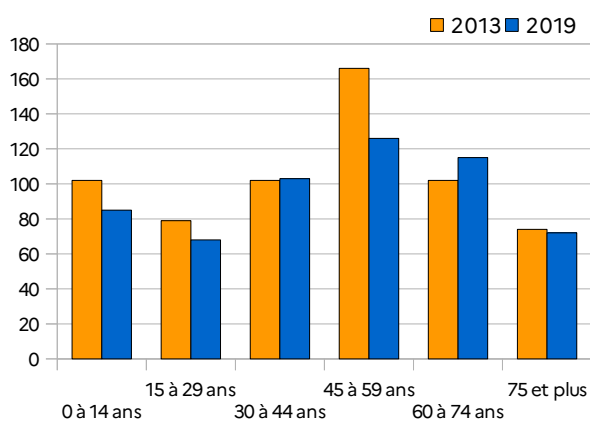
Le taux de variation annuel moyen entre 2013 et 2019 est de -1,6 %, il est le fait d'un solde naturel négatif de -0,2 % et à un solde migratoire négatif de -1,4 %.

Évolution de la population

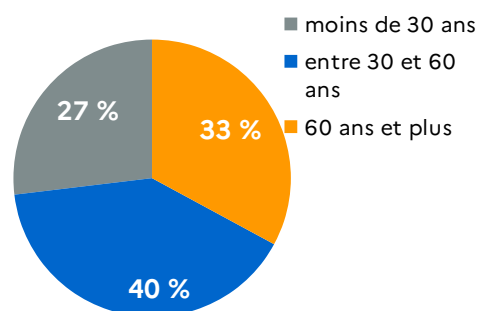


En 2019, la répartition de la population sur la commune de **Courteuil** était la suivante :

La pyramide des âges



Répartition de la population par tranches d'âge



Composition du parc de logement

Le parc de logements de la commune de **Courteuil** se compose de :

	2019	2013	2008	1999	1990	1982
Résidences principales	249	266	261	236	201	191
Résidences secondaires et logements occasionnels	30	11	12	20	22	19
Logements vacants	19	14	10	11	13	14
Total	298	291	283	267	236	224

En 2019, le parc total de la commune de **Courteuil** est composé de 298 logements, dont 83,6 % de résidences principales et 10,1 % de résidences secondaires. Avec 19 logements recensés, la commune affiche un taux de vacance à 6,4 %, ce qui correspond à un taux supérieur à la limite acceptable (5 %).

Le parc de logements dispose des caractéristiques d'un parc résidentiel rural, soit une majorité de maisons individuelles (91,3 %), avec une occupation par ses propriétaires (80,7 %).

Taille moyenne des ménages

	2019	2013	2008	1999	1990	1982
Taux d'occupation	2,29	2,36	2,44	2,67	2,78	2,98

La taille moyenne des ménages de la commune de **Courteuil**, soit 2,29 personnes/ménages en 2019, comme partout en France tend à se réduire. Ce chiffre est légèrement supérieur aux tendances observées à l'échelle de la CCSSO, mais est inférieure à celles enregistrées à l'échelle du département de l'Oise (CCSSO : 2,24 personnes/ménages ; Oise : 2,37 personnes/ménages).

Ce phénomène de desserrement des ménages, induit, pour un nombre d'habitants constant, un accroissement du nombre de logements à prévoir pour maintenir la population ainsi qu'une diversification des types d'habitat.

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.

En conclusion, le maintien théorique de l'effectif de population actuelle (« point mort ») nécessite la création de 33 logements. La création de 8 nouveaux logements entre 2013 et 2019 n'a pas suffi pas à absorber le « point mort » et entraîne un déficit de 25 logements.

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 2015, l'indice de construction est le suivant sur la commune ces dix dernières années.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
IdC	1,76	3,51	0	0	0	8,79	0	3,51	1,76	0

Cet indice s'élève donc en moyenne à **1,93**, ce qui est un taux faible (*malgré un taux élevé en 2015*) pour la période 2010 / 2019 et qui traduit **un renouvellement du parc de logements insuffisant**.

Caractéristiques du parc de logements

Quelques données sur les résidences principales en 2019 :

INSEE 2019	Courteuil		CCSSO	
Typologie du logement				
Maisons	272	91 %	6 630	55 %
Appartements	25	8 %	5 385	44 %
Statut d'occupation				
Propriétaires	201	81 %	5 966	56 %
Locataires	44	18 %	4 306	41 %
Logés gratuitement	4	2 %	309	3 %
Occupation du parc locatif				
Locataires du parc privé	36	82 %	2 270	53 %
Locataires du parc public	8	18 %	2 036	47 %
Taille des logements				
1 à 2 pièces	19	8 %	1 614	23 %
3 pièces & plus	230	92 %	8 968	85 %
Équipements				
Logements « tout confort »	244	98 %	10 299	97 %
Ancienneté du parc de logement				
Avant 1946	56	23 %	2 324	22 %
Entre 2006 & 2015	17	7 %	443	4 %
Données RPLS et data logement 2017				
Nombre de logements sociaux	8		2 121	
Nombre de demandes	NC		564	
Nombre d'attributions	NC		199	

La commune de **Courteuil** enregistre une progression continue au sein de son parc de logements. Elle dispose d'une offre très importante en logements de grande taille, soit 65,5 % de type T5 ou plus. Les logements de types T3 et T4 représentent 26,9 % des résidences principales sur le territoire. En comparaison avec la CCSSO, l'offre de logements de types T5 pièces ou plus est plus importante au sein de la commune (*Courteuil* : 65,5 % ; *CCSSO* : 43,9 %). La commune affiche une diminution des logements de types T1 et T2 de 17,4 % entre 2013 et 2019.

La commune de **Courteuil** affiche un parc de logements plutôt ancien, avec 16,3 % du parc construit avant 1919 et 36,5 % entre 1971 et 1990. De fait, elle est face à un enjeu d'accompagnement dans la rénovation énergétique des logements anciens « énergivores », avec notamment, une part importante de logements construits avant la première réglementation thermique de 1974. De plus, les maisons individuelles, avec en moyenne 4 à 5 pièces, représentent une part importante des logements de la commune. Cette typologie de logement restant plus consommatrice en énergie que les appartements.

La poursuite et l'intensification de la lutte contre la précarité énergétique est une priorité gouvernementale et régionale, mais répond aussi à une demande sociale croissante. L'incitation des ménages à l'amélioration énergétique doit permettre la réhabilitation du patrimoine bâti existant. Il est donc attendu une montée en puissance des dispositifs d'aides à la rénovation énergétique tels que « MaPrimeRénov' » et « Habiter Mieux ».

Parc social

L'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2020 vise à assurer une répartition équilibrée du parc social sur l'ensemble du territoire et ce, dans un objectif de mixité sociale.

La loi dispose que les communes de plus de 3 500 habitants et situées au sein d'un EPCI ou d'une unité urbaine de plus de 50 000 habitants et comportant une commune de plus de 15 000 habitants, doivent disposer d'ici à 2025, d'un nombre minimum de « logements sociaux », proportionnel à leur parc résidentiel (*soit 20 ou 25 %*).

La commune de Courteuil n'étant concernée par aucun des critères cités précédemment, elle n'est pas tenue de respecter les obligations imposées par l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2020. En 2019, la commune comptait 8 logements locatifs sociaux, soit 3,2 % au regard des résidences principales (*données RLPS 2019 ; 6 collectifs et 2 individuels, tous en financement PLUS*).

Projet ANRU

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) est un établissement public à caractère industriel et commercial créé par l'article 10 de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1er août 2003, afin d'assurer la mise en œuvre et le financement du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU). Les modalités de fonctionnement (*organisation administrative, régime financier et comptable, missions de maîtrise d'ouvrage*) sont précisées dans le décret n° 2004-123 du 09 février 2004 (*JO du 11 février 2004*).

Le PNRU, institué par la loi du 1er août 2003 pour la ville et la rénovation urbaine, prévoit un effort national sans précédent de transformation des quartiers les plus fragiles classés en Zones Urbaines Sensibles (ZUS), effort qui porte sur les logements, équipements publics et aménagements urbains. Sa mise en œuvre a été confiée à l'ANRU.

L'ANRU approuve des projets globaux qu'elle finance sur des fonds publics (*État*) et privés (*UESL – Action Logement*). Elle apporte son soutien financier aux collectivités locales, aux établissements publics et aux organismes privés ou publics qui élaborent et conduisent, dans le cadre de projets globaux, des opérations de rénovation urbaine dans les ZUS et dans les quartiers présentant les mêmes difficultés socio-économiques (*article 6 de la loi du 1er août 2003*).

490 quartiers répartis dans la France entière, en métropole et en outre-mer, sont en cours de rénovation, améliorant le cadre de vie de près de 4 millions d'habitants.

La commune de Courteuil 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 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 Programme Local de l'Habitat (PLH).

La Communauté de Communes de Senlis Sud-Oise (CCSSO) ne répond pas à l'ensemble des critères cités précédemment, elle n'est pas dans l'obligation d'être dotée d'un PLH, (24 171 habitants en 2019). Actuellement, la CCSSO n'est pas couverte par 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 Courteuil n'est pas concernée par une OPAH. Néanmoins, le territoire est couvert par le Programme d'Intérêt Général (PIG) « Amélioration de l'habitat privé 2019-2022 » mis en place par le Conseil Départemental de l'Oise (PIG 60). Ce programme vise à apporter des solutions à des problèmes spécifiques en matière d'amélioration du parc privé (lutte contre la précarité énergétique, résorption de l'habitat indigne et insalubre, adaptation du logement à la perte d'autonomie et au handicap).

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 (DDT). 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.

La commune de Courteuil ne compte aucun signalement de logement potentiellement indigne.

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.

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 Courteuil est classée en zone B2 (zone non tendue).

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.

En 2019, la commune de Courteuil disposait d'un total de 8,8 ha de « foncier public » répartie entre l'ensemble des entités publiques (État, région, département, intercommunalité, communes et autres), mais aucun appartenant à l'État.

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.

Le schéma départemental d'accueil et d'habitation des gens du voyage (SDAHGDV) de l'Oise, pour la période 2019-2025, a été approuvé le 07 juin 2019, par arrêté conjoint du Préfet de l'Oise et du Conseil Départemental de l'Oise. Le document est consultable sur le site Internet de la Préfecture de l'Oise : [lien vers le SDAHGDV de l'Oise](#).

Depuis le 1er janvier 2017, les EPCI sont dotées de la compétence « gens du voyage ». Cette compétence est étendue en matière d'aménagement, d'entretien et de gestion des terrains familiaux locatifs. Les dépenses d'aménagement constituent désormais un poste de dépenses obligatoire pour les EPCI compétents, qui décident de la répartition sur leur territoire des équipements prescrits par le SDAHGDV.

La commune de Courteuil fait partie de la Communauté de Communes de Senlis Sud-Oise. À ce titre, le SDAHGDV précise :

- une aire de grands passages (AGP) de 100 places (*proposition de localisation à Senlis*) ;
- 12 terrains familiaux locatifs (TFL) prescrits sur le territoire de l'EPCI (10 proposés à Senlis et 2 sur la CCSSO).

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.

(Fiche mise à jour le 26 avril 2023 - © DDT de l'Oise)