



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 :

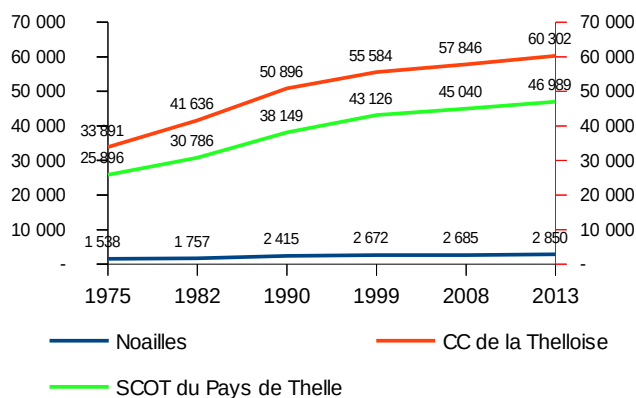
- ✓ prévoir l'ouverture à l'urbanisation de surfaces suffisantes, en adéquation avec un objectif de production de logements,
- ✓ adopter des règles de gestion des densités (coefficient d'occupation des sols, taille minimale des parcelles, etc.) et des formes urbaines (hauteur des constructions, implantation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

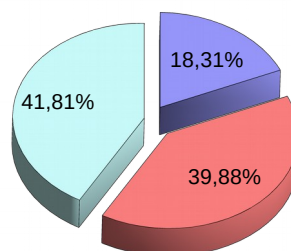
En 2013, la commune de Noailles comptait 2 850 habitants.

La population a augmenté de 85,3 % entre 1975 et 2013, soit 1 312 habitants supplémentaires. Le taux de variation annuel moyen entre 2008 et 2013 est de 1,2 %, il est le fait d'un mouvement naturel positif de 0,8 % et d'un solde migratoire positif de 0,4 %.

Evolution de la population



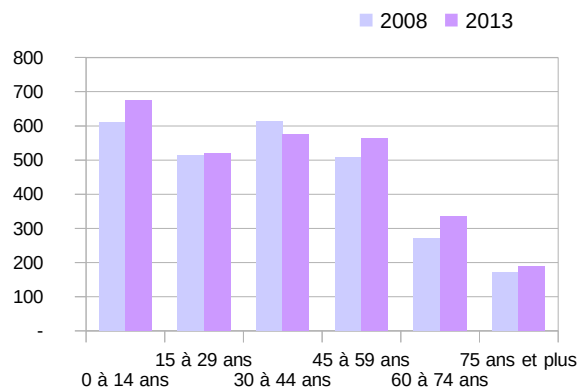
En 2013, la répartition de la population sur la commune de Noailles était la suivante :



□ moins de 30 ans ■ entre 30 et 60 ans ■ 60 ans et plus

LE LOGEMENT

La pyramide des âges



Composition du parc de logement

La commune de Noailles comptait 1 322 logements en 2013. Le parc de logements est principalement constitué de résidences principales. Ce nombre de logements a augmenté de 120 % entre 1975 et 2013.

	2013	2008	1999	1990	1982	1975
Résidences principales	1 137	1 047	962	832	605	478
Résidences secondaires et logements occasionnels	24	25	21	47	84	70
Logements vacants	161	79	50	49	37	54
Total	1 322	1 151	1 033	928	726	602

Typologie des logements

En 2013, le parc de logements était composé principalement de maisons individuelles ce qui illustre bien le caractère résidentiel de la commune. La majorité des logements de l'intercommunalité et du département est également composée de maisons individuelles.

Type de logements	Noailles		CC de la Thelloise		Département de l'Oise	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Maisons	946	72	20 601	82,5	241 250	67,9
Appartements	367	28	4 393	17,5	113 932	32,1
Total	1 313	100	24 994	100	355 182	100

Les résidences principales

En 2013, l'analyse du parc des résidences principales de la commune de Noailles montre que la majorité des logements sont occupés par des propriétaires. Cette tendance est légèrement inférieure à celle de la Communauté de Communes de la Thelloise mais équivalente à celle du département.

Statut d'occupation des résidences principales	Noailles		CC de la Thelloise		Département de l'Oise	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Propriétaires	682	60	17 056	73,2	201 652	61,8
Locataires	421	37	5 834	25,1	117 987	36,2
Logés gratuitement	34	3	395	1,7	6 468	2
Total	1 137	100	23 285	100	326 107	100

Les logements proposés par la commune de Noailles sont majoritairement de grande taille. À l'échelle intercommunale et départementale, les logements de grande taille sont également majoritaires.

Type de logements	Noailles		CC de la Thelloise		Département de l'Oise	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
1 pièce	53	4,6	551	2,4	12 976	4
2 pièces	97	8,6	1 746	7,5	31 297	9,6
3 pièces	194	17	3 679	15,8	63 126	19,4
4 pièces	301	26,5	6 109	26,2	85 163	26,1
5 pièces ou plus	492	43,3	11 200	48,1	133 543	40,9
Total	1 137	100	23 285	100	326 105	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 Noailles n'est pas concernée par la loi SRU et dispose de 222 logements locatifs sociaux dont 144 collectifs et 78 individuels, répartis ainsi :

Type de logements	Noailles		CC de la Thelloise		Département de l'Oise	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
1 pièce	4	1,8	148	5,6	3 306	5,4
2 pièces	35	15,8	438	16,6	10 240	16,6
3 pièces	66	29,7	912	34,6	21 264	34,6
4 pièces	82	36,9	768	29,2	18 928	30,8
5 pièces ou plus	34	15,3	322	12,3	6 868	11,1
6 pièces ou plus	1	0,5	45	1,7	911	1,5
Total	222	100	2 633	100	61 517	100

Années d'achèvement	Noailles		CC de la Thelloise		Département de l'Oise	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
≤ 1948	1	0,5	393	14,9	3 993	6,5
≥ 1949 ≤ 1977	72	32,4	651	24,8	28 650	46,6
≥ 1978 ≤ 1990	71	32	666	25,3	13 363	21,7
≥ 1991 ≤ 2000	31	13,9	554	21	9 621	15,6
≥ 2001	47	21,2	369	14	5 890	9,6
Total	222	100	2 633	100	61 517	100

Taille moyenne des ménages

	2013	2008	1999	1990	1982
Taux d'occupation	2,51	2,56	2,78	2,9	2,9

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 52 logements. La création de 118 nouveaux logements entre 2008 et 2013 a suffi à absorber le « point mort » et entraîne un excédent de 66 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 2013, 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	2,46	21,75	3,16	9,12	10,88	0,7	10,88	16,49	2,11	0,35

Cet indice s'élève donc en moyenne à 7,79, 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 Noailles 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 la Thelloise ne remplit actuellement que deux de ces conditions. L'EPCI n'est donc pas soumis à l'obligation d'élaboration d'un PLH. Néanmoins, la Communauté de Commune de la Thelloise a fait le choix de prescrire 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.

La commune de Noailles n'est pas concernée par une OPAH. Elle est cependant couverte par le Programme d'Intérêt Général (*PIG*) départemental, en terme d'aides à l'habitat privé.

La Communauté de Communes de la Thelloise n'a pas non plus, à ce jour, d'étude pré-opérationnelle pour le lancement d'un éventuel programme.

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.

Depuis la mise en place de ce guichet unique, dix désordres ont été signalés sur la commune de Noailles :

- six concernent le parc privé avec pour motif : l'accumulation de déchets, le manque de ventilation, l'humidité, le comportement des locataires ou des logements impropres à l'habitation ;
- quatre concernent le parc public avec pour motif : le manque de ventilation, l'humidité, la présence de moisissures, les infiltrations d'eau ou la présence de cafards.

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 commune de Noailles n'est pas soumise à cette obligation. Elle n'est pas non plus concernée par des cas de sédentarisation.

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 le 12 février 2016.

Depuis le 1er janvier 2017, les EPCI sont dotées de la compétence « gens du voyage ».

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

La commune de Noailles 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.

La commune de Noailles ne compte pas de « foncier État mutable ».

Les enjeux de l'État sur le territoire de l'Oise s'appliquant à la commune de Noailles

L'objectif est de mettre des logements décents à disposition des habitants actuels et futurs du territoire, en développant plusieurs actions fondamentales :

- Favoriser la production de logements répondant aux besoins de la population (*niveau de loyer, confort et typologie des logements, suivi du parcours résidentiel, etc*) dans un souci de mixité sociale.
- Lutter contre l'étalement urbain, maîtriser la consommation et le coût du foncier et développer des politiques foncières prenant en compte les dynamiques résidentielles et économiques des ménages, et de nature à favoriser l'offre de logements, dans le parc public comme dans le parc privé.
- Offrir des logements adaptés aux personnes défavorisées et aux populations spécifiques (*personnes âgées, handicapées, ménages en difficultés, etc*) identifiées dans le Plan Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (*PLALHPD*).
- Assurer, au moyen des politiques initiées par l'ANaH, la promotion d'un habitat de qualité par la réhabilitation du patrimoine bâti existant. Cet habitat doit répondre aux exigences actuelles, notamment en matière de performance énergétique.
- Contribuer à la lutte contre l'habitat indigne, en particulier en animant le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et le guichet unique qui en est l'organe exécutif.