

**Délibération Cadre sur le logement : objectif Gouvieux 2040**

La question du logement n'est souvent abordée que sous l'angle des opportunités ou des spéculations foncières. En réalité, la politique du logement nécessite :

- d'évaluer les disponibilités foncières : ceci à Gouvieux n'est pas une contrainte importante compte tenu de la superficie de la commune,  
- de se poser la question de savoir qui la commune doit pouvoir accueillir, ce qui induit plusieurs sous-questions :

- celle de l'emploi sous l'angle social : le bon équilibre social de la commune suppose d'avoir une certaine proportion des habitants qui travaillent localement ou à proximité ;
- celle de l'emploi sous l'angle des mobilités : il est souhaitable de minorer les temps de déplacement des travailleurs.

Cette double contrainte est très forte à Gouvieux car le taux d'emploi n'y est que de 60%, et par ailleurs la moitié des actifs travaille en région parisienne.

-celle des familles de Gouvieux, qui est multiple : familles décomposées puis recomposées ; vieux parents désireux d'habiter à proximité de leurs enfants (et vice versa) ; jeunes qui peuvent souhaiter habiter dans la commune où ils ont été élevés.

-celle des personnes qui veulent quitter des territoires considérés comme moins accueillants pour venir à Gouvieux. Il s'agit là aussi d'une pression très forte, compte tenu de la différence de qualité de vie (ressentie en tout cas) entre Gouvieux et certains territoires situés au Sud ou au Nord de la commune.

- la politique du logement nécessite enfin de mesurer l'impact des différents modes d'urbanisation sur les finances communales, sans oublier de prendre en compte les diverses contraintes, qui sont autant de charges supplémentaires à assumer pour la Commune (évacuation des eaux pluviales, stationnement, etc.).

## **I - LA POPULATION ACTUELLE** (données en annexe n°1)

### **I-1 Caractéristiques de la population**

**Gouvieux a la même population aujourd'hui qu'en 1983** (9179 en 2013 contre 9174 en 1982 selon l'INSEE : populations sans double compte), à l'instar de Chantilly tandis que Lamorlaye a connu une forte croissance de près d'un tiers supplémentaire (effets de la ZAC de centre-ville et des constructions du Lys)

La jeunesse est plus prononcée à Gouvieux que chez ses deux voisines, identique à celle de l'aire cantilienne et proche des niveaux nationaux : cf. la catégorie des 0 – 14 ans :

- Gouvieux : 19% en 2008 (1 813) à 17.7% en 2013 (1 625)
- Chantilly : 14.4% en 2008 (1 574) à 15% en 2013 (1 662)
- Lamorlaye : 19.5% en 2008 (1 841) à 17.6% en 2013 (1610)
- Aire cantilienne : 17,6% en 2013 (7 932)
- France : 18.4% en 2013

Gouvieux demeure la ville la plus jeune de son agglomération en proportion de la population.

Gouvieux a aussi plus de familles nombreuses (trois enfants et plus) : cf. la composition des familles en 2013 (nombre d'enfants de moins de 25 ans) :

- Gouvieux : 0 enfant = 51.1%, 1 enfant = 20.5%, 2 = 19.8%, 3 = 6.4% et 4 ou + = 2.1%
- Chantilly : 0 enfant = 49.9%, 1 enfant = 27.2%, 2 = 16.7%, 3 = 5.2% et 4 ou + = 1%
- Lamorlaye : 0 enfant = 51.6%, 1 enfant = 19.8%, 2 = 20.5%, 3 = 6.5% et 4 ou + = 1.6%

Et cf. le nombre d'enfants par tranches d'âge en annexe n°1.

Nous constatons ainsi :

- la jeunesse de Gouvieux, y compris sur les tranches adolescentes où elle surpasse nettement ses voisines ;
- une structuration parentale similaire des familles sur les 3 communes, mais avec plus d'enfants à Gouvieux (sans doute en raison du grand nombre de maisons de taille moyenne) ;

- à l'inverse, une catégorie des 60 ans et plus moindre, en comparaison tant des deux voisines que de la France (annexe 1 : 24% pour la France – 23,2% pour Gouvieux – 24.5% pour Chantilly – 25.8% pour Lamorlaye) : il y a peu d'immeubles à Gouvieux, ce qui est un facteur de départ d'un certain nombre de personnes retraitées.

La commune a été confrontée à des phénomènes d'une ampleur qui dépasse le cadre communal : augmentation du nombre de foyers mais réduction continue de leur taille moyenne pour cause de décohabitation, d'une moindre fécondité, du vieillissement... d'où un desserrement des ménages. Les familles monoparentales étant souvent logées dans le secteur social (pour des raisons évidentes de ressources faibles), on constate tout à fait logiquement que le taux de familles monoparentales est plus élevé à Chantilly (17%) qu'à Gouvieux (11,3%) ou Lamorlaye (9,3%).

La politique municipale (foncier, logement, petite enfance...) a porté ses fruits avec un maintien du nombre d'habitants et de la structure de la population, en apportant des services subséquents (garde, scolarité, activités sportives et culturelles...), en même temps que la préservation du cadre de vie et de l'attractivité qui en découle.

La population de Gouvieux qui était plutôt jeune en 1982 a progressivement vu sa part de moins de 20 ans diminuer progressivement passant de 32.47% en 1982 à 23.9% en 2013. En cela, elle s'est rapprochée de la structure démographique française dont la part de – de 20 ans a elle aussi diminué passant de 28.7% en 1982 à 24.6% en 2013.

La population de plus de 75 ans a également augmenté en France (de 6.6% en 1982 à 9.1% en 2013). À Gouvieux, cette tranche démographique, déjà élevée, a diminué de manière significative entre 1982 et 1990 puis a augmenté entre 1999 et 2013 pour finalement se rapprocher très sensiblement de la moyenne nationale (9.3%).

Par ailleurs, la part de 20 à 59 ans est d'1.7 point inférieure à la moyenne française.

Ainsi la structure démographique de Gouvieux s'est sensiblement rapprochée de la structure démographique française.

**En conclusion, la structure démographique de Gouvieux n'est pas significativement déformée par rapport à la moyenne française.**

## 1.2 L'emploi

**La question de l'emploi est problématique à Gouvieux, et ce, à plusieurs titres :**

\* Primo, **le nombre d'emplois sis sur la commune est insuffisant** (2 671 en 2013, dont les 4/5èmes salariés), il correspond seulement à 65% de la population active godvicienne (4 112 personnes en 2013, dont 3 762 ayant un emploi) : c'est peu dans l'absolu, mais bien davantage que l'Aire cantilienne dont le taux d'emploi s'élève à 49% (14 245 emplois sur 29 044 actifs dont 27 098 en emploi)

\* Secundo, **ces emplois locaux sont majoritairement occupés par des actifs extérieurs à la commune**, tant et si bien que les Godviciens travaillant sur place représentent une proportion finalement modeste, du tiers de ces emplois locaux (en 2013, 834 Godviciens sur 2671 emplois locaux). Finalement 22.2% seulement des Godviciens travaillent à Gouvieux (en 2013, 834 sur 3 762 actifs – 880 sur 3 946 en 2008, soit 22.3%). Ils sont par ailleurs sans doute peu nombreux à travailler aux alentours, étant donné le faible taux d'emploi de l'Aire cantilienne sur laquelle se concentrent les migrations pendulaires à petite distance. En l'absence de données précises en matière d'emploi de Godviciens sur les pourtours immédiats de Gouvieux, notamment le canton, on peut estimer entre 30 et 40% ceux qui travaillent à proximité de leur lieu de résidence.

\* Tertio, **les principales activités économiques du territoire ne sont pas ou peu assujetties aux taxes et impôts locaux** (41% des emplois locaux relèvent de la catégorie « administration publique, enseignement, santé, action sociale », et une bonne partie du reste correspond à l'hippisme ; l'hôtellerie-restauration est quant à elle normalement assujettie).

\* Quarto, on déduit que **la majeure partie des Godviciens travaille hors de la commune** (plus de 3 000), ce qui suppose des contraintes et des frais, notamment en termes de transports (en commun pour moins d'un quart des actifs godviciens, individuels pour plus des deux tiers, d'une durée supérieure à 2 voire 3 heures par jour), avec un évident impact social (ségrégation socio-spatiale) et environnemental (pollution).

Une étude de l'INSEE de novembre 2016 confirme Paris comme moteur économique des Hauts-de-France avec Lille. Elle signale par ailleurs un nombre croissant d'actifs à la recherche de loyers plus accessibles ou de foncier à bâtir, qui s'installent dès lors dans les zones où ils ne travaillent pas. L'institut les nomme « navetteurs » dans

la mesure où ils effectuent un aller-retour quotidien entre domicile et travail. D'où une séparation de plus en plus nette entre zones productives et résidentielles, qui touche principalement le Sud-Oise, notamment du côté de Chantilly-Gouvieux-Lamorlaye, dont les actifs travaillent toujours plus à Paris ou à Roissy. Ce phénomène sera à coup sûr accentué par le futur barreau ferroviaire Creil – Roissy. En attendant, il explique la singularité du Sud-Oise par rapport au reste des Hauts-de-France : une autre étude de l'INSEE de mars 2017 révèle que la situation de l'Oise a un taux de pauvreté inférieur à la moyenne nationale pour tous les types de ménage, ce grâce aux actifs de la métropole francilienne qui viennent s'y installer afin de profiter d'un cadre de vie agréable et de prix fonciers plus accessibles.

Par ailleurs, l'association R'Pro'Mobilité issue du Plan de Déplacement Inter-Entreprises (PDIE) de la plateforme aéroportuaire de Paris – Charles-de-Gaulle, a réalisé fin 2016 une cartographie du domicile de plus de 40 000 salariés. Les résultats démontrent une forte dispersion, majoritairement sur la Seine-et-Marne (21%) et l'Oise (18%). Gouvieux appartient à la catégorie des villes privilégiées qui accueillent entre 100 et 149 salariés, derrière Senlis (en tête des localisations résidentielles avec plus de 450 salariés) et Lamorlaye (200 à 249 salariés), mais au même plan que Chantilly ou bien encore Compiègne, Pont-Sainte-Maxence...

Il serait souhaitable de rapprocher autant que possible les entreprises et leurs emplois des habitants afin de limiter les migrations pendulaires à longue distance (amélioration des conditions de vie des travailleurs, considérations environnementales, décongestion des voies de circulation...).

**Proposition 1 : finalement, le tout premier problème de Gouvieux est l'emploi, pas l'habitat. La Commune ne doit donc surtout pas laisser partir tout le foncier disponible en logement (ce qui serait une solution de facilité). Ceci impose de réserver des terrains pour le développement d'activités économiques favorables autant que faire se peut à l'emploi adapté à la sociologie locale, en lien avec la CCAC et le PNR.**

Gouvieux fait figure de commune résidentielle, la plupart des actifs de la Commune effectuent en effet tous les jours d'importants déplacements domiciles-travail en raison du manque d'activités économiques pourvoyeuses d'emploi localement.

Or, le territoire de Gouvieux comprend en son sein plusieurs secteurs où l'urbanisation à venir représente un enjeu car il s'agit de poches vertes encore non urbanisées, où le foncier situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine est abondant

Ces secteurs, à travers leur urbanisation, seraient susceptibles de répondre aux besoins de son développement futur.

En ce sens, toute urbanisation de ces secteurs à enjeux visera d'abord la production d'activités économiques susceptibles de répondre aux besoins d'emplois des habitants. Afin d'éviter une concurrence d'usage – les activités économiques étant moins lucratives que la production de logement- ou un dévoiement du projet communal – lequel implique de créer des activités économiques pour répondre aux besoins des populations- il serait préférable de conditionner la construction de logements dans ces secteurs à la production d'activités économiques.

Une étude juridique – en annexe 17 – a été demandée en ce sens pour en apprécier la possibilité et les moyens les plus adéquats pour traduire, dans l'écriture du nouveau PLU, une telle volonté. Plusieurs outils seraient mobilisables :

- Le premier moyen consisterait à utiliser l'outil de l'OAP sectorielle.

Celle-ci permet de définir dans un secteur précis un schéma d'aménagement en identifiant pour chaque îlot les destinations de construction autorisées et fixer une surface de plancher prévisionnelle pour chaque destination de construction. L'OAP comprend une illustration graphique et s'inscrit dans un rapport de compatibilité et autorise ainsi une appréciation plus souple de la règle au moment des autorisations d'urbanisme.

- L'écriture du règlement et la définition de zone particulière

Le Code de l'urbanisme autorise « le règlement à préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire » art 151-9 du Cu

« Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »

Il serait donc possible, dans les secteurs à vocation économiques, de définir des règles différentes entre les catégories de destinations ou de sous-destinations définies par l'article R 123-9 du code de l'urbanisme, pour permettre à la marge, la construction de logement en secteur économique.

Cela pourrait donc se traduire par une limitation, dans les zones d'activités économiques, des catégories de destinations fixées par l'article R.123-9 du Cu (par exemple aux catégories d'habitation).

Notons par ailleurs que le nouveau code de l'urbanisme apporte davantage de précisions sur les catégories de construction en subdivisant les cinq grandes constructions initiales en 20 sous destinations listées à l'article R 151-28 du code de l'urbanisme. Pour pouvoir préciser davantage le règlement en fonction de ces sous-destinations, il faudrait délibérer en conseil municipal pour que le PLU, dont la révision a été prescrite en 2015, soit régit par le code de l'urbanisme dans sa nouvelle version.

Dans un objectif de mixité fonctionnelle, le règlement peut définir des règles permettant d'imposer une mixité entre les destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière. (art. R151-37 du cu). Cela pourrait se traduire par la définition d'un pourcentage affecté aux activités économiques en cas de construction d'habitation ou inversement.

Il serait également possible de prévoir dans le règlement des majorations de volume constructible en référence à l'emprise au sol et à la hauteur ou de prévoir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions. Cela se traduirait par des bonus de constructibilité dans certains secteurs en prévoyant un assouplissement des règles de hauteur ou d'emprise au sol afin de réaliser la production d'activités économiques.

Enfin ces règles, ne pouvant être générales et absolues, doivent être circonscrites géographiquement.

**Proposition 2: utiliser ces outils pour, dans certains secteurs, conditionner la construction de logements à la production d'activités économiques.**

### **I-3 Peut-on agir sur la structure sociale de Gouvieux ?**

L'INSEE analyse la structure sociale à travers l'activité professionnelle des plus de 15 ans sur un territoire donné. Pour le territoire de Gouvieux, et parmi l'ensemble des godviciens âgés de 15 ans ou plus (7 497), 2155 habitants sont des retraités (28.7% de la population de plus de 15 ans), 1 185 personnes n'ont pas d'activité professionnelle (15.8%). Ces proportions sont à peu près équivalentes à celles que l'on retrouve à l'échelle nationale : la population française de 15 ans ou plus retraitée ou sans activité professionnelle est de 43% en France contre 44.5% pour Gouvieux.

En revanche, les proportions de catégorie socio-professionnelles parmi les actifs exerçant une activité professionnelle à Gouvieux diffèrent de manière significative des valeurs françaises.

En effet, la proportion d'actifs exerçant une activité de la catégorie des « cadres, artisans, commerçants » est plus importante (22.1%) qu'en France (12.5%), cela représente à Gouvieux 1 658 habitants. Simultanément, la catégorie sociale « employés, ouvriers et agriculteurs » est moins importante à Gouvieux (18.8% soit 1408 personnes) qu'en France (30.4%) (Chiffres de 2013).

Seule la catégorie des actifs exerçant une profession intermédiaire se retrouve dans la norme. La commune en compte 1 092 soit une proportion équivalente au nombre d'actifs exerçant une profession intermédiaire (14.6%) en France.

Entre 1982 et 2013, la population de cadres, artisans et commerçants a pratiquement doublé, passant de 11.8% à 22.1%.

La proportion d'actifs exerçant une profession intermédiaire a augmenté de 5 points passant de 9.2% en 1982 à 14.6% en 2013

Seule la catégorie d'employés, ouvriers et agriculteurs a diminué passant de 23.4 % en 1982 à 18.8% en 2013. Cette catégorie a augmenté en France entre 1990 et 2013 puisqu'elle est passée de 23.09% en 1990 à 30.4% en 2013.

La structure sociale de Gouvieux est déformée par rapport à la moyenne française puisque la catégorie des employés, ouvriers et agriculteurs est sous-représentée à Gouvieux (-11.6 points)

Pour la corriger, il faudrait accueillir 1 233 personnes en âge d'exercer une activité professionnelle rattachée à la catégorie des employés, ouvriers et agriculteurs.

Le nombre d'habitants devant être accueillis serait forcément supérieur puisqu'il faudrait rattacher les personnes comprises dans le ménage de ces actifs. Cela pourrait représenter un nombre d'habitants supplémentaires au moins 3 fois supérieur.

Par ailleurs, il n'est pas possible ni juridiquement ni pratiquement de construire des logements à destination d'une seule catégorie sociale. Il y a nécessairement alors croissance d'autres catégories (commerçants, services publics...). C'est donc vraisemblablement une croissance de l'ordre de 5 000 habitants qui serait nécessaire pour rendre la structure sociale de Gouvieux comparable à la structure française.

Vouloir corriger la structure sociale de Gouvieux supposerait de construire davantage de logements sociaux et de pouvoir les attribuer spécifiquement aux personnes occupant des emplois de la catégorie employés, ouvriers et agriculteurs mais accorder une telle priorité à l'attribution de logements sociaux n'est pas autorisée par la loi.

On aurait pu, à la marge, plus simplement souhaiter que la composition sociale de Gouvieux ait évolué de la même manière que la composition sociale française : on aurait eu en 2013 un pourcentage d'ouvriers, employés et agriculteurs de :  $19.26 * 30.4 / 23.09 = 25.35\%$

Pour obtenir ceci, il aurait fallu installer  $25.35 - 18.8 = 6.55\%$  habitants supplémentaires d'employés, ouvriers ou agriculteurs, soit 601 actifs supplémentaires appartenant à cette seule catégorie précisément, ce qui aurait impliqué l'accueil de probablement plus de 2000 habitants nouveaux. Même ceci était hors de portée d'une gestion communale raisonnable.

**Ainsi, la structure sociale de Gouvieux est biaisée, au point que les corrections ne peuvent intervenir qu'à la marge. Pour la corriger en vue d'un alignement sur la moyenne nationale, besoin serait de produire massivement du logement social et pratiquer une forte discrimination pour accroître sensiblement les catégories visées et ramener les autres à une proportion observée au niveau national. La démarche est tout bonnement inadéquate et irréaliste, avec des difficultés légales, des problèmes de moyens et des résultats désastreux en matière de taux d'emploi local, et une augmentation considérable des migrations alternantes.**

**Gouvieux est donc une commune dite résidentielle. Ceci étant, Gouvieux n'est pas Neuilly sur Seine. Elle est habitée par de nombreux cadres moyens, voire supérieurs, mais qui n'ont pas les ressources pour acheter 120m<sup>2</sup> à Paris ou dans une chic banlieue verte de la première couronne. Ces cadres travaillent largement en Ile de France, ils y passent non pas 35 heures par semaine mais plutôt 47 (moyenne du temps de travail hebdomadaire des cadres en France) au prix d'un temps de trajet, qui s'ajoute au temps de travail, d'au moins deux heures et demi par jour. Le choix de ces actifs d'habiter à Gouvieux est légitime, ils méritent leur situation, il convient de respecter les efforts qu'ils fournissent à cet effet.**

**Finalement, on observe au fil du temps sur Gouvieux un certain équilibre, à protéger : nul besoin de corriger la structure démographique, mais plutôt de la conserver, ce qui ne nécessite pas une urbanisation forcenée mais adaptée.**

**Proposition 3 : à défaut de pouvoir corriger la structure sociale de Gouvieux, chercher plus modestement à construire davantage de logements abordables.**

#### **I-4 Le logement des familles : typologie au fil des années passées (INSEE)**

Comme en France, la taille moyenne des ménages à Gouvieux a diminué : elle est passée de 3,19 personnes par ménage en moyenne en 1982 à 2,47 personnes par ménage en 2013.

La diminution de la taille des ménages provoque une distorsion du rapport entre le parc de logement et les besoins des habitants.

En 2013, 1034 ménages comprennent une seule personne ; 1338 ménages comprennent 2 personnes ; 1350 ménages comprennent 3 personnes (611) ou plus (739).

Les deux tiers environ des logements sont donc occupés par des ménages de 1 ou 2 personnes alors que 72% du parc de logements est composé de logements de plus de 4 pièces (2683 logements dont 1942 T4) et seulement 28% du parc est composé de logements de 3 pièces ou moins (1041 logements dont 546 T3, 302 T2 et 193 T1).

**Proposition 4 : l'écart entre la structure de la population et la taille du parc de logements amène à souhaiter rendre possible, par des dispositions ad hoc du PLU, la construction de logements adaptés ou adaptables aux différents âges de la vie, afin de favoriser un parcours complet sur la commune (de la naissance à la grande vieillesse).**

## **II- LE FONCIER DISPONIBLE**

Gouvieux du fait de sa grande superficie (24km<sup>2</sup>) dispose de foncier abondant. Il faut rappeler que jadis, ceci avait amené à considérer que tout le plateau allant de la Chaussée au viaduc SNCF pourrait constituer une zone d'urbanisation future.

Heureusement, les décisions communales et la création du PNR ont éloigné ce genre de risque. Il reste qu'il faut bien définir ce que notre territoire pourra accepter comme évolution respectueuse de son environnement.

### **II-1 l'enveloppe urbaine selon la charte du PNR**

La commune de Gouvieux est incluse dans le territoire du Parc Naturel Régional de l'Oise. Les orientations définies dans la Charte du PNR s'imposent aux documents d'urbanisme à l'échelle communale.

La Charte actuellement en révision en est au stade de l'enquête publique. Aussi, les orientations définies dans le projet de Charte pour la période 2018-2033 peuvent d'ores et déjà être prises en compte par la Commune.

Les orientations définies par la Charte pour la commune sont :

- Contenir l'urbanisation à l'intérieur des enveloppes urbaines
- Permettre 1ha de potentiel urbanisable dans le secteur agricole
- Un potentiel de logements réalisables dans les enveloppes urbaines de 300 à 400 logements.

Le projet de Charte soumis à enquête publique fait du développement des activités économiques un axe majeur de son projet de développement territorial, et identifie Gouvieux comme une ville pôle.

Gouvieux étant actuellement une commune à dominante résidentielle et largement déficitaire en activités économiques, 78.3% des actifs ayant un emploi travaillent dans une autre commune (chiffres INSEE 2012) et majoritairement en Ile-de-France. La Commune souhaite s'inscrire dans la stratégie proposée par le Parc pour plusieurs raisons :

D'un point de vue social et environnemental, il paraît souhaitable pour la Commune de créer les conditions de développement d'activités économiques sur son territoire. Celles-ci permettraient :

- d'améliorer la mixité fonctionnelle de la Commune en rapprochant les activités économiques,
- d'améliorer la qualité de vie des habitants grâce à l'augmentation de la proportion d'actifs qui travaillent dans la Commune et la diminution des temps de déplacement des travailleurs
- d'apporter des réponses aux enjeux environnementaux en limitant notamment les émissions de gaz à effet de serre liées aux transports.

L'implantation de nouvelles activités économiques telle que proposée par le Parc doit se faire dans le respect des qualités patrimoniales, environnementales et paysagères des lieux.

Deux types d'activités sont recherchés :

- l'artisanat et le commerces de proximité : pour répondre aux besoins des populations locales
- l'implantation d'activités tertiaires, de recherches et d'innovation.

Sur le territoire, cette stratégie selon le PNR se traduirait par :

- un développement commercial structuré en direction de la Poste, dans l'avenue des Courtils,
- un développement de l'artisanat dans le bâti pittoresque des troglodytes.
- l'accueil d'activités tertiaires étant privilégié sur le site du Chauffour et du Clos du Roy en pérennisant la coupure d'urbanisation et dans les secteurs de grandes propriétés (zone frontalière de Chantilly, secteur du Petit Val, secteur du Moulin à vent, pré Nonette, Pavillon de la Chaussée, Château de la Tour) en recherchant une vocation économique appropriée et respectueuse des caractéristiques des sites.

L'étude urbaine du PNR identifiait 16 ilots verts (liste en annexe n°2) et une clairière urbaine à conserver. Parmi eux, 5 se trouvaient être en zone UB (terrain entre le sud de la rue de la Roche et la rue de Lamorlaye, fonds de parcelles entre la rue Edmond Léveillé et la rue de la Daguette, terrain entre la rue Hurst Mahieux et l'impasse des basses garennes, terrain entre la rue Hurst Mahieu et la rue Paul Bert, grand terrain municipal rue blanche).

3 terrains se situent autour des Courtils et derrière le gymnase (terrains réservés au sud des Courtils donnant sur la rue des Prés de la Cave, parcelles derrière les HLM donnant sur la rue de la Planchette, parcelles entre le gymnase et la rue Paul Bert)

5 terrains se situent en plein cœur du centre-ville (terrain entre les rues de la Mairie et Colliau au Sud de la Salle des Fêtes, fonds de parcelles au nord d'Intermarché, terrain entre la rue de Rothschild et la rue des Repas, terrain entre la rue Thiers et la rue des Repas, terrain entre le clos de la Prairie et les dix arpents dans le secteur des Glaises).

1 terrain se situe en zone d'activité économique (UXn entre la rue de la Treille et la rue de Chantilly), et 2 terrains sont classés en zone agricole ou naturelle au Plu, ils se situent à proximité de l'allée de la Cave (Bois municipal de la Cave, terrain agricole de l'allée de la Cave).

Une clairière urbaine est recensée par l'étude urbaine rue de Chantilly actuellement en zone UXn dans le secteur du Clos du Roy.

Le recensement de cette étude n'est pas exhaustif, d'autres poches de verdure ont été préservées de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine.

A l'est on peut évoquer plusieurs terrains : un terrain Vieux chemin de Senlis, le terrain du Taillis des Aigles, un terrain à l'angle du chemin des Aigles et de la sente cavalière latérale au Domaine des Aigles, un terrain à l'intérieur du Parc du Manoir.

En centre-ville, le quartier de la Daguette (entre le chemin du stade et la rue de la Daguette) et un terrain rue du Saussaye peuvent être mentionnés.

Enfin, à l'ouest un terrain municipal à usage de prairie au bout de la rue Paul Bert subsiste dans l'enveloppe urbaine.

De même, certaines poches de cette enveloppe, sont aujourd'hui de larges espaces verts en zone naturelle. Ces espaces -qui ont les mêmes fonctions que les îlots verts- recouvrent des interstices entre les branches d'urbanisation qui se sont développées de manière radiale le long des axes de communication. Il s'agit des espaces naturels entre :

- la rue de Lamorlaye et l'avenue Aristide Briand,
- Entre l'avenue Aristide Briand et l'avenue de la République,
- Entre la rue de la Treille et la rue du Pré St Germer,

**Constat : le caractère vert de la commune est très affirmé, en périphérie de l'enveloppe urbaine, comme au sein de cette enveloppe même. La plupart des îlots verts n'ajoutent rien à l'intérêt général sous l'angle du paysage ou de la biodiversité et servent plutôt à majorer l'agrément des propriétés voisines.**

**Proposition 5 : analyser le caractère des îlots verts, déterminer ainsi ceux qui n'apportent rien au sens de l'intérêt général, et envisager alors une constructibilité qui respecte le caractère environnemental local. La finalité (constructibilité, aménagement) sera à définir à chaque fois en fonction de l'utilité pour la collectivité.**

## **II-2 La Commune de Gouvieux mène depuis près de trente ans une politique d'acquisition foncière importante au service de sa politique d'aménagement du territoire** : cf. annexe n°3

Depuis de nombreuses années, la Commune de Gouvieux a développé une politique foncière forte **au service de la mise en valeur du patrimoine et des principaux sites naturels** de son territoire pour en faire des espaces de détente mais également de découverte de la nature. Cette politique a permis :

- l'acquisition et l'aménagement pour le public du bois des Bouleaux et des bois périphériques depuis les années 90 ;
- l'acquisition et l'aménagement des étangs de Toutedoie pour la promenade et le pique-nique ;
- l'acquisition et l'aménagement de l'emprise actuelle de la Plaine de Jeux : située en limite de la ville et de la plaine alluviale, elle offre aujourd'hui aux familles de nombreux aménagements de loisirs ;
- l'acquisition et l'aménagement des troglodytes pour y accueillir des artisans.

Ces espaces naturels ou pittoresques constituent aujourd'hui de fortes aménités territoriales pour les habitants et sont vecteurs d'attractivité. L'histoire de ces acquisitions illustre la temporalité très longue dans laquelle s'inscrit l'action foncière, bien différente des temporalités électorales.

L'un des autres objectifs majeurs de la politique foncière municipale développée au cours de ces dernières années est **l'aménagement et la mise en valeur du centre-ville** de Gouvieux.

Le réaménagement du cœur de ville a nécessité plus de 20 ans pour que la Ville puisse maîtriser le foncier nécessaire aux nouvelles constructions autour de la Place Amic (immeuble d'Intermarché, 14 logements et 5 cellules commerciales), au déplacement de certains équipements pour créer du logement (déplacement de la Poste, ancien Intermarché), à l'aménagement de places de stationnement, à la création d'équipements collectifs publics tels que la Ferme et la Bibliothèque. Ceci illustre également le rôle de la politique foncière communale, au service de la vie culturelle et associative Gouvieux.

De même, afin de faire vivre le centre-ville et pérenniser l'équilibre et à la diversité commerciale, la ville a développé une politique commerciale qui impliquait la maîtrise publique des murs de certains commerces, rue Corbier Thiebaut et place Amic. Aujourd'hui, plus de vingt ans après l'acquisition des premiers commerces, la maîtrise foncière des commerces constitue, avec la présence d'une offre de stationnement importante, un facteur essentiel de la diversité commerciale du centre-ville, et de son succès.

A travers cette opération d'aménagement et en souhaitant revitaliser son centre-ville, la Commune a ainsi su utiliser l'action foncière comme un outil au service d'une politique de création d'équipements publics (stationnement) associatifs et culturels, au service d'une politique commerciale et pour créer du logement.

L'action foncière doit-être portée par une vision sur le long terme pour permettre de mobiliser les outils de l'urbanisme règlementaire et les outils opérationnels d'action foncière tels que les procédures d'acquisitions à l'amiable, le droit de préemption urbain, la DUP, la ZAC, la ZAD... Tout en opérant de façon opportune pour éviter autant que possible les procédures contraignantes.

Cet opportunisme est ce qui permet de constituer des réserves foncières. Celles-ci pourront être mobilisées pour permettre :

- la réalisation de programme de logements : lotissement de la Motte Louvet, Bois des Bouleaux, terrain ex-EDF, Toutevoie, secteur des Courtils,
- la création des activités économiques qui manquent au territoire (secteur du clos du Roi et du Chauffour, 15 saules),
- la création d'équipements (terrains rue Gambetta),
- ou encore la constitution de réserves foncières dont la finalité précise reste à définir : grand terrain municipal rue Blanche, pré du 27 rue de Chantilly, rue Claude Debussy, secteur Rue de la Roche/ Saussaie/ Ecureuils.

**Proposition 6 : compte-tenu des résultats passés et des nécessités futures, la politique foncière de Gouvieux doit être poursuivie en utilisant tous les outils règlementaires et opérationnels à sa disposition, comme : prescriptions au PLU (emplacements réservés, OAP), acquisitions à l'amiable, utilisation du droit de préemption, DUP, etc.**

### III-LES ETUDES ANTERIEURES EN MATIERE DE LOGEMENT

III-1 Deux précédentes délibérations du Conseil municipal de Gouvieux ont développé la question du logement.

Une première fois en 1996. Les participants s'étaient entendus sur la **nécessité de cibler les jeunes, à l'aune d'un vieillissement plus prononcé que le niveau national** (phénomène normal, la population municipale étant à l'origine plus jeune), avec des marges de manœuvre limitées (urbanisation de zones résiduelles pour résister à la pression parisienne).

Les objectifs arrêtés : maintenir la population aux alentours de 10 000 habitants (sachant une décohabitation moins forte à Gouvieux, donc susceptible de s'accroître plus rapidement) ; 300 à 500 logements supplémentaires d'ici 2015 ; **améliorer l'équilibre sociologique** via la maîtrise des surfaces des logements ; **exclure la solution inadaptée d'une construction massive de logements HLM** (non adaptée) ; compléter le projet de centre-ville par une action à destination prioritaire des jeunes, via des logements intermédiaires.

Les moyens : privilégier les F2 (apport personnel ultérieur pour acquérir une maison) ; insertion dans le paysage et le voisinage ; architecture et volume calqués sur les grosses maisons (R+1+combles) ; mise en œuvre sur des terrains de la Commune à vendre.

Une seconde délibération a été prise en 2006, avec des considérants identiques à la précédente : **respect du caractère de Gouvieux**, urbanisation de zones résiduelles pour résister à la pression parisienne, 300 à 500 logements supplémentaires pour compenser les effets de la décohabitation et maintenir la population proche



des 10 000 habitants. À prendre alors en compte en plus : le Parc Naturel Régional nouvellement créé et la loi SRU.

Cibles finalement retenues : **réduire l'écart entre HLM et maisons** en axant sur l'accession pour libérer du locatif (production de F3 entre 150 000 et 170 000 €) ; **installation de personnes âgées** soit en accession, soit en résidences services (mais guère de pistes à l'époque) ; **logement sur place des travailleurs dans les services aux personnes** (surtout ceux intervenant dans le maintien à domicile des personnes âgées ou la garde d'enfants, mais les dispositions légales n'étaient pas favorables à ce type d'action).

**La politique municipale s'est basée autant que possible sur cette délibération** ; cf. les actions sur laquelle les efforts ont été concentrés avec succès :

- villa Céline rue de Lamorlaye en accession pour les jeunes ménages (BCD, 1996), place Amic en accession (CILOVA, 1998), immeuble locatif intermédiaire avenue des Courtils (CILOVA, 1999) ; soit un total de 80 logements.

- EDF : requalification du bâti existant pour y installer plusieurs logements, à l'entrée Est du bourg. Opération foncière à achever (reste un terrain adjacent aux habitations actuelles pour la construction d'une autre résidence).

- la résidence Marignan : 48 logements (43 logements collectifs et 5 maisons individuelles en accession à la propriété) dans l'îlot du Poulina : au terme de plusieurs années de négociations, avec logements conventionnés, stationnement souterrain, nombreux T3.

Sur la base du constat de la surreprésentation des typologies de logements de 5 pièces et plus, la politique communale a cherché, à travers le droit des sols, à promouvoir la construction de logements de taille intermédiaire de manière à rééquilibrer les proportions des logements à Gouvieux entre 2008 et 2013.

Cette cible a permis l'augmentation du nombre de T3 en particulier (+ 61 T3) et dans une moindre mesure les T4 (+ 35 T4).

Toutes ces opérations ont sensiblement enrichi le parc de logements collectifs, + 117 appartements entre 2008 et 2013 (source INSEE : 1 316 appartements en 2013 contre 1 199 en 2008).

**Proposition 7 : Il faut poursuivre la dynamique de construction de petits logements et encourager autant que possible le redécoupage des grands logements en centre-ville pour les adapter aux évolutions socio-démographiques.**

### III.2 L'étude réalisée en 2012 sous l'égide du PNR (cf. annexe n°4)

L'étude portait sur tout le sud de l'Oise.

Il en ressortait que :

- Le péri-urbain continue de progresser
- Le meilleur vecteur de cette urbanisation reste l'automobile : le déploiement des formules alternatives de transports collectifs ne freinera pas pour autant la ségrégation socio-spatiale à l'œuvre,
- L'instabilité / la rotation caractérise le logement péri-urbain,
- L'aspiration majeure des Français demeure l'habitation en maison individuelle (...) ; cependant le petit collectif avec les aménités de la maison individuelle est envisageable dans la périphérie immédiate d'une ville moyenne comme Chantilly,
- les questions fondamentales pour le logement à venir seront environnementales et énergétiques,
- la crise conduira à des logements plus petits et à des déménagements plus difficiles.
- le marché de la maison individuelle est le fait de constructeurs locaux,
- La densification des lotissements pourrait à l'avenir être une réponse à la pression foncière sans étalement urbain,
- La diversification et la réduction de taille des ménages provoque une pression toujours plus forte sur le marché immobilier et une multiplication des besoins,
- les jeunes ménages débiteront davantage leur parcours résidentiel dans le locatif, les ménages consommeront plus de services locaux dont le personnel va réclamer toujours plus de logements appropriés (notamment sociaux ou semi-collectifs),
- Les jeunes retraités avec quelques moyens sont autant intéressés par l'investissement patrimonial avec location pour complément de revenus, qu'à une mobilité résidentielle pour rapprochement familial,
- Le marché de l'immobilier des seniors se subdivise en plusieurs branches : le maintien à domicile ; les résidences services ; les appartements de rez-de-chaussée (T1 à T3) ou maisons en R+1 ; les établissements médicalisés.

**Ce diagnostic indépendant est cohérent avec celui de la Ville de Gouvieux.**

### **III.3 L'étude de la CCAC sur le logement d'août 2011** (cf. annexe n°5)

La conclusion générale confirme les éléments de diagnostic sur Gouvieux, en particulier :

- Le parc de logements sociaux est insuffisant pour garantir l'accueil de nouveaux candidats à l'installation. La part d'occupation des personnes âgées dans ces logements est importante. De ce fait, les jeunes, les jeunes ménages, voire ceux qui connaissent des difficultés temporaires ne peuvent accéder à ce profil de logements qui leur était pourtant destiné.
- L'Aire cantilienne ne dispose pas de suffisamment d'emplois locaux pour se mobiliser sur le développement de son habitat. Admettre de nouvelles populations leur imposerait des déplacements vers des lieux d'emplois assez lointains,
- Les marges de manœuvre de l'Aire cantilienne sont étroites : production et renouvellement du parc locatif social, accentuation de l'offre pour les jeunes dans (ce) parc, amélioration ciblée du parc locatif privé avec mesures de mise aux normes et de modernisation, création de logements résidentiels diffus en accession maîtrisée pour accueillir des ménages prêts à s'investir dans les services à la population locale.

Prolongement de l'étude qui avait été envisagé :

- Développer la connaissance de l'occupation du parc social pour stimuler l'évolution et les marges de manœuvre : radioscopie, perspectives, mise en vente partielle, constructibilité, déconstruction éventuelle, attribution...
- Idem pour le parc locatif privé pour vérifier l'existence d'immeubles dégradés ou en voie de dégradation : recensement, caractéristiques, signalement...
- Se préoccuper de l'arrivée de professionnels du service à la population pour organiser l'immobilier de leur accueil : métiers du service à conserver et renouveler, immobilier local trop souvent inaccessible, montage en accession sociale à imaginer...

Cette étude est restée pour le moment sans suite.

**Proposition 8 : il faudrait relayer les réflexions issues de l'étude de la CCAC.**

### **III.4 Evolutions probables de la pression sur le territoire communal**

La pression foncière ne va pas cesser de s'accroître dans les prochaines années, surtout du côté de l'Île de France (cf. les textes de la charte du PNR). D'autant que les prix godviciens sont relativement en retard par rapport à Chantilly et à la région parisienne résidentielle (Enghien...).

Les principaux facteurs de cette croissance sont :

- L'extension de la plateforme de Roissy – Charles de Gaulle, principal pôle de développement parisien (Paris Nord), de niveau européen et international : déploiement des activités économiques, sources d'emplois et de revenus, sur un bassin qui englobera d'autant plus le Sud-Oise avec la **création du barreau ferroviaire TER – TGV entre Creil / Chantilly-Gouvieux et Roissy**,
- **La mise en œuvre du Grand Paris**, avec une sphère d'influence étendue au Nord de la Capitale, du côté notamment du Val-d'Oise, où sont attendus 100 000 habitants supplémentaires : une remontée vers le Sud-Oise est plus que probable, notamment via l'enrichissement des infrastructures de transport, à commencer par le chemin de fer,
- **La création du Canal Seine-Nord-Europe**, qui longera la commune de Gouvieux pour remonter vers Compiègne afin de relier bassin parisien et Europe du Nord, surtout en matière de fret (possibilité de convois équivalant chacun à 200 camions).

Dès lors, **la zone sise en dessous d'un axe Beauvais – Compiègne (RN 31) sera de plus en plus dépendante de la région parisienne, Gouvieux se trouvant à la jonction des sphères d'influence du Grand Paris et de Roissy**, avec ses atouts que sont la gare partagée avec Chantilly, le foncier disponible (contrairement aux autres communes de l'Aire cantilienne, mais à l'instar de petites communes aux alentours de Senlis, qui risqueraient d'être impactées fortement, notamment du fait de l'axe autoroutier A1) et la mutation de son image (attractivité accrue).

## **IV- LES LOGEMENTS NEUFS : LE CONSTAT**

### **IV. 1- Un premier indicateur de l'évolution du nombre de logements : les données Insee**

Les données INSEE sont des données générales qui prennent en compte l'évolution du nombre de logements sur la base des constructions résultant d'un dépôt de permis de construire (détaillées en IV.3) et des créations issues de divisions de logements préexistants (confère VII).

Entre 1982 et 2013, 847 résidences principales ont été créées, par construction et division de logements. En 2013, il y avait 111 résidences secondaires de moins qu'en 1982 et 20 logements vacants en moins.

Ainsi  $847 - (111 + 20) = 716$  nouvelles résidences principales ont été créés au cours de la période 1982 à 2013, soit 24 par an en moyenne.

### **IV-2 La confrontation entre le rythme de construction de logement collectif et individuel à travers l'analyse détaillée des permis de construire.**

L'analyse détaillée des permis de construire permet de comparer la production de logement collectif à la production de logements individuels.

Au cours des années récentes, une centaine de nouveaux appartements a pu être créée ex-nihilo dans le cadre d'opération de constructions neuves, parmi lesquels 2 programmes de construction neuve d'appartement collectifs ont été lancés à l'initiative publique ou coordonnés par la puissance publique :

- en 2008 : 48 (43 appartements + 5 logements individuels) logements ont été créés dans le cadre de l'opération Marignan, - en 2011 : 14 nouveaux logements ont été créés dans le cadre de l'opération centre-ville.  
Soit 62 logements.

Par ailleurs, à l'initiative privée, et depuis 2006, la construction de petites opérations de collectif dans les dents creuses a favorisé l'augmentation du nombre de T3 et de T4 :

- 6 logements sur 2 petits immeubles collectifs de 3 logements rue de la Roche en 2005 et 2007,
- 4 logements de type 4 chemin de la Tannerie,
- 4 logements rue des carrières (2007),
- 8 logements rue Paul Bert (2015).

Soit 22 logements.

Il faudrait ajouter les logements résultant de la division du bâti existant.

Les constructions neuves individuelles sont essentiellement localisées dans les secteurs sud-ouest et nord-ouest de la commune et dans le centre-ville. Les constructions de logements collectifs sont principalement en centre-ville.

L'analyse des permis de construire confirme par ailleurs l'effet de latence entre la construction neuve et l'augmentation des bases fiscales. Les effets de la densification urbaine sur l'augmentation des bases de la Commune ne sont pas immédiats.

### **IV-3 Le rôle du PLU dans la prise en compte des évolutions du bâti**

Les constructions neuves d'aujourd'hui vont-elles être amenées à s'adapter pour répondre à la transformation des besoins de la société et des individus ;

A l'échelle de la société, cela peut correspondre à des évolutions du bâti pour permettre :

- de limiter l'empreinte énergétique des bâtiments en améliorant les qualités énergétiques,

**Proposition 9 : dans le PLU, envisager d'émettre des préconisations en anticipation de la réglementation énergétique en cours de définition (RE 2018 ou 2020) sur la base du label E+C- et de l'expérimentation**

## Bâtiments à énergie positive / Bepos (matériaux certifiés, déploiement du solaire et du photovoltaïque...): Ceci supposera de régler les questions d'architecture liées à ces préconisations.

- d'améliorer la résilience des bâtiments par rapport aux risques (inondation, argile...),
- de répondre aux besoins de densification ou de logement.

**Proposition 10 : la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) a modifié l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme version 2015 et supprimé le Coefficient d'occupation des sols (COS), la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles ainsi que la largeur minimale des façades dans le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU). Il faut donc déterminer zone par zone les critères sur lesquels la Loi nous permet encore d'intervenir, à savoir les emprises maximales acceptables et les distances requises aux limites séparatives, pour que la densification soit rendue possible sans rejet du voisinage.**

A l'échelle individuelle, il faut aussi permettre :

- des extensions d'usages (vérandas, salle de bain en rdc...),
- des adaptations du bâti pour permettre aux gens de vivre leurs vieux jours à domicile, en parc résidentiel avec déménagements vers des logements plus appropriés au fil de leur vie (création d'un ascenseur, adaptation de la salle de bain, élargissement des espaces de circulations...).

### V LE SECTEUR LOCATIF LIBRE : LE CONSTAT

Sur 3723 logements en résidence principale la part de logements locatifs libre à Gouvieux est plutôt faible puisqu'elle ne représente que 581 logements en locatif libre en 2013, soit 15.6%, alors que la part de logement en propriété représente 2612 habitations de l'ensemble des logements à Gouvieux, soit 70.2% (le reste correspondant aux HLM et aux personnes logées gracieusement).

L'offre de logement locatif à Gouvieux est plutôt faible en pourcentage et en valeur par rapport aux communes voisines de Lamorlaye (726 logements, soit 18.8% : commune en forte croissance, ZAC avec logements conventionnés sans doute) et de Chantilly (1655, soit 31.2%).

**Une augmentation progressive de cette offre peut être constatée sur la période entre 2008 et 2013** : le nombre de logement en locatif libre est passé de 501 logements en 2008 à 581 logements en 2013.

Au cours de cette période, la part de logement en locatif libre a augmenté de 1.7points.

Le fichier CLAMEUR (Connaître les loyers et analyser les marchés sur les espaces urbains et ruraux) permet l'observation des loyers du parc privé, grâce à la collecte des données et références issues des locations privées qu'il collecte directement auprès des bailleurs, particuliers et entreprise.

A Gouvieux, les caractéristiques du marché des logements en locatif libre sont les suivantes : il s'agit de petits logements, **la surface moyenne est de 59m<sup>2</sup>** (Chantilly 52,8 ; Lamorlaye 57,9).

La part de logement reloués après travaux est de 15.6% (Chantilly 13,4% ; Lamorlaye 15,2%)

**Le niveau des loyers de marché est de 14 € / m<sup>2</sup>** (Chantilly 14,2€ ; Lamorlaye 14,4€)

Le niveau de loyer est similaire entre Gouvieux, Chantilly et Lamorlaye. Il s'agit d'un loyer moyen mensuel relativement élevé pour la province car il se trouve être :

- au-dessus de la moyenne nationale (prix au m<sup>2</sup> moyen toutes surfaces confondues : 12.6€).
- au-dessus de la moyenne que les Communautés de Communes du Haut Val d'Oise (de 12.3€), Carnelle Pays de France (11.5€), pourtant intégrée à la région Ile de France (hors logements sociaux).

À titre de comparaison, le loyer moyen mensuel en 2016 dans l'agglomération parisienne est de 18 € le m<sup>2</sup>. Il est de 22.3€/m<sup>2</sup> dans le 20<sup>ème</sup> arrondissement de Paris et de 25.3€/m<sup>2</sup> dans le 15<sup>ème</sup>.

En moyenne, dans Paris et sa région, en 2016, un locataire reste un peu moins de cinq ans dans le même logement. **Mais à Gouvieux, le taux de rotation des logements dans le parc locatif privé est plus fort qu'en Île de France** : la durée moyenne d'occupation des logements est relativement courte : 3 ans et 3 mois (idem à Chantilly et à Lamorlaye). Cette durée d'occupation, plutôt faible, est de nature à indiquer que le parc de logements locatifs apporte une réponse à un besoin ponctuel (avant l'acquisition, au moment d'une séparation...).. La durée moyenne d'occupation d'un logement en secteur locatif libre à Gouvieux indique donc

plutôt que les locataires de ce parc s'inscrivent dans un parcours résidentiel et ne sont pas « piégés » par le prix de l'accession à la propriété.

Constat : Le secteur locatif libre est relativement cher pour la région avec peu de biens à la location. On vient habiter à Gouvieux en grande partie pour accéder à la propriété.

**Proposition 11 : il serait opportun de développer le secteur locatif libre pour attirer et installer de jeunes ménages pouvant par la suite accéder à la propriété en appartement ou/puis en maison.**

## VI LES TRANSACTIONS PASSEES APPRECIEES A PARTIR DES DIA

### VI-1 Origine des acquéreurs

Les déclarations d'intention d'aliéner ont été analysées sur 4 ans, entre 2012 et 2016. Au cours de cette période, la Commune a reçu 648 DIA.

Le volume annuel de DIA varie entre 118 et 154 DIA par an.

Parmi l'ensemble de ces 648 DIA, les transactions relatives à des maisons sont de 414, à des appartements de 211, et à des terrains à bâtir de 23.

Parmi les transactions dont l'origine de l'acquéreur est connue, **53% des acquéreurs viennent des communes limitrophes à Gouvieux ou de Gouvieux** ; il s'agit donc de transactions locales liées à des choix personnels (typologie de l'habitat en fonction de la famille, des moyens financiers, de l'environnement etc.).

Ceux qui viennent de plus loin se répartissent comme suit :

- 27,4% viennent des agglomérations au Nord et au Sud de Gouvieux (5,2 % viennent de la vallée de l'Oise et 22,2% du Val d'Oise ou de l'Île de France),
- 9,8% viennent d'autres communes du PNR (l'arbitrage peut être de deux ordres, soit pour des raisons personnelles, soit pour des raisons professionnelles),
- 9,6% viennent de plus loin (3,2% du reste de l'Oise et 6,4% du reste de la France).

**Donc, si l'on élimine les mouvements internes à l'aire cantilienne, plus de la moitié, sans doute les deux tiers, des mouvements avec l'extérieur se font avec l'Île de France.**

**VI-2 Les caractéristiques des transactions** (prix par tranche de surface et par nature de bien) sont données dans l'annexe n° 7.

### **Typologies des transactions en collectif**

Surfaces	Prix moyen	Surface moyenne	Nombre de transactions
Moins de 55m <sup>2</sup>	128 000€	35m <sup>2</sup>	93
Entre 55 et 70m <sup>2</sup>	152 000€	59m <sup>2</sup>	37
Plus de 70m <sup>2</sup>	261 115€	100m <sup>2</sup>	81

### **Typologies des transactions en individuel**

Surfaces	Prix moyen	Surface moyenne	Nombre de transactions
Moins de 100m <sup>2</sup>	240 000€	80m <sup>2</sup>	122
Entre 100 et 150m <sup>2</sup>	350 000€	120m <sup>2</sup>	154
Plus de 150m <sup>2</sup>	470 000€	195m <sup>2</sup>	138

En termes de prix, les appartements de plus de 70m<sup>2</sup> sont en concurrence avec les maisons de moins de 80m<sup>2</sup> : une maison de moins de 80m<sup>2</sup> peut-être accessible à 240 000 € en moyenne, tandis qu'il faut compter environ 261 000€ en moyenne pour acquérir un appartement de plus de 70m<sup>2</sup>. Noter que la surface moyenne pour ce type de bien est de 100m<sup>2</sup>.

Cette concurrence se fait en faveur des petites maisons individuelles de moins de 100m<sup>2</sup> qui constituent un produit plus recherché (122 DIA) que les appartements de plus de 70m<sup>2</sup> (81 transactions)

Les terrains à bâtir proposés à Gouvieux sont pour la plupart des petits terrains de moins de 1000m<sup>2</sup> issus de détachement de terrain de grandes propriétés.

15 terrains sur 23 font moins de 1000m<sup>2</sup>, 500m<sup>2</sup> en moyenne. Ils se vendent de l'ordre de 140 000€. A noter que les plus petits terrains se vendent proportionnellement beaucoup plus chers au m<sup>2</sup> avec des prix au m<sup>2</sup> pouvant aller jusqu'à 400€ le m<sup>2</sup> pour les plus petits terrains (moins de 300m<sup>2</sup>).

Assez peu de transactions concernent des grands terrains (8) de plus de 1000m<sup>2</sup>. Ce genre de terrain se vend entre 200000 et 250000€ avec de grandes différences en fonction de l'emplacement du terrain, de la superficie, et des servitudes et / ou règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Noter que d'après l'INSEE, en 2013, sur 3 723 résidences principales, 74 logements ne disposent pas de salle de bain et 201 logements sont sans élément de chauffage collectif, individuel ou électrique.

**Proposition 12 : Il conviendrait de vérifier ces chiffres par le biais de la Commission des Impôts. Le cas échéant, envisager une action avec l'ANAH (type Programme Habiter Mieux pour l'amélioration énergétique et thermique des logements ciblés) ou avec le Département (opération PIG).**

## VII LA DENSIFICATION DE L'HABITAT

### VII.1 L'analyse des données fiscales : une approche globale peu performante

L'analyse des données fiscales permet une première approche qui présente l'intérêt d'aborder la densification sous toutes ses formes, y compris invisible.

La densification invisible correspond à la création de logements ne nécessitant pas de demande d'autorisation d'urbanisme : elle n'est donc pas portée à la connaissance de la Commune. Seule l'analyse des données fiscales permet de l'identifier a posteriori (déclaration de revenus...).

L'analyse est menée sur la base de l'évolution du nombre de contribuables entre 2005 et 2015.

L'évolution du nombre de taxes d'habitation perçues par la Commune permet de confirmer l'évolution du nombre de résidences principales.

L'évolution du nombre de taxes de foncier bâti permet de connaître l'évolution du nombre de propriétaires.

Cette analyse a été conduite sur une période allant de 2005 à 2015 pour 21 rues.

Sur l'ensemble des 21 rues examinées entre 2005 et 2015, l'évolution des bases est de : +104 TH et +118 TFB (détail en annexe n°6).

Ceci se répartit ainsi :

Augmentation de la TFB et augmentation de la TH : 9 rues ; L'augmentation du nombre de TFB est à peu près similaire à celle du nombre de TH (+6), ce qui indique que l'évolution s'est faite plutôt au profit de propriétaires occupants.

Augmentation de la TH sans augmentation de la TFB : 3 rues ; Ce type d'évolution suggère une augmentation de l'offre locative ou une diminution du nombre de logements vacants.

Augmentation de la TFB sans augmentation de la TH : 6 rues ; Ce type d'évolution peut correspondre à des constructions récentes qui n'ont pas encore été vendues ou habitées (rue Léon Potdevin) et suggère une augmentation ultérieure du nombre de TH.

Pas d'augmentation dans 3 rues

On voit que l'analyse des impositions locales permet difficilement de cerner le phénomène de densification (induite soit par la division de terrains ou de logements, soit par la construction de dents creuses), en ciblant les rues et les quartiers, avec possibilité d'en tirer des données intéressantes pour les projections (évolutions, raisons,

impacts...). En outre il y a clairement un décalage entre la réalisation des constructions et leur apparition dans les registres fiscaux.

## **VII-2 L'analyse concrète de la densification : une approche plus détaillée**

**La Commune dispose de nombreuses possibilités de densification au sein de l'enveloppe urbaine**, certaines d'entre elles déjà ont été mobilisées. Il est aujourd'hui possible d'établir une typologie de la densification observée à Gouvieux.

### **L'utilisation de fonciers disponibles au sein de l'enveloppe urbaine a permis la construction de 132 logements au sein de l'enveloppe urbaine depuis 1998 : cf annexe n°8**

- La création de collectif sur de grandes propriétés : 1 opération à 42 logements, et 2 opérations à 62 logements (48+14).
- par détachement de terrain en secteur UA avec forte densité des nouvelles constructions : 3 opérations, 16 logements
- en milieu pavillonnaire de zone UB sous forme soit de pavillons classiques : 32 logements ; soit de petits immeubles sur terrains : 2 opérations, 22 logements

La division de bâti ancien tel qu'on en trouve à Gouvieux a également permis de densifier la commune : + 70 logements

- transformation d'anciens corps de ferme, de maisons de maître dans les franges de la Commune en UB : 7 opérations, 41 logements
- à la division de maisons de ville en zone UA en plein centre-ville : 5 opérations, 23 logements
- et à la division de logements pavillonnaire. 3 opérations, 6 logements

Enfin, **deux autres types d'opérations sur les constructions existantes ont permis de produire du logement (31)**, il s'agit de :

- **création de logements par changement de destination** : 2 opérations (transformation d'une écurie en logement, d'un immeuble de bureaux...) : 22 logements,
- **démolition reconstruction d'un bâtiment** : 2 opérations, +9 logements.

Le détail des opérations est donné en annexe n°8.

Total +233 (132+70+31) logements.

Si l'on exclut les 32 opérations de pavillons individuels, on constate qu'en 27 opérations ont été produits 207 logements, soit une moyenne de 7,7 par opération.

**Constat : La politique de préservation des espaces naturels et agricoles et la volonté de limiter l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser a induit une certaine densification immobilière des espaces urbanisés. Ce processus de densification a été pour majeure partie d'initiative privée.**

**Proposition 13 : poursuivre ce processus de densification dans l'enveloppe urbaine, sans ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels et agricoles.**

**Proposition 14 : promouvoir et accompagner les divisions foncières en centre-ville et en périphérie, en procédant par exemple à une expérimentation Bimby (Build in my backyard /construire dans mon jardin : densification via la création de logements en fond de jardin, notamment pour héberger des enfants, pour louer...) avant d'étendre le dispositif le cas échéant.**

## **VIII - LA DEMANDE EN LOGEMENT SOCIAL**

Les données détaillées figurent en annexe 9.

### **VIII-1 Le parc actuel et son fonctionnement**

À ce jour, le parc social de Gouvieux se compose de 372 logements pour Oise Habitat et de 25 pour Picardie Habitat.

Côté Oise Habitat, les loyers vont de 145 € par mois (40 m<sup>2</sup>) à 526 € par mois (107 m<sup>2</sup>), pour une moyenne de 352 € par mois.

L'âge moyen des occupants est de 56 ans.

Près de 50% d'entre eux correspondent à des actifs en emploi : les demandeurs d'emploi ne sont que 5%, mais les retraités près d'un tiers.

La commune ne bénéficie pas de contingent en propre. Il faudrait pour cela qu'elle accepte de cautionner les emprunts réalisés par les bailleurs sociaux, ce qui serait peu raisonnable sur le plan financier.

Toutefois, Oise Habitat travaille en étroite collaboration avec la Mairie sur toutes les libérations de logements qui ne sont pas réservés au 1% logement. Pour ceux qui le sont, l'axe est mis sur la proposition des logements au profit des salariés dont les entreprises cotisent.

30% des libérations de logements sont en théorie réservées à l'Etat pour le relogement des personnes relevant du contingent prioritaire (qui ne doivent pas dépasser 60% des plafonds PLUS, soit pour une personne seule un revenu fiscal de référence de 12 000 € maximum ; et qui doivent répondre à des critères de personnes mal logées : DALO, décohabitation, divorce, handicap, sur occupation, taux d'effort excessif, en foyer voire sans logement). Toutefois, ce système fonctionne en flux : ce ne sont pas les services de l'Etat qui proposent un candidat pour un logement défini ; le bailleur lui doit simplement 30% de l'ensemble de ses attributions réalisées dans l'année, ce qui permet de fluidifier le dispositif. Oise Habitat travaille donc lors de chaque libération de logement (hors 1%) avec une personne des services municipaux qui propose des candidats connus en Mairie, ce qui permet à celle-ci d'orienter les attributions selon les nécessités sociales les plus avérées.

## **VIII-2 Analyse de l'occupation et de la demande en logement social**

La rotation dans le locatif social godvicien est plus faible :

- que celle observée parfois dans d'autres villes de l'Oise (4% contre 10%) dont les parcs et leur environnement (nature, commerces, services...) sont peut être perçus comme de moindre qualité
- que celle du reste de la commune qui accueille des catégories socio-professionnelles plus élevées, caractérisées par une relative instabilité géographique (mutations, opportunités d'évolution extérieure...).

Gouvieux est en quelque sorte victime de son succès. Le principal facteur objectif de cet état de fait est le caractère central du parc social godvicien, entouré de tous les équipements (sportifs, scolaires...), services (Poste, Mairie...) et commerces nécessaires à la vie quotidienne. On peut y ajouter la qualité du bâti, des aménagements et la tranquillité des lieux.

Ceux des logements sociaux attribués le sont en moyenne au bout de 2 ans, avec une priorité d'attribution de fait aux familles recomposées. Les assistantes maternelles à domicile représentent une demande spéciale, maintenant bien prise en compte grâce aux récentes dispositions législatives (priorité d'attribution).

L'analyse des 135 demandes en cours auprès de Oise Habitat à fin 2015 et des 130 demandes déposées auprès de Oise Habitat en 2015 et 2016 amène plusieurs enseignements

1<sup>er</sup> enseignement : répartition des demandes en 3 tranches à peu près égales entre T1/T2, T3 et T4/T5.

2<sup>ème</sup> : parc actuel inadapté pour satisfaire les demandes résiduelles en nombre : les T1/T2 et les T3, les plus demandés, sont sous-représentés (sans compter une faible rotation), alors que le parc comporte des T4 et de T5 pour presque les 2/3 des logements ;

3<sup>ème</sup> : les locaux constituent l'essentiel des demandeurs, à peu près à égalité entre Godviciens et autres habitants de l'Oise ;

4<sup>ème</sup> : la structuration démographique des demandeurs est plus jeune que celle de la population godvicienne.

5<sup>ème</sup> : nombreux célibataires et couples sans enfant ;

6<sup>ème</sup> : les actifs en emploi sont largement majoritaires.

Nota bene : pour les inscrits directs au siège des bailleurs sociaux, seuls figurent les noms et adresses, donc il est impossible de les prendre en considération. De plus, Gouvieux n'est pas nécessairement la ville de premier choix des demandeurs.

Plus concrètement, les 130 demandes déposées en 2015 et 2016 auprès de Oise Habitat sont structurées ainsi :

67 demandes déposées correspondent à des Godviciens :



Travailleurs à Gouvieux	Travailleurs dans le Canton Gouvieux	Autres travailleurs hors Canton Gouvieux	Retraités	Chômeurs	AAH
12	8	10 + 15 non renseignés	5	16	1

63 demandes proviennent de l'extérieur :

Travailleurs à Gouvieux	Travailleurs dans le Canton	Autres travailleurs	Retraités	Chômeurs	AAH
5	13	13+17	2	11	2

### VIII-3 Quelle demande satisfaire ?

**Proposition 15 : Une attention particulière pourrait être accordée aux trois catégories suivantes :**

- 1. Godviciens travaillant à Gouvieux et dans le canton (20),**
- 2. Non Godviciens travaillant à Gouvieux (5),**
- 3. Non Godviciens travaillant dans le canton (13).**

**Ce qui fait 38 demandes en valeur actuelle.**

Les chiffres des demandes actuelles ne sont indiqués que pour fixer les ordres de grandeur, dans la mesure où l'on peut estimer qu'il y a une certaine constance de la structure de la demande dans le temps.

On pourrait ensuite essayer de satisfaire la demande des autres Godviciens (49).

**Ce qui correspond aujourd'hui à un total de 87 demandes.**

La construction de nouveaux logements sociaux ne désamplifierait évidemment pas la demande venant de l'extérieur ; au contraire elle l'augmenterait car elle créerait un appel d'air en raison de l'attractivité de la commune. On ne peut donc pas prendre en compte cette demande venant de l'extérieur, sauf marginalement le cas échéant.

### VIII-4 Propositions de constructibilité

Gouvieux est une commune très étendue -près de 23.5km<sup>2</sup> de superficie- et son territoire n'est pas uniformément accessible. Certains espaces périphériques le sont difficilement sans voiture. De plus, le cœur de ville concentre les principaux équipements, commerces et services publics.

Dès lors, le parc actuel de logements sociaux de Gouvieux jouit d'une position centrale privilégiée, à proximité immédiate de la place de la Mairie, mais aussi du gymnase, des établissements scolaires et de la Plaine de Jeux. Par ailleurs, il accueille la Poste, une salle associative, et plusieurs commerces. À noter aussi des bâtiments à taille humaine, très bien agencés, de grande qualité architecturale.

Ainsi, ce quartier est totalement intégré dans son environnement urbain, ouvert sur l'extérieur et bordé par une frange pavillonnaire ce qui confère à ce secteur du cœur de bourg une mixité sociale et fonctionnelle.

Le principe de constructibilité des nouveaux logements sociaux proposé consisterait dès lors à privilégier le centre-ville, pour diverses raisons :

- pratiques : concentration de tout ce qui concourt à satisfaire les besoins quotidiens des habitants,
- économiques : construire du logement social en périphérie imposerait aux habitants de posséder au moins 2 véhicules pour se déplacer (les résidents des Courtils en possèdent 1.3 en moyenne), avec les frais correspondants et les difficultés de déplacement pour les personnes âgées ou sans permis.
- sociales : marginaliser l'habitat social en périphérie créerait des îlots stigmatisants et discriminants (double problématique d'insertion, à la fois sociale et paysagère)..
- foncières : le quartier des Courtils est très peu dense, ce qui autorise des possibilités intelligentes de densification raisonnable. D'autant que Oise Habitat possède la plupart du sol dans ce secteur, alors que ce bailleur ne dispose pas d'autres terrains ailleurs, même à proximité où le foncier serait de toute façon financièrement inaccessible pour produire du logement social dans le cadre d'une opération équilibrée.

**Proposition 16 : compte tenu de la qualité des aménagements du centre-ville et de la densité des services présents, c'est le quartier des Courtils, central et peu dense, qui bénéficie à plein de sa situation, qui devrait principalement accueillir de nouveaux logements. Ceci sous réserve des contraintes de stationnement. Cette idée de localisation est partagée avec Oise Habitat.**

A priori, selon Oise Habitat, le besoin s'élèverait à une centaine de logements supplémentaires dans les 20 ans à venir. Il semble que le rehaussement d'immeubles ne soit pas techniquement faisable pour un coût acceptable. Oise Habitat a donc fourni un plan masse permettant de construire cette centaine de logements en 4 bâtiments répartis.

**Proposition 17 : si nécessaire (développement de l'emploi local et/ou solidarité intercommunale), on pourra imaginer une densification plus importante au-delà des 4 emplacements proposés par Oise Habitat, probablement de trois bâtiments supplémentaires, portant à long terme l'apport à environ 175 logements.**

En dehors des Courtils, la construction de nouveaux logements sociaux est plus délicate pour cause d'éloignement du centre-ville de familles aux moyens modestes. De petites opérations pourraient le cas échéant être intégrées via des collectifs de quelques logements.

**Proposition 18 : il serait utile de faciliter le logement d'employés travaillant dans les services à la personne, en lien avec les organismes employeurs (cf. l'annexe 13). Il pourrait être envisagé à ce titre de petites opérations de logement social dans les quartiers concernés.**

#### VIII-5 Deux points particuliers

La faiblesse de renouvellement porte en particulier sur les grands appartements, type 4 ou 5, car leurs occupants ne voient pas l'intérêt financier d'emménager dans un logement plus petit après le départ de leurs enfants ou du conjoint. **Il est difficile d'agir sur ce point.** La tendance pourrait s'infléchir grâce aux 26 nouveaux logements d'ores et déjà prévus par Oise Habitat à côté de la Roselière, logements forcément attractifs car plus fonctionnels et pratiques (exemple de l'ascenseur). Par ailleurs, **il serait utile que Oise Habitat procède à une subdivision de ses appartements les plus grands**, lorsqu'ils se libèrent surtout les T6. Un projet de division des T6 en un T3 et un T2, et des T5 en deux T2 a existé dans ce sens il y a plus de 20 ans ; il n'a jamais été mis en œuvre.

**Proposition 19 : relancer la question de la division des grands appartements des Courtils.**

**Proposition 20 : la sortie du parc des Courtils (datant des années 70, sans ascenseur, sans douche...) vers de nouveaux logements sociaux devra s'adresser en priorité aux personnes qui nécessitent le plus de logements davantage ergonomiques, à savoir les personnes âgées, les personnes à mobilité réduite et les assistantes maternelles.**

#### VIII-6 La littérature évoque souvent les charges spécifiques des quartiers sociaux. Quel serait l'impact financier pour Gouvieux d'un complément d'urbanisation en logements sociaux ?

Le coût direct de construction et des réseaux requis serait pris en charge par le bailleur social.

En ce qui concerne les coûts indirects :

- les équipements communaux existants permettent de supporter une augmentation modérée de la population du centre-ville ;
- **la dérive probable porterait sans doute sur le stationnement** qui pourrait saturer l'espace public des Courtils, voire au-delà, à défaut d'aménagements conséquents. Le bailleur social serait tenu de créer une place de stationnement par logement, mais le nombre de véhicules est plus élevé que ça pour 100 nouveaux logements sociaux, il conviendrait de créer 130 places (rapport actuel de 1,3 places de stationnement par logement); pour 200 logements, 260 places ;
- aux places de stationnements propres au quartier, il conviendrait d'ajouter l'impact sur le stationnement communal, dans la mesure où l'on sait que même habitant le quartier des Courtils, les locataires utilisent parfois leur véhicule pour aller faire leurs courses en centre-ville, ou pour aller au gymnase, à la plaine de jeux, au stade... mais on ne peut guère estimer cet impact ;

- en fonctionnement, la charge communale se concentrerait sur les services à la population (petite enfance, scolarité, loisirs, CCAS...), notamment lorsque ces services sont tarifés selon le quotient familial (moins élevé dans le secteur du logement social).

Du côté des recettes, la commune devra se passer de taxe foncière (l'exonération de la taxe foncière appliquée à la construction de logements sociaux est désormais intégralement compensée par l'Etat, mais uniquement à compter de 10% d'impact sur les recettes de la Commune liées à la taxe foncière qui s'élèvent aujourd'hui à 1 742 196 € : il faudrait donc une perte de 200 000 €, ce qui est peu vraisemblable, même avec 100 logements). Du côté de la taxe d'habitation, elle percevrait des montants supplémentaires modérés car le montant moyen est relativement faible (par exemple 2 fois moins élevé aux Courtils - 703€ toutes parts comprises- en comparaison d'une maison aux 3 Clairières - 1 355 €).

Noter que la garde d'un seul enfant « coûte » à la commune au moins autant que ne rapporte en impôts un logement social occupé par une famille.

#### **VIII-7 La réalité du logement social au regard du taux d'emploi** (cf annexe n°18)

Pour être réaliste et juste, le taux de logement social devrait s'apprécier au regard du taux d'emploi, car il vaut mieux implanter les locataires (ou accédants) éligibles aux HLM au sein ou à proximité d'une zone dynamique en termes d'activités économiques, afin d'en favoriser l'insertion (d'autant que leurs moyens de locomotion sont par définition modestes). Telle est la logique des deux tableaux de l'annexe n°18 (extrait ci-dessous).

La comparaison entre taux de logement social fondé sur le taux d'emploi et taux de logement social actuel montre que la commune de Gouvieux n'est pas très éloignée de la cible : un écart de 2 points sur la base des 20% de la loi SRU et de 5 points sur la base de 25% de la loi ALUR. 2 à 5 points qui correspondent à peu près aux programmes de constructions envisagés.

Commune	Nombre d'emplois	Nombre d'actifs (y compris sans emploi)	Taux d'emploi	Taux d'emploi X 20% de logements sociaux	Taux d'emploi X 25% de logements sociaux	Nombre de résidences principales	Nombre de locations en HLM	Taux de logement social	Delta 20%	Delta 25%
CHANTILLY	5468	5481	100%	20%	25%	5303	1275	24%	4%	-1%
GOUVIEUX	2498	3846	65%	13%	16%	3723	421	11%	-2%	-5%
LAMORLAYE	2403	3996	60%	12%	15%	3860	333	9%	-3%	-6%
SENLIS	9057	6857	132%	26%	33%	6571	1574	24%	-2%	-9%
Unité Urbaine CHANTILLY	11655	18167	64%	13%	16%	16386	2599	16%	3%	0%
Unité Urbaine SENLIS	9834	8065	122%	24%	30%	6947	1591	23%	-1%	-8%

## IX- LE PARCOURS RESIDENTIEL DES JEUNES A GOUVIEUX

En matière de logement locatif, social ou libre, ou d'accèsion, il n'est pas utile d'inciter les promoteurs à construire notamment des T3, car ils s'y emploient spontanément (confer les opérations rue de la Roche et rue Paul Bert), avec une construction et une commercialisation rapide, sur la base d'une analyse généralement pertinente du marché.

### IX-1 La location libre

La structure du parc de logement à Gouvieux présente des déséquilibres. Les typologies de logements restent, malgré les efforts de production de logements collectifs recensés ci-avant, encore déformées au profit des grands logements en accession à la propriété et le marché libre produit peu de logements en locatif libre.

L'arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation des ministres chargés du budget et du logement confirme ce constat : Il classe Gouvieux dans la zone A. Grâce à ce classement, des logements en locatifs intermédiaires construits à Gouvieux peuvent être éligibles au dispositif de défiscalisation de la loi Pinel et bénéficier d'une réduction d'impôt au titre de l'article 199 novovicies du code général des impôts.

La construction de tels logements locatifs intermédiaires semble bien répondre au contexte local : existence d'investisseurs recherchant la défiscalisation, s'adressant à des locataires avec plafond de ressources, et plafond de loyer.

L'analyse de notre cabinet juridique (en annexe) est la suivante :

- il n'existe pas d'obstacle juridique à ce que le règlement prévoit, qu'en cas de réalisation d'un programme de logement, un pourcentage soit affecté à la réalisation de logements neufs ou en état futur d'achèvement, à destination de locatif nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale fixée, sur option du contribuable, à six ou neuf ans, de type Pinel ;
- la notion de mixité sociale permettrait de justifier une telle mesure. En effet, l'objectif de mixité sociale doit être entendu comme le moyen d'assurer l'équilibre entre les différentes catégories socio-économiques. Il implique que l'occupation sociale d'un quartier soit diversifiée. L'objectif doit être présenté et justifié de manière détaillée dans le rapport de présentation du PLU
- l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, autorise, dans le règlement d'un PLU, à délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit, dans le respect des objectifs de mixité sociale. (art. L.151-15 du CU). Ainsi, sous réserve que le règlement définisse la ou les catégories de logements concernées, cette disposition permettrait ainsi de prévoir que de futurs programmes immobiliers offrent des produits de ce type. La traduction graphique d'une telle obligation correspondrait à une servitude de mixité sociale ;
- le dispositif OAP peut également permettre de prévoir la réalisation d'un nombre déterminé de logements locatifs aidés dans un secteur donné lorsqu'il s'agit de répondre aux objectifs de mixité fonctionnelle et sociale dans un secteur précis ;
- la création d'emplacements réservés destinés à accroître l'offre de logements en locatif de type Pinel pourrait aussi être mise en œuvre.
- enfin, la pérennité du dispositif Pinel n'est à l'heure actuelle pas assurée, il paraît donc inopportun de faire référence expressément à ce dispositif dans le règlement, il serait plus judicieux que le règlement renvoie à une catégorie plus englobante qu'il conviendrait de définir dans le lexique attaché au règlement du PLU.

**Proposition 21 : Possibilité d'instaurer des servitudes de mixité sociale de type Pinel dans certains ilots verts considérés comme mutables.**

## IX-2 L'accession à la propriété

Pour mémoire, il faut d'abord rappeler que le logement constitue une chaîne que l'on parcourt en tout ou partie durant sa vie : on démarre par la location d'un logement social, ou d'un logement du secteur locatif libre, puis on achète un petit appartement, puis un plus grand, ou une petite maison, puis éventuellement une maison plus grande. C'est ce qu'on appelle le « parcours résidentiel ».

Ainsi, quand on construit un logement social, et qu'on l'attribue à un jeune ménage débutant, on satisfait une famille. Mais quand on construit une grande maison, on multiplie les familles satisfaites : d'abord celle qui achète la grande maison ; cette famille vient en général d'une maison plus petite, laquelle sera libérée et occupée par une autre famille ; cette autre famille à son tour libérera un appartement, lequel sera occupé par une famille qui libérera un logement social...

Dans ce cadre, il pourrait être souhaitable de céder des logements sociaux à leurs occupants. Un tel projet est en cours pour un immeuble de la rue des Prés de la Cave. Mais le quota SRU (le taux de logements sociaux nécessaires lorsqu'on passe les seuils de la loi) ne prend pas en compte les logements cédés. Il faut donc éviter de multiplier ce genre de cession.

Une problématique majeure pour le logement des jeunes, notamment des couples sans enfants, est le passage de la location à la propriété, qui présente souvent une difficulté financière. En effet, la transaction moyenne sur Gouvieux (120 m<sup>2</sup> habitables sur un terrain de 650 m<sup>2</sup>) est de l'ordre de 300 000 €. Quelques maisons sont davantage accessibles, mais elles sont en général en mauvais état, donc d'importants travaux à la clé renchérissent considérablement le coût final. L'idéal serait de proposer à ces jeunes :

- des appartements, en particulier T3 (60 à 80m<sup>2</sup>), à prix modéré, nettement en dessous de celui des maisons, soit 150 000 €,
- des petites maisons à prix là aussi modéré, soit un T4 autour de 220 000 € (cahier des charges pour des T4 en petites maisons : R+1+combles perdus avec 3 petites chambres (2\*9m<sup>2</sup> +1\*12m<sup>2</sup>), une grande baie vitrée donnant sur un terrain de 150m<sup>2</sup> et 2 places de stationnement non closes. Le tout pour un prix tournant autour de 200 – 220 k€).

### **Proposition 22 : Deux possibilités pourraient être offertes à ces jeunes désireux de devenir propriétaires :**

- des appartements à prix modérés,
- des petites maisons à prix là aussi modérés.

**Pour ces jeunes, les programmes correspondants n'ont pas nécessité d'être situés au centre-ville.**

**Il s'agit d'un marché intermédiaire à créer à Gouvieux.**

**Le rôle de la Commune serait ici important, a minima pour encourager des promoteurs peu enclins à privilégier des entrées de gamme, en lien éventuellement avec les organismes tels que le Conseil Départemental qui subventionnent l'accession sociale à la propriété.**

Des opérations privées sont parfaitement envisageables sur l'une et/ou l'autre de ces deux pistes, comme en témoignent certaines offres immobilières de constructions neuves dans le Sud de l'Oise (annexe n°10). Par ailleurs, **la Commune pourrait utiliser des terrains municipaux dans la même perspective.**

## X- LE PARCOURS RESIDENTIEL DES PERSONNES AGEES A GOUVIEUX

Le maintien à domicile est souhaité par une majorité de personnes âgées.

**Proposition 23 : dans ce but, il serait utile qu'un levier logement vienne favoriser l'installation de personnes exerçant des emplois de services à la personne.**

**Deux solutions sont possibles pour lier une occupation du logement dédié à l'activité pour laquelle le demandeur aura été privilégié : logement de fonction et convention d'occupation précaire du domaine public ; mais chacune de ces solutions requiert que le demandeur soit salarié, de la Commune ou non (il peut l'être d'une entreprise ou d'une association dans le premier cas) : cf. l'annexe 13.**

Le problème des personnes âgées est souvent de quitter son logement pour un logement plus adapté ; ce problème s'accroîtra avec le vieillissement de la population.

Plusieurs cas :

- la Roselière accueille des personnes âgées venant du parc social de Gouvieux qui n'a pas d'ascenseur, et des vieux parents qui viennent de l'extérieur de Gouvieux pour rejoindre leurs enfants. Mais les T1 bis ne suffisent plus. D'où le projet communal de 26 logements plus grands et avec ascenseur, pour des personnes quelque peu plus aisées, ce qui correspond à une demande à Gouvieux compte tenu de sa sociologie.

**Proposition 24 : il serait utile de faciliter la construction des immeubles en accession avec ascenseur qui pourraient ainsi profiter d'abord à nos aînés, en situation privilégiée de centre-ville, c'est-à-dire à proximité des commerces et services essentiels.**

- les résidences services : les résidences actuellement proposées sur le marché sont du logement sans services autres que ceux qu'on sait dorénavant offrir dans le cadre du maintien à domicile (en dehors il est vrai d'un potentiel apport de convivialité du fait que les gens peuvent se croiser dans les espaces communs...).

**Proposition 25 : un vrai projet serait de concevoir une résidence où les gens puissent rester jusqu'à leur décès (services et surtout soins 24h/24). Il ne paraît pas réaliste de prévoir une telle opération sur l'îlot des dix arpents (tel qu'elle figure dans le PLU de 2004). Un projet face à Chantilly, proche de la gare, aurait sans doute plus de succès.**

- en matière d'EHPAD (Fontaine Médicis), la compétence appartient au Conseil départemental, qui a priori ne souhaitera pas d'ouverture supplémentaire dans notre canton.

## **XI : LES GENS DU VOYAGE :**

Gouvieux a souvent accueilli des gens du voyage, pendant longtemps de façon sauvage. Ils étaient alors plus ou moins canalisés aux carrières ou près des étangs.

Face à cette demande sur l'ensemble de l'Aire cantilienne, la Commune s'est proposée pour l'aménagement d'une aire d'accueil, conformément à la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage, qui prévoit un schéma départemental, oblige les communes de plus de 5 000 habitants à aménager une aire d'accueil et renforce les pouvoirs d'interdiction du Maire vis-à-vis du stationnement hors de cette aire. Afin de mettre en œuvre le schéma, les communes peuvent, ainsi qu'il est prévu à l'article 2 de la loi du 5 juillet 2000, transférer à un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) la compétence d'aménagement et/ou de gestion des aires d'accueil. Ainsi la Communauté de Communes de l'Aire Cantilienne (CCAC) a-t-elle acquis la compétence et réalisé l'aire de Gouvieux sur le terrain proposé par la Mairie à cet effet. Le pré-projet de schéma départemental des Gens du Voyage (2017) envisage la sédentarisation de 5 familles dans l'aire cantilienne.

Pour éviter toute sédentarisation sur place qui ne permettrait plus au site de remplir son office au fil du temps, l'intercommunalité a instauré des règles strictes, notamment en matière de tarification ou de limitation de durée et de scolarisation des enfants (point essentiel pour la Ville de Gouvieux). Mais l'aire est régulièrement vide...

Se pose la question de la sédentarisation hors aire d'accueil, maîtrisée par les autorités, non clandestine et non subie. En effet, à l'heure actuelle, Gouvieux est exposée à des implantations sauvages, notamment sur des terres agricoles ou naturelles, achetées ou louées par les gens du voyage désireux de s'octroyer un pied-à-terre. Concernant les terres totalement ou partiellement affectées à l'agriculture, la Ville a signé une convention avec la SAFER qui doit la prévenir de toute transaction afin de pouvoir actionner le droit de préemption : cet outil devrait être suffisant.

**Proposition 26 : une telle sédentarisation pourrait être envisagée sous réserve que la sédentarisation soit considérée par l'Etat comme se substituant à l'aire actuelle. Il s'agit donc d'une considération à long terme. Dans ce cas, la sédentarisation pourrait être réalisée au travers de petites opérations sur des lots de 100 à 200 m<sup>2</sup>, sous certaines conditions qui permettraient d'éviter ce qui serait ressenti comme de la provocation sociale (Cf. les implantations antérieures sauvages chemin de l'épinette et rue Paul Bert) : dispersion des implantations, scolarisation des enfants, occupation des lieux en bon père de famille, respect du voisinage. Une réflexion est à mener sur les endroits propices.**

## **XII- L'HEBERGEMENT D'URGENCE**

La Commune a mis en place un **dispositif de logements d'urgence qui fonctionne relativement bien à l'expérience**. Elle met ainsi à disposition des plus démunis le foyer nommé « Caphu », rue des Carrières, dans le voisinage immédiat du village troglodytique. Elle peut par ailleurs proposer deux autres logements pour l'accueil de familles, dont un à rénover.

À noter que la Commune a accueilli en 2017 une famille de réfugiés irakiens, logés en urgence dans l'appartement de l'école de Chaumont en lien avec la Préfecture.

### **XIII- LA CONTRAINTE DES FINANCES COMMUNALES** (annexe n°11)

La situation des finances communales est connue. Gouvieux a des recettes faibles et elle ne parvient à investir que parce qu'elle dépense très peu en fonctionnement (dépenses par habitant les plus faibles parmi les 15 premières communes de l'Oise).

Toute opération d'urbanisation a des effets sur les finances de la commune ; notre situation financière nous impose d'apprécier ces effets par avance. Les éléments ci-après contribuent à cette appréciation.

#### **XIII.1 Recettes**

Quel est l'apport financier d'un nouveau logement pour la Commune ?

En 2016, les recettes communales pour chaque habitant comprennent :

- Les impôts locaux (taxe d'habitation, taxe foncière sur le bâti...) = 584 €,
- Les autres impôts et taxes sur les particuliers (TCFE, taxe d'aménagement...) = 56 €
- les activités économiques générées directement par un apport de population (une analyse a été effectuée sur les rôles de CVAE - CFE - TFB pour isoler les activités économiques directement dépendantes de la population, qui représentent une part proche de 40% de la globalité) = 53 €,
- La Dotation Globale de Fonctionnement (DGF) = 142 €.

Le total est de 835€

De ce total, il faut soustraire le montant prélevé au profit du Fonds National Individuel de Garantie des Ressources (FNGIR) au titre de la répartition des impôts après suppression de la taxe professionnelle. Cette déduction est définitivement fixée et n'augmente donc pas avec les nouveaux habitants : 1.56 M€ pour Gouvieux, soustraits chaque année. Après soustraction du FNGIR, les recettes communales pour chaque habitant se sont élevées en 2016 à 681 €.

Simulation pour de nouveaux habitants :

Les nouveaux habitants ne modifient pas le prélèvement au titre du FNGIR. Ils apportent une TH au taux actuel soit 22,15% (11,48% avant la réforme de la TP).

- Les impôts locaux = 596 €,
- Les autres impôts et taxes sur les particuliers (TCFE, taxe aménagement...) = 56 €,
- Les taxations économiques résultant de la présence des habitants (CFE, CVAE...) = 55 €,
- La DGF = 122 €.

Soit 829 € / habitant en moyenne (baisse due à la réduction de la DGF).

Sur la base de 2.47 occupants, un foyer amène donc 2 047 €. Bien sûr, il s'agit là d'une moyenne qui recouvre plusieurs réalités, notamment celle du logement social pour lesquelles les recettes sont réduites :

- à ce jour, Oise Habitat acquitte une taxe foncière sur le bâti de 87 143 €, soit 234 € par logement seulement ; mais comme vu précédemment, la Commune ne toucherait rien de plus durant au moins 10 ans du fait des exonérations non compensées.
- La taxe d'habitation est par ailleurs moins élevée, en moyenne 3 fois moindre. Sans compter les abattements et autres exonérations.

D'où une recette par foyer de logement social bien inférieure, qui confirme l'effort de solidarité nécessaire pour la création de nouveaux logements sociaux : maximum de 1 000 € par an et par logement durant au moins 10 ans en fonction des exonérations de taxe foncière sur le bâti. Un effort toutefois relatif dans la mesure où il sera étalé dans le temps d'ici 2040. En effet, la centaine de logements envisagée ne sera pas construite d'un seul tenant, mais fractionnée, pour une lente montée en puissance absorbable par la Commune : l'apport des nouveaux foyers restera en moyenne proche des 2 000 € calculés précédemment.

#### **XIII.2 Charges**



#### En investissement :

- un peu de VRD (surtout pour les terrains de grande surface comme rue Blanche),
- surtout du stationnement : le centre-bourg compte à ce jour 645 places de stationnement, ce qui, ramené aux 3 723 ménages comptabilisés par l'INSEE en 2013, correspond à 0.17 place par ménage. À raison de 15 000 € la place, le coût par foyer avoisine 2 500 €. Dans l'hypothèse de 400 logements supplémentaires en 15 ans (indication du PNR), avec une création de place proportionnelle (68), le coût pour la collectivité s'élèverait à 1 M€ au total, soit 68 000 € par an (environ 1 point d'impôt). Dans l'hypothèse de 200 logements supplémentaires, soit près de 500 personnes permettant de stabiliser la population à 10 000 habitants, le coût serait donc de 0.5 M€ au total, soit 34 000 € par an., ce qui n'est pas dirimant.

#### En fonctionnement :

- petite enfance : 450 000 € de dépenses de personnel chaque année (pour 300 enfants, soit 1 500 € / enfant) et montant des remboursements aux familles (environ 1000€ par enfant de 0 à 6 ans) qui augmenteraient un peu avec un apport de population (objectif de nouvelles familles avec 1 ou 2 enfants, soit entre 100 et 200 enfants supplémentaires).
- affaires scolaires : les charges ne bougeraient pratiquement pas avec un apport de population permettant d'amener la commune à 10 000 habitants (capacités immobilières des écoles actuelles sous-exploitées), avec peut-être 2 mi-temps en ATSEM et 1 aux services techniques (près de 100 000 €). Pour mémoire, le prix de revient d'un enfant est de 1 095 € en maternelle et 645 € en primaire.
- CCAS (autre que la petite enfance) : subvention de 250 000 € par an qui s'accroîtraient d'autant plus fort et vite que la population serait jeune, et en logement social. L'ACM serait impacté bien plus que les affaires scolaires. Les dépenses pour les 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> âges seraient pour leur part peu touchés.

Toutes ces augmentations sont toutefois à relativiser dans la mesure où l'apport de population sera progressif.

**Il faut être clair : compte tenu de l'absence de marge sur les dépenses municipales, le logement social suppose un effort de solidarité pour compenser les moindres recettes (les seules charges de petite enfance et CLSH consommant à elles-seules les apports de recettes).**

## XIV- AUTRES CONTRAINTES

### XIV- 1 les obligations de la charte du PNR

La Charte du PNR s'impose au PLU qui doit être compatible. Dans le cas de Gouvieux, les prescriptions de la charte correspondent aux réflexions communales.

Les prescriptions que la charte impose sont à deux niveaux :

- 1) Des obligations : il s'agit là du Plan de référence dans le projet de Charte. Pour Gouvieux il impose de **rester dans l'enveloppe urbaine**, il n'est pas possible de construire en dehors. L'enveloppe urbaine définie par le projet de charte révisée pour Gouvieux est parfaitement logique et n'appelle pas de commentaire.
- 2) Des préconisations politiques : il s'agit des orientations définies dans la fiche communale de la Charte du PNR, dans les études fournies par le PNR (étude d'aménagement ; étude urbaine, étude du Clos du Roy).

Ces orientations sont susceptibles de donner lieu à des interprétations et ou à des adaptations à l'échelle du territoire.

Sur les 18 points de la fiche communale, 3 sont à préciser et nécessitent des commentaires :

#### a. **Préserver les cœurs d'ilots verts**

Le caractère éco-paysager des ilots verts doit être conservé quand il y en a, cela peut-être une perspective verte dans une rue qui doit être préservée. Néanmoins il est possible de les urbaniser sans outrance car ils représentent un potentiel foncier important au sein de l'enveloppe urbaine et n'ont pas tous un intérêt général.

Les ilots verts qui n'ont pas d'intérêt général et qui ne servent qu'à l'agrément des propriétés alentours ne peuvent pas légitimement rester à long terme un potentiel foncier non mobilisé.

#### b. Sur le potentiel de logements à construire

Le potentiel de 300 à 400 logements au sein de l'enveloppe urbaine est un ordre de grandeur général. 300 logements en 15 ans cela représente un rythme de production annuel de 20 à 25 logements : rythme de production moyen produit par l'initiative privée. Cet ordre de grandeur ne tient pas compte d'éventuelles opérations de plus grande importance à destination d'un public en particulier comme la création d'une résidence pour personne âgées ou un projet de densification des Courtils.

#### c. Le potentiel agricole de 1 ha urbanisable

Les 10 000m<sup>2</sup> définis concernent un terrain d'un ha, situé rue des Prés de la Cave qui n'a pas d'intérêt paysager ou écologique. Il s'agit d'un réservoir foncier potentiel pour l'urbanisation à moyen ou long terme. Cependant il n'apparaît pas nécessaire de le reclasser dès maintenant au PLU, il y a suffisamment de terrains en zone urbaine à densifier (exemple de la rue Blanche) pour les prochaines années.

#### XIV-2 l'évolution législative : la loi ALUR - annexes n°12 (note) et n°18 (comparatif des taux de logements sociaux constatés actuellement et ceux calculés selon le taux d'emploi)

Gouvieux est une Commune de plus de 3 500 habitants mais n'est pas comprise dans un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Elle n'est donc, à l'heure actuelle, pas assujettie à cette obligation de production de 25% de logements sociaux.

Néanmoins, **une évolution du nombre d'habitants dans la CCAC**, par augmentation de la population d'une Commune ou par une réforme de la carte territoriale rattachant ou fusionnant deux EPCI, **obligerait Gouvieux à construire beaucoup de logements sociaux pour faire passer le taux actuel de 11% à 25%** (ce qui n'aurait aucun sens sur la base du seul taux qui vaille, celui de l'emploi : selon les projections du tableau de l'annexe n°18, Gouvieux remplit presque ses obligations à cet égard).

À noter que la loi « Egalité et Citoyenneté » du 27 janvier 2017 simplifie et assouplit la loi SRU elle-même modifiée par la loi ALUR en retenant à l'avenir un seul indicateur pour application ou non des 25% de logements sociaux : le ratio entre le nombre de demandeurs et celui des attributions. Ainsi recentre-t-elle le dispositif sur les communes où la pression est la plus forte. Ses décrets d'application (2017-835 et 2017-840) définissent et listent les exemptions sur la base de seuils. Ainsi sont désormais exonérées les communes appartenant à une agglomération de plus de 30 000 habitants pour laquelle le ratio est inférieur à 2. Si la CCAC venait à dépasser 50 000 habitants et compter une commune de plus de 15 000 habitants (par fusion et/ou extension), Gouvieux ne serait pas exemptée pour autant car la pression pour l'agglomération de Chantilly est arrêtée à 3,29 par décret (annexe III au 2017-840), tandis que le seuil à ne pas dépasser est de 2.

Pour Gouvieux, cette mesure de la pression est vraiment stupide car elle inclut toutes les personnes désireuses de quitter le bassin Creillois ou les zones défavorisées du Val d'Oise pour venir dans la commune. La région parisienne étant toute proche est grosse, la pression est forcément colossale. Elle ne serait susceptible de se réduire que lorsque des constructions massives auraient défigurée la commune et réduit son attractivité (des communes ont vécu cette évolution, et effectivement, plus personne ne cherche aujourd'hui à s'y loger).

#### **Les conséquences de l'activation de la loi SRU pour la Commune seraient particulièrement néfastes.**

Jadis les villes créaient des quartiers sociaux là où elles avaient du terrain disponible, pris sur les champs, en périphérie. Ces quartiers ont souvent mal vécu.

#### **A Gouvieux, nous avons un quartier social important, de 400 logements, en plein centre-ville. Nous avons pris soin d'insérer ce quartier dans la ville.**

Dans une commune comme Gouvieux, dont la population frôle certes les 10 000 habitants, mais sur un territoire immense, la densité de population est faible, le centre-ville ressemble à celui d'un bourg rural de 2 ou 3000 habitants. L'insertion sociale est donc plus rurale qu'urbaine et elle doit être soignée. C'est pour ça que nous avons, au cours du temps, été si soucieux d'apporter autant au quartier des Courtils, seul quartier « massif » de la commune, pour qu'il ne se sente plus à l'écart de la commune.

La création de 668 logements sociaux (au taux de 25%) en 20 ans nous obligerait :

- soit à faire une opération concentrée sur le seul quartier disponible, celui du Chauffour, un plateau situé en haut de la côte du cimetière, loin du centre-ville ; ce serait une erreur majeure
- soit à disséminer de multiples opérations (toutes les constructions pendant 20 ans). L'inventaire des terrains nécessaires (annexen°12) montre bien l'impossibilité d'un tel objectif et justifie pleinement les dispositions de la loi Jospin qui nous exonérait de cette obligation.

**Construire massivement aurait le double effet d'augmenter nos charges beaucoup plus que nos recettes et nous ferait consacrer à de l'habitat des terrains actuellement réservés à de l'activité économique. Ce serait à long terme une accentuation du déséquilibre activités/ habitat de la commune.**

**Le taux de logements sociaux imposés par la loi SRU serait donc totalement inapproprié pour Gouvieux.**

#### XIV- 3 Le stationnement en centre-ville

Les opérations de construction ont des impacts forts en matière de stationnement privé (stationnement de nuit mais aussi stationnement de jour et stationnement des visiteurs, qui imposent à l'expérience de majorer les places nécessaires)

Ces contraintes amènent parfois à réviser à la baisse le nombre de logements projetés et à imposer des dispositifs appropriés en matière de sécurité de sortie/entrée des véhicules (caméras...).

Par ailleurs ces opérations ont des répercussions sur le stationnement public, notamment en centre-ville.

À Gouvieux le principe est que le stationnement est abondant et gratuit : la volonté communale est qu'il le reste. Mais le stationnement arrive à saturation à certains moments de la semaine, ce qui a lancé une réflexion de la Commune aux côtés des commerçants (anticipation de la problématique émergente), avec comptage sur plusieurs jours à différentes heures (occupation parfois proche de 100%) et identification des véhicules ventouses (non loin d'une centaine).

La Commune dispose aujourd'hui de la capacité de récupérer ou de créer quelques dizaines de places. En attendant, elle doit optimiser l'existant, en particulier via la réactivation de la zone bleue, pour assurer une rotation qui permette elle-même aux visiteurs, notamment clients des commerces, de se garer aisément. Elle bénéficie en cela de l'accord de principe des commerçants. Sur plus long terme, des aménagements sont envisageables, notamment en périphérie du centre-bourg. Mais demeure la question du coût, à hauteur de 10 000 € à 15 000 € la place aérienne et 20 000 € à 25 000 € en souterrain.

Par ailleurs, l'augmentation de la population entraîne de facto un accroissement des flux, ce qui pose la question de la sécurisation des accès aux entrées et sorties de voitures. À titre d'exemple, dans la rue de Chantilly à fort trafic il a pu être proposé de faire une zone de stationnement de 1000 places (500 de Chantilly et 500 de la rue de la Courbe) -4 (u le projet de construction sur le site de l'ex-Numismatique française.

**Proposition 27 : ajuster le stationnement propre à chaque opération (jour, nuit, invités) avec renforcement dans le PLU.**

**Proposition 28 : dans le PLU, renforcer les clauses relatives aux accès aux terrains (sécurité routière).**

La création d'une liaison Chantilly-Roissy conjugée au développement de certaines communes proches est susceptible, en diversifiant les dessertes du train, de renforcer la fréquentation de la gare, les besoins de stationnement et les besoins de transport en commun.

Le besoin de places de stationnement est estimé à 1950 places en 2020 et 2030 places en 2030.

Il manquerait donc environ 325 places de stationnement à la gare.

Mais des précautions sont à prendre concernant les chiffres annoncés par le PEM.

La simulation des déplacements réalisée par le CODRA prévoit une augmentation du nombre déplacements domicile-gare non proportionnelle à l'évolution du nombre de voyageurs dans une perspective volontariste de changer les habitudes de déplacements au profit des modes alternatifs à la voiture individuelle, ainsi la part de voyageur véhiculé passerait de 24% en 2012 à 22% en 2020 et 20% en 2030.

Il s'agit d'une hypothèse qui ne se retrouve pas dans les mobilités actuelles et que seule une politique en matière de transport alternatif pourrait permettre de développer.

En outre, les besoins de stationnement des véhicules particuliers liés au quartier sont stables entre 2014 et 2030 (575 places de stationnement pour le quartier) ce nombre ne semble pas tenir compte des besoins pouvant résulter des constructions nouvelles dans le quartier de la gare (visiteurs, 3<sup>ème</sup> voiture...).

On peut considérer de ce fait que le chiffrage des besoins de stationnement est sous-évalué. **Il faudrait probablement, pour offrir suffisamment de stationnement à l'horizon 2030, viser plutôt la création de 300 places dans le quartier de la Gare.**

**Pour limiter la consommation du foncier, il convient d'envisager de nouveaux parkings souterrains.**

Par ailleurs, notre sociologie permet d'envisager que certains habitants migrants quotidiens (par exemple) souhaitent acheter leur place de stationnement à la gare (alors qu'habituellement, les abords de gare sont réservés au stationnement payant).

**Proposition 29 : pour contribuer à résoudre la question du stationnement aux abords de la gare, utiliser la politique foncière et le droit des sols, avec intervention publique forte.**

**Proposition 30 : rendre le financement de places supplémentaires plus facile, en envisageant la création de places de stationnement dont les habitants pourraient se rendre acquéreurs.**

#### XIV- 5 Le problème des inondations

Une part importante du territoire de Gouvieux est située en fond de Vallée, et la nappe phréatique affleure le sol ce qui limite les capacités d'infiltration des eaux pluviales. Cela dans un territoire traversé par la Nonette et en partie à la confluence de l'Oise. Ainsi, plusieurs risques d'inondation se superposent sur le territoire, ils sont liés :

- au risque de remontée des eaux souterraines
- au risque de débordement des eaux fluviales
- au risque de saturation des possibilités d'infiltration des eaux pluviales

La gestion des eaux de pluies se fait, pour les logements individuels, à la parcelle et il est interdit de rejeter les eaux de pluies dans le système de collecte communal.

La densification est donc susceptible :

- d'augmenter les surfaces imperméables
- d'augmenter les débits et volumes de ruissellement
- d'augmenter l'érosion en cours d'eau
- d'augmenter potentiellement les rejets polluants
- de limiter l'espace, notamment pour l'infiltration des eaux

Tous ces éléments, s'ils ne sont pas pensés en amont de la construction, sont susceptibles d'aggraver le risque d'inondation à Gouvieux.

La gestion des eaux de pluie doit donc être prise en compte en amont de chaque projet de logement et d'une réflexion générale (PLU, PPRI...) pour déterminer la sensibilité des différents secteurs de Gouvieux au risque d'inondation.

**Proposition 31 : Préciser les moyens permettant de garantir l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle en instaurant notamment un coefficient maximal d'imperméabilisation des sols pour toute construction. Indiquer les moyens d'absorption sur place des eaux pluviales (puisards...).**

#### XIV- 6 Les questions résultant de la mitoyenneté avec Chantilly

Les habitants aux franges de Chantilly sont évidemment tentés de fréquenter plus Chantilly que Gouvieux. Ceci pose parfois problème dans le domaine de la vie associative ; mais il appartient aux associations cantiliennes de limiter si elles le souhaitent, l'accueil de Godviciens.

La plus grande difficulté concerne les enfants. En matière scolaire, les cars desservant Gouvieux transitent par la rue Victor Hugo et l'école du Manoir des Aigles dispose d'un potentiel d'accueil a priori assez large. Par contre, la question de la garde des enfants est plus complexe : il y a peu d'assistantes maternelles localement car la typologie de l'habitat ne favorise guère leur logement.

La construction de résidence service face à la gare poserait quant à elle la question du logement des employés ou prestataires de cette résidence.

**Proposition 32 : en cas de construction de logements en mitoyenneté de Chantilly, il faudrait donc soit prévoir quelques logements sociaux avec priorité d'attribution aux assistantes maternelles, soit, ce qui serait plus sûr pour la pérennité du dispositif, prévoir la création de MAM accompagnant les logements. Il faudrait de même prendre en compte la question du logement des personnes qui accompagnent les personnes âgées (auxiliaires de vie...) au besoin par la construction de logements sociaux.**

## LISTE DES ANNEXES

Envoyé en préfecture le 24/10/2017

Reçu en préfecture le 24/10/2017

Affiché le

**SLOW**

ID : 060-216002790-20171011-2017\_148-DE

**Annexe n°1 : les données démographiques INSEE 2013 – page 32**

**Annexe n°2 : les 16 ilots verts à conserver selon l'étude urbaine du PNR – page 33**

**Annexe n°3 : les possessions foncières de la Commune – page 35**

**Annexe n°4 : l'étude réalisée en 2012 sous l'égide du PNR – page 37**

**Annexe n°5 : l'étude de la CCAC sur le logement dans l'aire cantilienne – page 39**

**Annexe n°6 : analyse des constructions neuves – page 40**

**Annexe n°7 : analyse des transactions passées – page 43**

**Annexe n°8 : opérations de densification – page 45**

**Annexe n°9 : analyse socio-professionnelle du parc des Courtils et de la demande en logement social – page 47**

**Annexe n°10 : exemples de constructions en accession à coût modéré dans le Sud de l'Oise – page 50**

**Annexe n°11 : données financières relatives à l'urbanisation – page 51**

**Annexe n°12 : commentaires sur la loi ALUR – page 52**

**Annexe n°13 : levier logement pour l'emploi / analyse juridique – page 53**

**Annexe n°14 : la problématique du stationnement en centre-bourg – page 56**

**Annexe n°15 : détail des DIA relatives aux terrains à bâtir – page 58**

**Annexe n°16 : évolution des structures démographiques et sociales de la France et de Gouvieux – page 59**

**Annexe n°17 : Note juridique OAP – page 60**

### FRANCE

- Variation annuelle moyenne : 1999 – 2008 = 0.7% et 2008 – 2013 = 0.5%
- 0 – 14 ans : 18.4%
- 0 – 19 ans : 24,4%
- 60 ans et plus : 24%

### GOUVIEUX

- 9 179 habitants en 2013 (9 174 en 1982)
- Variation annuelle moyenne : 1999 – 2008 = 0.2% (solde migratoire à -0.2%) et 2008 – 2013 = -0.8% (-0.9%)
- 0 – 14 ans : 1 813 en 2008 (19%) à 1 625 en 2013 (17.7%)
- 0 – 19 ans en 2013 : 1 131 garçons (25.5% de la population masculine) et 1 065 filles (22.4% de la population féminine) = 2 196
- Couples avec enfants : 1 235 en 2008 (45.7% des familles) à 1 140 en 2013 (43.1%)
- Familles monoparentales : 302 en 2008 (11.2% des familles) à 299 en 2013 (11.3%)
- Familles en 2013 : 0 enfant -25 ans = 51.1%, 1 enfant = 20.5%, 2 = 19.8%, 3 = 6.4% et 4 ou + = 2.1%
- Enfants : 2 à 5 ans = 391 dont 280 scolarisés, 6 à 10 ans = 577 dont 570, 11 à 14 ans = 502 dont 494, 15 à 17 ans = 393 dont 383
- 60 ans et plus : 23.2%

### CHANTILLY

- 11 108 habitants en 2013 (10 065 en 1982)
- Variation annuelle moyenne : 1999 – 2008 = 0.1% (solde migratoire à -0.2%) et 2008 – 2013 = 0.3% (0.2%)
- 0 – 14 ans : 1 574 en 2008 (14.4%) à 1 662 en 2013 (15%)
- 0 – 19 ans en 2013 : 1 059 garçons (20.4% de la population masculine) et 1 103 filles (18.6% de la population féminine) = 2 162
- Couples avec enfants : 1 155 en 2008 (39.5% des familles) à 1 164 en 2013 (39.1%)
- Familles monoparentales : 478 en 2008 (16.3% des familles) à 507 en 2013 (17%)
- Familles en 2013 : 0 enfant -25 ans = 49.9%, 1 enfant = 27.2%, 2 = 16.7%, 3 = 5.2% et 4 ou + = 1%
- Enfants : 2 à 5 ans = 470 dont 301 scolarisés, 6 à 10 ans = 502 dont 492, 11 à 14 ans = 402 dont 396, 15 à 17 ans = 332 dont 310
- 60 ans et plus : 24.5%

### LAMORLAYE

- 9 136 habitants en 2013 (6 681 en 1982)
- Variation annuelle moyenne : 1999 – 2008 = 1.7% (solde migratoire à 1.5%) et 2008 – 2013 = -0.6% (-0.7%)
- 0 – 14 ans : 1 841 en 2008 (19.5%) à 1 610 en 2013 (17.6%)
- 0 – 19 ans en 2013 : 1 090 garçons (24.5% de la population masculine) et 1 045 filles (22.3% de la population féminine) = 2 135
- Couples avec enfants : 1 375 en 2008 (50.6% des familles) à 1 206 en 2013 (44.5%)
- Familles monoparentales : 190 en 2008 (7% des familles) à 252 en 2013 (9.3%)
- Familles en 2013 : 0 enfant -25 ans = 51.6%, 1 enfant = 19.8%, 2 = 20.5%, 3 = 6.5% et 4 ou + = 1.6%
- Enfants : 2 à 5 ans = 371 dont 272 scolarisés, 6 à 10 ans = 600 dont 586, 11 à 14 ans = 493 dont 489, 15 à 17 ans = 356 dont 349
- 60 ans et plus : 25.8%

## Annexe n°2 : les 16 ilots verts à conserver selon l'étude urbaine du PNR

Il s'agit de :

1. Le Bois municipal de la Cave (7 115m<sup>2</sup> en zone naturelle)
2. Le terrain agricole allée de la Cave (1,3 ha zone A)
3. Les fonds de parcelles entre la rue Edmond Lévillé et la rue de la Daguenette (zone UA/ UB)
4. Ilot entre le sud de la rue de la Roche et la rue de Lamorlaye (environ 1ha zone UB)
5. Le grand terrain municipal rue Blanche (1.4 ha, zone UB)
6. Un terrain entre la rue Hurst Mahieu et l'impasse des basses garennes (7150m<sup>2</sup> en zone UA)
7. Un terrain entre la rue Hurst Mahieu et la rue Paul Bert (1 ha en zone UB)
8. Terrains réservés au sud des Courtils donnant sur a rue des Prés de la Cave (7500m<sup>2</sup> en zone uca)
9. Les parcelles entre le gymnase et la rue Paul Bert (9 665m<sup>2</sup>)
10. Les parcelles rue de la Planchette derrière HLM (5000m<sup>2</sup> en zone UA et UCa)
11. Le terrain Bigard (en emplacement réservé)
12. Les terrains entre le Clos de la prairie et les10 arpents (secteur des Glaises) (2ha en zone UB)
13. Les terrains au nord d'Intermarché en OAP
14. Les terrains entre la rue de Rothschild et la rue des repas (3500m<sup>2</sup> en zone UA)
15. Les terrains entre la rue Thiers et la rue des repas en OAP
16. Les parcelles ex TLBU (7000m<sup>2</sup> en zone UXN)



# Analyse des ilots verts



- 1 : Bois municipal de la Cave
- 2 : Terrain agricole allée de la Cave
- 3 : Entre la rue Edmond Leveillé et la rue de la Daguennette
- 4 : Entre la rue de la Daguennette et le chemin du stade
- 5: Ilot entre le sud de la rue de la Roche et la rue de Lamorlaye
- 6 : Terrains entre la rue Hurst Mahieu et l'impasse des basses garennes
- 7 : Terrains entre la rue Hurst Mahieu / rue Paul Bert
- 8 : Terrains réservés au sud des Courtils donnant sur la rue des Prés de la Cave
- 9 : Parcelles entre le gymnase et la rue Paul Bert
- 10 : Rue de la Planchette parcelles derrière les HLM
- 11 : Terrains entre le Clos de la prairie et les 10 arpents (secteur des Glaises)
- 12 :Terrains entre la rue de Rothschild et la rue des repas (P; verger)
- 13 : Parcelles ex TLBU

Envoyé en préfecture le 24/10/2017

Reçu en préfecture le 24/10/2017

Affiché le

**SLO**

ID : 060-216002790-20171011-2017\_148-DE

La Commune est propriétaire de 824 parcelles, cela représente 288,9 ha 880m<sup>2</sup> de terrains :

- 16,2 ha 849 m<sup>2</sup> est destiné aux équipements publics (ERP/ cimetière),
- 7,9ha 632m<sup>2</sup> correspond à de la voirie à inclure dans le domaine public ou à mobiliser dans le cadre de projet d'alignement,
- 6 784m<sup>2</sup> correspond à du patrimoine privé permettant d'accueillir du foncier bâti aux destinations diverses (local commercial, local de services technique (1), logement privé (4)...),
- 250 ha correspondent à du patrimoine naturel à sanctuariser,
- 1,6 ha correspond à du bâti pittoresque à mettre en valeur,
- 1,6 ha a été acquis pour aménager des espaces de stationnement,
- 9,8 ha correspond à une politique de réserve foncière.

I- La protection des espaces naturels

a) *La sanctuarisation du patrimoine naturel*

Sur les 824 parcelles acquises par la Commune, 478 concernent des espaces naturels acquis dans le cadre de la politique environnementale de la Commune et 354 d'entre-elles supportent des EBC (1 96,3 ha d'EBC). L'ensemble de ce patrimoine non cessible a été acquis pour préserver l'environnement et rendre ces espaces accessibles au public. A l'heure actuelle cela représente 2 50 ha.

b) *La mise en valeur du patrimoine bâti*

Des acquisitions ont été réalisées par la Commune dans le secteur bâti des Troglodytes : 1,6ha pour la mise en valeur de ce patrimoine pittoresque.

II- Equipements publics : la création d'espaces de stationnement

Afin de permettre le stationnement, la Commune est propriétaire de 1,6 ha de foncier à vocation de stationnement .

III- Réserve foncière

La Commune a acquis 73 parcelles de réserve foncière. Cela représente 9,8 ha

a) *Politique économique (zonage UA/UNx/ UX)*

3,1 ha sont en secteur économique. Cela correspond à :

- 3 ha dans le secteur du clos du Roi et du Chauffour (UNx), largement de la voirie ou des franges boisées,
- 1 607m<sup>2</sup> aux 15 saules (UX).

b) *Politique de réserve foncière en vue de la création d'équipement municipal : 2 594*

2 parcelles rue Gambetta représentant 2 594m<sup>2</sup> (MAM, parking)

c) *Les ilots verts et le potentiel d'urbanisation*

2,1 ha de terrains ont été acquis susceptibles d'être considérés comme des ilots verts acquis (24 parcelles)

- Centre-ville : 1 226m<sup>2</sup> sur trois terrains (2 rue Corbier Thiebaut ; 1 rue de Chantilly)
- Secteur Rue de la Roche/ Saussaie/ Ecureuils : 5 terrains représentant 2 428m<sup>2</sup>
- Rue Claude Debussy : 1 terrain de 2 279m<sup>2</sup>
- Rue Paul Bert (UXn) : 3 terrains pour une surface totale de 9 825m<sup>2</sup>
- -Secteur du gymnase et des Courtils : 8 terrains pour une surface totale de 2 779m<sup>2</sup>

d) *Les réserves foncières : 38 parcelles 42 684m<sup>2</sup>*

-en zone UB :

- Rue blanche : 1,3 ha/ 13 parcelles,
- Toutevoie : La Commune dispose de 917 m2,
- EDF (UB): l'emprise de foncier disponible sur le terrain de l'ex-EDF est de 7 194 m2 sur 5 parcelles.

-en zone UCe

- La motte Louvet : 6 805m2 / 5 terrains,
- bois des bouleaux Allée Lean Baptiste Carpeaux : 1,4947ha cela représente 12 terrains de lotissement d'environ 1200m2.

L'objectif était une observation exhaustive et une analyse prospective des évolutions conjointes des modes de vie et des modes d'habiter sur le territoire spécifique du PNR, entre ville et nature, dans le contexte général des évolutions sociétales contemporaines (crises, vieillissement, mobilités...).

Issu du rapport de la DATAR de 2008, le postulat de départ était un espace singulier, qualifié de « péri-rural », qui a réussi jusque-là à tenir un équilibre entre idéal écocitoyen, novateur et alternatif (citoyens socialement aisés et créatifs), d'une part, et individualisme libéral, normatif et marchand d'autre part (accompagnement par les communes et les entreprises). Dans ce cadre, l'étude s'est appliquée à répondre à la question de la demande sociologique de logement à l'horizon 2030. Pour ce faire, elle aborde tour à tour la dynamique comme le logement du péri-urbain, puis une réflexion focalisée sur l'habitat et ses modes.

Il en ressort que :

- Le péri-urbain continue de progresser, à la « *recherche d'une qualité de vie urbaine dans un cadre naturel et paysager préservé (...), avec le confort d'un grand logement et le plaisir d'un jardin, un meilleur accès aux commerces et aux loisirs loin de l'agitation de la ville tout en (en) conservant les atouts* » : la définition correspond parfaitement à Gouvieux,
- Le meilleur vecteur de cette urbanisation reste l'automobile qui permet de fonder les modes de vie non plus seulement sur la proximité mais aussi la « distance apprivoisée » : le déploiement des formules alternatives de transports collectifs ne freinera pas pour autant la ségrégation socio-spatiale à l'œuvre,
- L'instabilité caractérise le logement péri-urbain car « *la commune est avant tout un objet de satisfaction, l'attachement identitaire devient secondaire* » : « *les ménages ne recherchent pas tant un produit immobilier qu'un cadre de vie, un mode d'habiter* »,
- « *Le ticket d'entrée du nouvel habitant (...) est constitué par l'acquisition de la maison individuelle indépendante « dont on peut faire le tour » et du pack péri-urbain : l'hypermobilité et le polycentrisme* »,
- « *L'aspiration majeure des Français demeure l'habitation en maison individuelle (...) associée à un imaginaire de liberté* » : « *le désir d'appartement correspond au désir de ville* » et « *le petit collectif avec les aménités de la maison individuelle est envisageable dans la périphérie immédiate d'une ville moyenne comme Senlis ou Chantilly* ».
- En parallèle du défi numérique (THD pour télétravail, téléassistance, téléachat...), les questions fondamentales pour le logement à venir seront environnementales et énergétiques : bien plus faciles à traiter dans le neuf que l'ancien (problématique de la réhabilitation),
- « *Les candidats à la propriété, notamment les plus modestes, doivent désormais franchir une double barrière : trouver un logement correspondant à leurs besoins (...) et (...) un financement* » : accentué par la crise, ce phénomène conduira à des logements plus petits (réduction moyenne à prévoir de 20 m<sup>2</sup>) et à des déménagements plus difficiles.
- Les grands promoteurs privilégient aujourd'hui les opérations d'ampleur à court-terme avec logements collectifs ou semi-collectifs, abandonnant le marché de la maison individuel aux constructeurs locaux « *souvent indépendants, qui en coopération avec des lotisseurs, peuvent gérer des petits programmes d'un dizaine de maisons* ».
- La densification des lotissements, jusque-là sans succès pour cause d'individualisme des classes moyennes, pourrait à l'avenir être une réponse à la pression foncière sans étalement urbain, crise aidant.
- La diversification et la réduction de taille des ménages (célibat, famille monoparentale, décohabitation des jeunes, famille recomposée à géométrie variable...) provoque un accroissement de ceux-ci supérieur à l'évolution démographique, d'où une pression toujours plus forte sur le marché immobilier et une multiplication des besoins.
- Naît une « géographie familiale » avec le déploiement des échanges et des solidarités intergénérationnels sur les plans affectif, matériel et financier.
- Le renforcement des contraintes, pesant surtout sur les classes modestes et moyennes, pourrait modifier la pratique de l'habitat, voire la sociologie : les jeunes ménages débiteront davantage leur parcours résidentiel dans le locatif, les ménages aisés seront privilégiés car moins voire peu impactés par la démultiplication des freins à la propriété (prix toujours plus élevés, foncier moins disponible, moindre choix des habitations existantes, coût des mobilités...), ils consommeront et induiront toujours plus de services locaux dont le personnel va réclamer toujours plus de logements appropriés (notamment

sociaux ou semi-collectifs).

- Les jeunes retraités avec quelques moyens sont autant intéressés par l'investissement patrimonial avec location pour complément de revenus, qu'à une mobilité résidentielle pour rapprochement familial : « *au-delà de 75 ans, la mobilité est orientée vers le locatif dans 2 cas sur 3* » et l'entrée en institution ne remet pas pour autant les biens quittés sur le marché (« *les plus de 80 ans sont encore propriétaires à 64%* »).
- Le marché de l'immobilier des seniors se subdivise en plusieurs branches : le maintien à domicile aujourd'hui privilégié tant par les pouvoirs publics que par les intéressés et leur famille, ce qui pose la question de l'adaptation du logement ; les résidences services ciblant les 60 à 75 ans sans problème de dépendance qui attirent les classes sociales supérieures ; les appartements de rez-de-chaussée (T1 à T3) ou maisons en R+1 pour les personnes seules ou en couple là encore de catégories sociales supérieures ; les établissements médicalisés pour les personnes dépendantes, généralement entre 85 et 95 ans, très encadrés par la Loi.

L'objet de cette étude était un bilan de la politique du logement, soit un simple état des lieux, sans visée opérationnelle. Les élus avaient effectivement souhaité un diagnostic général de l'habitat afin de mieux appréhender et canaliser les dynamiques à l'œuvre, notamment la forte tension du marché immobilier accompagnée d'une « hausse des prix qui gêne considérablement l'arrivée des nouveaux ménages ». Etant entendu que « l'Aire cantilienne n'est pas un territoire voué à l'urbanisation massive et anarchique (...) avec une volonté des élus de ne pas excéder un taux de croissance démographique de 0.55% par an, par référence au taux de croissance moyen observé entre 1990 et 1999 ».

L'issue fut quelques pistes d'informations (tableau des DIA, demandes de logement social...), accompagnées d'observations (densification, loyers, consommation de foncier, prix immobiliers...), sans suites concrètes.

Principaux éléments de la conclusion générale :

- *L'Aire cantilienne dispose d'un important parc de logements destiné à la résidence principale », Avec 930 logements vacants (sur 17 197 en 2008), ce territoire reste sous une forte pression de la demande immobilière. Il attire, bien sûr, par son environnement privilégié (...), mais aussi par la qualité et les services de son urbanité, marquée autour de Chantilly, Gouvieux et Lamorlaye »*
- *Des prix élevés à très élevés rendent l'accessibilité des logements difficile. Le parc de logements sociaux réalisés en bon nombre, notamment à Chantilly, est insuffisant pour garantir l'accueil de nouvelles populations. Il est généralement sectorisé, géographiquement, assez banal quant à ses formes urbaines et architecturales, et bénéficie d'un environnement plutôt soigné (Chantilly, Coye), voire central (Gouvieux). La part d'occupation des personnes âgées dans ces logements est importante (...). On y habite longtemps et on ne souhaite pas quitter ces quartiers agréables et très économiques. De ce fait, les jeunes, les jeunes ménages, voire ceux qui connaissent des difficultés temporaires ne peuvent accéder à ce profil de logements qui leur était pourtant destiné. Dès lors, le logement locatif privé joue un rôle important. Hors les opérations d'investisseurs récentes, il se cantonne le plus souvent dans le parc le plus ancien et son rapport qualité – prix peut laisser à désirer,*
- *Les capacités de construction des communes de l'Aire cantilienne sont désormais limitées, et il faut s'attendre à une chute des mises en chantier dans les prochaines années. (...) Cette diminution de production viendra rencontrer une période de vieillissement presque linéaire de la population en place et on peut imaginer que la hausse démographique s'arrêtera dans les toutes prochaines années,*
- *L'Aire cantilienne ne dispose pas de suffisamment d'emplois locaux pour se mobiliser sur le développement de son habitat, fût-ce par densification des centres. (...) Admettre de nouvelles populations serait donc leur proposer un logement et un déplacement vers des lieux d'emplois assez lointains,*
- *Les marges de manœuvre de l'Aire cantilienne sont donc étroites pour modifier son offre résidentielle : production et renouvellement du parc locatif social, accentuation de l'offre pour les jeunes dans (ce) parc, amélioration ciblée du parc locatif privé avec mesures de mise aux normes et de modération, création de logements résidentiels diffus en accession maîtrisée pour accueillir des ménages prêts à s'investir dans les services à la population locale, renouveler l'offre nouvelle dans le rural par l'investissement foncier ou immobilier commun en vue du montage de nouveaux programmes .*

Perspectives à retenir :

- Développer la connaissance de l'occupation du parc social pour stimuler l'évolution et les marges de manœuvre: radioscopie, perspectives, mise en vente partielle, constructibilité, déconstruction éventuelle, attribution...
- Idem pour le parc locatif privé pour vérifier l'existence d'immeubles dégradés ou en voie de dégradation : recensement, caractéristiques, signalement...
- Se préoccuper de l'arrivée de professionnels du service à la population pour organiser l'immobilier de leur accueil : métiers du service à conserver et renouveler, immobilier local trop souvent inaccessible, montage en accession sociale à imaginer...

Analyse de l'évolution du nombre de contribuables au cours de la période entre 2005 et 2015.

L'évolution du nombre de taxe d'habitation perçues par la Commune permet de confirmer l'évolution du nombre de résidences principales.

L'évolution du nombre de taxe de foncier bâti permet de connaître l'évolution du nombre de propriétaires.

Cette analyse a été conduite sur une période allant de 2005 à 2015 pour 21 rues ( rue de Chantilly, rue de la Baronne James de Rothschild, rue Paul Bert, rue Edmond Lévillé, Place Amic, rue Blanche, rue de l'abreuvoir, rue de Lamorlaye, rue de la Roche, chemin des alouettes, rue Léon Potdevin, rue du Saussaie, rue des écureuils, avenue de la République, chemin du stade, rue Hurst Mahieux, rue de Chaumont, avenue de Toutedoie, rue des Carrières, chemin du Viaduc, sente du clos saint Denis, rue de la Mairie. .

Sur l'ensemble des 21 rues examinées entre 2005 et 2015, l'évolution des bases est de :

+104 TH

+118 TFB

### Augmentation de la TFB et augmentation de la TH

9 rues	TFB	TH
Rue de Chantilly	+ 14	+16
Rue Baronne James de Rothschild	+ 3	+2
Rue Blanche	+8	+ 10
Rue de l'abreuvoir	+ 47	+ 48
Chemin du stade	+3	+ 2
Rue de Chaumont	+ 7	+ 2
Rue des Carrières	+ 5	+ 7
Avenue de la République	+1	+2
Rue Hurst Mahieux	+ 5	+ 10
	+ 93	+ 99

L'augmentation du nombre de TFB est à peu près similaire à celle du nombre de TH (+6), ce qui indique que la construction s'est faite plutôt au profit de propriétaires occupants.

### Augmentation de la TH sans augmentation de la TFB

3 rues	TFB	TH
Rue Paul Bert	0	+3
Rue de Lamorlaye	0	+7
Rue du Saussaye	0	+1
	0	+11

Ce type d'évolution suggère une augmentation de l'offre locative ou une diminution du nombre de logements vacants.

### Augmentation de la TFB sans augmentation de la TH

6 rues	TFB	TH
Place Amic	+ 2	-3
Rue de la Roche	+ 8	+1
Rue Léon Potdevin	+1	0
Avenue de Toutedoie	+12 voir	+1
Chemin des Alouettes	+1	0
Chemin du Viaduc	+1	-4
Rue de la Mairie	+ 14 voir	+ 1
	+39	+2

Ce type d'évolution peut correspondre à des constructions récentes qui n'ont pas encore été vendues ou habitées (rue Léon Potdevin) et suggère une augmentation ultérieure du nombre de TH.

### Pas d'augmentation

3 rues	TFB	TH
Rue Edmond Lévillé	0	-1
Rue des écureuils	0	0
Sente du Clos St Denis	0	0

Cette analyse appelle plusieurs remarques

- ➔ Certaines voies sont référencées dans les rôles sous différentes formes (rue du Saussaye / rue des saussaies, sente du clos St Denis/ Clos St Denis) ce qui a impliqué un travail de regroupement de la donnée qui n'est pas forcément exhaustif.
- ➔ Une augmentation du nombre de TFB et une diminution de la TH (avenue de Toutevoie) entre 2005 et 20145 peuvent s'observer dans certaines rues, l'absence de taxe sur les logements vacants en est peut-être l'une des explications.
- ➔ Afin de connaître l'évolution de la densification, il a été choisi de recenser le nombre de TH et de TFB de manière indifférenciée entre les personnes morales et les personnes physiques et entre les résidences principales et secondaires. Il serait possible de distinguer la donnée selon ces différents critères afin de l'affiner.
- ➔ L'adresse des nouveaux logements créés dans le cadre de l'opération centre-ville est le 50 rue Blanche d'où l'absence d'évolution du nombre de TH perçues pour la Place Amic.
- ➔ L'évolution du nombre de TH perçues rue Blanche est relativement faible entre 2005 et 2015 (+10) par rapport au nombre de nouveaux logements créés en 2011 (+19), mais l'augmentation se poursuit en 2016 (+6). Les effets de la densification urbaine sur l'augmentation des bases de la Commune ne sont pas immédiats.

L'analyse des permis de construire confirme l'effet de latence entre la construction neuve et l'augmentation des bases fiscales.

*L'évolution du nombre de logements liée à la production de logements neuf précisée par l'analyse des permis de construire*

S'agissant de la construction neuve, les données ont pu être précisées à partir de 1998 grâce à l'analyse des autorisations d'urbanisme (permis de construire et déclarations préalable) jusqu'à 2015.

La Commune a reçu en moyenne 40 demande de permis de construire par an avec un pic de dépôt de demande permis de construire au cours de la période entre 2004 (41) et 2007 (64).

Depuis 1998, elle a reçu 715 demande de permis de construire et 353 nouveaux logements ont été créés.

Il faut distinguer la création de logement dans le neuf et dans l'existant.

Dans le neuf, et au cours des 17 dernières années, 220 nouveaux logements ont été créés. Cela représente un rythme de construction annuel moyen de treize nouveaux logements.

Le rythme de création de logement neuf est plus soutenu à partir de 2004 (16 nouveaux logements en moyenne chaque année) et diminue après 2007 avec les effets de la crise (11 nouveaux logements en moyenne).

L'analyse détaillée des permis de construire permet de comparer assez finement la production de logement collectif à la production de logements individuels.

Au cours de la période, une centaine de nouveaux appartements a pu être créées ex-nihilo dans le cadre d'opération de constructions neuves.

2 programmes de construction neuve d'appartement collectifs sont à identifier, elles sont à l'initiative publique ou coordonnée par la puissance publique :



- en 2004 : 48 logements ont été créés dans le cadre de l'opération Marignan
- en 2011 : 14 nouveaux logements ont été créés dans le cadre de l'opération centre-ville.

A ces 62 logements existants, s'ajoutent les constructions d'initiative publique en cours ou programmées dans un avenir proche :

- en 2018 : 2 logements dans le cadre de la construction de la MAM rue Gambetta
- en 2019 : 26 logements dans le cadre de la construction mitoyenne à la Roselière

Ces programmes permettent de soutenir le rythme de production de logement collectif qui reste un produit minoritaire par rapport à la production de logement individuel dans le secteur privé.

Ainsi, à l'initiative privée, et depuis 2006, la construction de petites opérations de collectif dans les dents creuses a favorisé l'augmentation du nombre de T3 et de T4 :

- 6 logements sur 2 petits immeubles collectifs de 3 logements rue de la Roche en 2005 et 2007 (Vauthier)
- 4 logements de type 4 chemin de la Tannerie
- 4 logements rue des carrières (2007)
- 8 logements rue Paul Bert (2015)
- > 22 logements

Le rythme de production de logement individuel est bien supérieur au rythme de production de logement collectif à l'initiative privé puisque depuis 2001, 79 logements individuels se sont construits à Gouvieux.

- localisation de ces constructions dans Gouvieux

Les constructions neuves individuelles sont essentiellement localisée dans les secteurs sud-ouest et nord-ouest de la commune, et dans le centre-ville :

En centre-ville (10 logements) :

- rue Gambetta (2)
- Rue de Lamorlaye (5)
- Rue Léon Potdevin (3)

Au sud-ouest (13 logements) :

- Rue de la Roche (4)
- Chemin du Stade (4)
- Rue du Saussaie (2)
- Avenue Aristide Briand (2)
- Allée des Acacias (1)

Au nord-ouest (9 logements) :

- rue de Chaumont (3)
- Avenue de Toutedoie (2)
- Chemin de l'épinette, chemin du rural du Marisy, rue de la Treille (4)

Les constructions de logements collectifs sont principalement en centre-ville, avec quelques opérations :

- à l'ouest (rue de la Tannerie, rue Paul Bert) 12 logements
- en centre-ville (Rue du docteur Vincent, rue Gambetta, rue de l'abreuvoir, place Amic) 105 logements
- au nord (rue des carrières) 4 logements

**Volume de transaction**

Avant toute cessation (vente...), donation ou apport entrant dans le champ d'application du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner est une démarche obligatoire préalable à effectuer auprès de la mairie par le notaire au moment du compromis de vente.

La donnée issue des déclarations d'intention d'aliéner a été analysée sur 4 ans, entre 2012 et 2016.

Au cours de cette période, la Commune a reçu 763 DIA.

- En 2012 : 146DIA
- En 2013 : 163
- En 2014 : 131
- En 2015 : 185
- En 2016 : 138

Le volume annuel de DIA varie entre 131 et 185DIA par an. Ces données sont exhaustives, il s'agit de toutes les DIA reçues par la Commune. Parmi elles, certaines n'ont pas abouti, certaines DIA sont redondantes (plusieurs DIA pour un même bien).

Aussi, pour étudier précisément les tendances du marché immobilier dans l'ancien à travers cette donnée, il a fallu filtrer les données redondantes.,

Il ressort de ce travail que parmi l'ensemble des DIA reçues au cours de ces 4 années, 648 concernent des transactions relatives à des appartements (211 DIA), maisons (414) ou terrains à bâtir (23).

**Origine des acquéreurs**

2% de la donnée n'est pas renseignée.

52% des acquéreurs habitent à Gouvieux ou dans les communes cantiliennes limitrophes (Chantilly, Lamorlaye)

10% des acquéreurs sont originaires du PNR

5% de la Vallée de l'Oise

3% du Département de l'Oise

5% du Val d'Oise

24% de l'Ile de France ou de plus loin (6%)

	Volume	NR	Interne	PNR	Vallée de l'Oise	60	95	Ile de France	Autres
<b>2012</b>	146	3	54	18	8	8	15	27	13
<b>2013</b>	163	4	83	14	6	6	8	32	10
<b>2014</b>	131	5	71	10	6	3	3	24	9
<b>2015</b>	185	4	105	20	13	2	6	25	9
<b>2016</b>	138	3	81	11	6	5	8	17	7
<b>Total</b>	763	19	394	73	39	24	40	125	48

Parmi l'ensemble des DIA reçues au cours de ces 4 années, 648 concernent des transactions relatives à des maisons (414), des appartements (211 DIA), ou des terrains à bâtir (23).

**Logement individuel**

Maisons	Nombre de transactions	Surface moyenne	Prix moyen	Prix au m2 moyen
Moins de 100 m2	122	80m2	240 000€	2 999€
100 à 150m2	154	122m2	356 000€	2 917€
Plus de 150m2	138	198m2	470 000€	2 400€

**Logement collectif**

Appartements	Nombre de transactions	Surface moyenne	Prix moyen	Prix au m2 moyen
Moins de 50 ou 55 m2	93	35.8m2	128 500€	3 630€
Entre 55 et 70m2	37	59 m2	182 200€	3 064€
Plus de 70m2	81	100 m2	261 000€	2 648€

**Terrains à bâtir**

Surface moyenne	Prix moyen	Prix au m2 moyen
1795,375 m2	196 185 €	139 €

Terrain à Batir				
Année	Nombre	Surface moyenne	Prix moyen	Prix/m2
2012	0	0	0	0
2013	9	942m2	168 388 €	179 €
2014	5	722m2	149 600 €	207 €
2015	5	2580m2	276 000 €	107 €
2016	4	2937,5m2	190 750 €	65 €
Moyenne :	23	1795,375 m2	196 185 €	139 €

### I Les constructions neuves au sein de l'enveloppe urbaine

#### I A La création de collectif sur de grandes propriétés (+ 62logements)

Cela représente Immeuble de type Marignan

-en 2004 : 48 logements ont été créés dans le cadre de l'opération Marignan

-

-en 2011 : 14 nouveaux logements ont été créés dans le cadre de l'opération centre-ville.

A ces 77 logements existants, s'ajouteront les constructions d'initiative publique en cours ou programmées dans un avenir proche :

-en 2018 : 2 logements dans le cadre de la construction de la MAM rue Gambetta

- en 2019 : 26 logements dans le cadre de la construction mitoyenne à la Roselière

#### I B En secteur UA : Détachement de terrain et forte densité des nouvelles constructions (+ 16 logements)

Ce type de densification se retrouve en centre-ville dans les secteurs de forte densité. Il a permis

-En 2005 et 2007 de créer 10 logements supplémentaires rue de Chantilly sur les propriétés du Foyer Saint Roman.

-en 2009 au 3-5 rue Gambetta de créer 4 logements supplémentaires dans un fond de parcelle

-en 2015 : au 16 rue Thiers de créer 2 logements supplémentaires

#### I C En secteur UB : Terrains de zone pavillonnaire (+54)

##### I C 1 Pavillons classiques (+ 32 logements)

En centre-ville (10 logements) :

-rue Gambetta (2)

- Rue de Lamorlaye (5)

-Rue Léon Potdevin (3)

Au sud-ouest (13 logements) :

-Rue de la Roche (4)

-Chemin du Stade (4)

-Rue du Saussaie (2)

-Avenue Aristide Briand (2)

-Allée des Acacias (1)

Au nord-ouest (9 logements) :

- rue de Chaumont (3)

-Avenue de Toutevoie (2)

-Chemin de l'épinette, chemin du rural du Marisy, rue de la Treille (4)

(4)

##### I C 2 Petits immeubles Vauthier rue Paul Bert, rue de la Roche (+ 22 logements)

Ainsi, à l'initiative privée, et depuis 2006, la construction de petites opérations de collectif dans les dents creuses a favorisé l'augmentation du nombre de T3 et de T4 :

- 6 logements sur 2 petits immeubles collectifs de 3 logements rue de la Roche en 2005 et 2007 (Vauthier)

- 4 logements de type 4 chemin de la Tannerie

- 4 logements rue des carrières (2007)

- 8 logements rue Paul Bert (2015)

-> 22 logements

## **II La division de bâti ancien (+ 70 logements)**

### **II A En UB : La transformation d'anciens corps de ferme (+41 logements)**

Cela correspond aux divisions d'anciens corps de fermes, ou de maisons de maître, il y a plusieurs opérations significatives : vérifier

- en 2005 au 31 rue de Chaumont (+8 logements)
- en 2006 : le 28 rue Hurst Mahieux (+ 6 appartements)
- en 2012 : 86 rue de Chaumont (+4 logements)
- en 2014 : Au 13 chemin des alouettes (+4 logements)
- en 2015 : au 41 rue Hurst Mahieux (+10 logements)
- en 2016 : Rue Edmond Léveillé (+9 logements)
- en 2016 la division d'une maison de maître rue du Viaduc (+2 logements)

Ces opérations ont permis de produire une cinquantaine de logements dans l'existant.

### **II B En UA : La division de maisons de ville (+23 logements)**

Cela correspond à la transformation de bâti existant plutôt destiné à l'accueil d'un ménage en un ensemble de logements collectifs. Cette densification a concerné :

- en 2003 : le 5 rue de la Mairie (+7 appartements)
- en 2005 : 1 rue Gambetta (+ 2 logements)
- en 2010 : le 23 a rue Colliau (+5 appartements)
- en 2008 au 18 rue Corbier Thiébaud (3 appartements)
- en 2012 : le 18 rue de la Mairie (+ 6 appartements)

### **II C La division de pavillons (+6 logements)**

Ce type de division bien qu'assez rare a pu s'observer à Gouvieux :

- en 2005 route de Boran : création de deux logements dans un pavillon
- en 2008 au 10 rue Blanche : création de deux logements dans un pavillon
- en 2013 au 17 rue du Saussaye : création de deux logements dans un pavillon

Il s'agit toujours d'un pavillon divisé en 2 logements.

## **II Autres (+22 logements)**

-Le changement de destination de constructions existantes

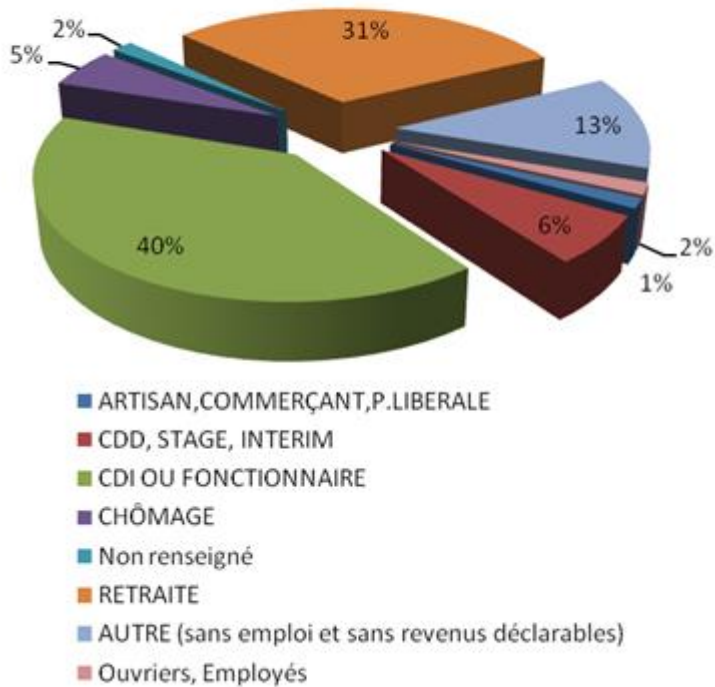
- en 2001, la transformation d'une écurie rue de la Source (+9 logements)
- en 2006, la transformation d'un immeuble de bureaux 1bis rue de Chantilly en 13 logements par changement de destination.

Des opérations de démolitions reconstructions (+9 logements)

Cela concerne 2 opérations :

- en 2008 au 333 rue des Carrières, la démolition d'un bâtiment préexistant a permis la création de 3 logements en collectif.
- En 2012 au 11 rue de Chantilly, la démolition d'un bâtiment ancien a permis la construction de 6 logements en collectif. (Ex Numismatique française).

### Répartition par catégorie professionnelle sur le patrimoine OH de la commune de Gouvieux



### Demandeurs de logement social sans emploi 2011 - 2015

Spectre large : chômeurs, RSA, AAH et invalidité.

Type	Nombre total 2011 - 2015	Dont demandeurs de Gouvieux	%
T1	10	4	26 = 29%
T2	16	4	
<b>T3</b>	<b>38</b>	<b>20</b>	<b>38 = 42%</b>
<b>T4</b>	<b>23</b>	<b>10</b>	<b>27 = 29%</b>
T5	4	3	
Total	91	41	91 = 100%

### Demandeurs de logement social travaillant à Gouvieux

Type	2014	2015	%
T1	6	5	26 = 49%
<b>T2</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	
<b>T3</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>16 = 30%</b>
T4	5	2	11 = 21%
T5	4	0	
Total	29	24	53 = 100%

Analyse des 135 demandes résiduelles auprès de Oise Habitat fin 2015

Type	Nombre	%
T1	21	53 = 39%
T2	32	
T3	45	45 = 33%
T4	28	37 = 28%
T5	9	
Total	135	135 = 100%

Origine	Gouvieux	Oise	Val d'Oise	IDF
135	63	58	5	9

Année demande résiduelle	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
135	1	1	7	17	23	67	19

Âge demandeur	>75 ans	65-75	55-65	45-55	35-45	25-35	15-25
135	3	7	12	23	36	41	13
	2%	5%	9%	17%	27%	30%	10%

Structure démographique en 2013 pour comparaison :

>75 ans	60 – 74 ans	45 – 59 ans	30 – 44 ans	15 – 29 ans
11%	21%	27%	23%	18%

Taille famille	1	2	3	4	5	6
135	45	39	27	19	3	2

Lieu de travail	Gouvieux	Oise	Val d'Oise	IDF	Retraités	Chômeurs	AAH
135	29	26	14	12	14	36	4
100%	81 = 60%				44 = 40%		

## Analyse des 130 demandes déposées auprès de Oise Habitat en 2015 et 2016

Nota bene : pour les inscrits directs au siège, seuls figurent les noms et adresses, donc impossible à prendre en considération. De plus, Gouvieux n'est pas nécessairement la ville de premier choix des demandeurs.

67 correspondent à des Godviciens :

Travailleurs à Gouvieux	Travailleurs Canton hors Gouvieux	Autres travailleurs	Retraités	Chômeurs	AAH
12	8	10 + 17 non renseignés	5	16	1

Type	Nombre	%
T1	7	26 = 39%
T2	19	
T3	27	27 = 40%
T4	12	15 = 21%
T5	3	

63 demandes proviennent de l'extérieur :

Travailleurs à Gouvieux	Travailleurs Canton	Autres travailleurs	Retraités	Chômeurs	AAH
5	13	13+17	2	11	2

Type	Nombre	%
T1	5	17 = 27%
<b>T2</b>	<b>12</b>	
<b>T3</b>	<b>26</b>	<b>26 = 41%</b>
<b>T4</b>	<b>13</b>	<b>15 = 32%</b>
T5	5	

Total

Type	Nombre	%
T1	12	43 = 33%
<b>T2</b>	<b>31</b>	
<b>T3</b>	<b>53</b>	<b>53 = 41%</b>
<b>T4</b>	<b>25</b>	<b>33 = 26%</b>
T5	8	



## Annexe n°10 : exemples de constructions en accession à coût modéré dans le Sud de l'Oise

- nouveau quartier à Saint-Maximin construit et commercialisé par la société JMP Expansion : 21 maisons de 225 000 € (T4 de 81 m<sup>2</sup>) à 255 000 € (T5 de 92.5 m<sup>2</sup>) avec places de stationnement externes (T4) ou garages / carports (T5), et 44 appartements du T2 au T4 (21 T2 de 38 à 42 m<sup>2</sup>, 19 T3 de 58 à 62 m<sup>2</sup> et 4 T4 de 78 m<sup>2</sup>) en R+4 (adaptation pour les personnes à mobilité réduite, avec ascenseur) entre 2 600 € le m<sup>2</sup> et 2 800 € le m<sup>2</sup> avec 1 place de stationnement souterraine et 1 aérienne, le tout en RT 2012 (destinés en priorité aux travailleurs de la zone commerciale et de la plateforme de Roissy).
- maisons proposées par Résidence Picarde dans le Sud Oise à partir de 592 € par mois sans apport, sur la base d'un modèle sans garage de 72.75 m<sup>2</sup> habitables sur un lot de 437 m<sup>2</sup>, grâce à un Prêt à l'Accession Sociale (PAS) Taux fixe de 137 000 € sur 30 ans, soit un montant final voisinant 210 000 €.

A noter l'alternative possible aux promoteurs des maisons d'architectes contemporaines à prix de revient raisonnable, de 429 € le m<sup>2</sup> à 1 298 € le m<sup>2</sup>, hors terrain bien sûr, mais honoraires inclus : l'essentiel tourne autour de 1 000 € le m<sup>2</sup>, grâce notamment à des procédés techniques bon marché et rapides à base d'ossature bois).

## Annexe n°11 : données financières relatives à l'urbanisation

En 2016, les recettes communales pour chaque habitant se sont élevées à 835 € comprenant :

- Les impôts locaux (personnes physiques seules) = (4.261 M€ TH + 1.329 M€ TFB + 0.09 M€ TFNB = 4.12 M€) / 9 569 habitants (population légale 2017) = 584 €,
- Les autres impôts et taxes sur les particuliers (TCFE, taxe aménagement...) = 56 € (chiffre DOB 2016),
- Les taxations économiques présentielle (environ 40% des cotisations liées aux habitants) = (0.196 M€ CFE + 0.174 M€ CVAE + 0.122 M€ TFB + 0.012 M€ TFNB) / 9 569 = 53 €,
- La Dotation Globale de Fonctionnement (DGF) = 1.355 M€ / 9 569 habitants = 142 €.

Ces 835 € ne prennent pas en compte les produits des services et des domaines publics (cantine, garde d'enfants...). Par contre, ces produits sont soustraits des charges de service pour prendre en compte le seul déficit résiduel.

Le Fonds National Individuel de Garantie des Ressources (FNGIR) est la rétention par l'Etat au titre de la répartition des impôts après suppression de la taxe professionnelle. Cette déduction est définitivement fixée et n'augmente donc pas avec les nouveaux habitants : 1.56 M€ pour Gouvieux, soustraits chaque année. Avec soustraction du FNGIR, les recettes communales pour chaque habitant se sont élevées en 2016 à 681 €.

Pour information :

TH moyenne par habitant = 4.261 M€ / 9 569 habitants = 445 €.

TH moyenne par foyer = 4.261 M€ / 3 941 foyers = 1 081 €.

TH du secteur social (cotisations communales après déductions) :

- Rue des Tertres = 6 717 € (pas de dépendances) pour 19 foyers (moyenne de 353 € par foyer),
- Près à l'Ogre : 9 617 € (pas de dépendances) pour 37 foyers (249 €),
- Prés de la Cave : 5 306 € pour 22 foyers (241 €),
- Place des Tertres = 15 635 € (15 211 € sans les dépendances) pour 39 foyers (401 € - 390 € sans les dépendances),
- Rue de la Côtière : 16 256 € (15 463 € sans les dépendances) pour 46 foyers (353 € - 336 € sans les dépendances),
- Place des Courtils : 28 259 € (27 824 € sans les dépendances) pour 74 foyers (382 € - 376 € sans les dépendances),
- Rue du Docteur Vincent : 15 272 € (13 937 € sans les dépendances) pour 81 foyers (189 € - 172 € sans les dépendances),
- Rue de la Planchette : 24 786 € (pas de dépendances) pour 78 foyers (318 €),
- Avenue des Courtils : 40 963 € (pas de dépendances) pour 88 foyers (465 €).

Soit un total de 162 811 € (159 824 € sans les dépendances) pour 484 foyers (moyenne de 336 € - 330 € sans les dépendances) pour une valeur locative brute de 1 560 522 € (TFB Oise Habitat en 2016 = 87 143 €).

Charges de stationnement : le centre-bourg compte à ce jour 645 places de stationnement, ce qui, ramené aux 3 723 ménages comptabilisés par l'INSEE en 2013, correspond à 0.17 place par ménage. À raison de 15 000 € la place, le coût par foyer avoisine 2 500 €. Dans l'hypothèse de 400 logements supplémentaires en 15 ans (limite maximale du PNR), avec une création de place proportionnelle (68), le coût pour la collectivité s'élèverait à 1 M€ au total, soit 68 000 € par an (environ 1 point d'impôt). Dans l'hypothèse de 200 logements supplémentaires, soit près de 500 personnes permettant de stabiliser la population à 10 000 habitants, le coût supplémentaire serait donc de 34 000 € par an.

La loi nous imposerait un quota de 25% de logements sociaux soit 510 de plus, à majorer des effets induits, soit 25% de 510= 127, puis 25% de 100=31 etc. Total=668

Préparer un plan pour 668 HLM à Gouvieux impliquerait de reclasser de nombreux terrains urbanisables en activités économiques ou hippiques en terrains urbanisables en logements.

668 logements c'est l'équivalent de 14 opérations comme les immeubles du Chauffour (48 logements).

Autre mesure : un immeuble HLM classique (appartements traversant, immeuble de 12m de profondeur x 30m de large ; R+2 ; deux montées d'escalier, deux appartements à chaque niveau de chaque montée) offre 12 logements. Il faudrait donc placer l'équivalent de 55 immeubles.

Par ailleurs il faudrait essayer de faire les opérations les plus réparties possibles.

Tentative de localisation en utilisant tous les terrains possibles et imaginables :

- Extension de la résidence de personnes âgées : 26 (projet dessiné)
  - Densification des Courtils : 3 bâtiments de 9 logements et un bâtiment de 26 logements soit 53 logements revoir
  - Terrain central municipal, rue blanche : 36
  - Motte Louvet : 5 lots municipaux
  - Bois des bouleaux : 4 lots municipaux (idem) fois 3= 12
  - Entre les 10 arpents et le clos de la prairie (terrain qui était imaginé pour une résidence-services): 24
  - Terrain le long du chemin des aigles mitoyen au Domaine des aigles : 24
  - Terrain en haut de la côte du cimetière, à gauche, au début du Chauffour: 36
  - Terrain municipal Ex EDF : 20 (projet dessiné)
  - Terrain municipal, Rue Gambetta : 4 (projet dessiné)
  - A la Chaussée, friche derrière la Renardière : 4
  - Terrain municipal, rue du Saussaie : 8
  - Terrain municipal, rue de Chaumont (façade de la plaine de jeux)= 8
  - Terrain, avant la piscine, à droite = 12
  - Terrain route de Creil : 4
- Total= 276

Il manquerait encore 392 logements.

Il serait possible de trouver 108 logements sur les terrains à vocation économiques bien que cela équivaudrait à hypothéquer l'avenir de la Commune.

- - Terrain face à la Pizzéria Napoli (demi-terrain sur rue) : 24
- Terrain derrière l'immeuble ex Akzo rue Victor Hugo : 24
- Terrain, rue du petit Val=24
- Le long du Parc du Chauffour, dans les bois (prévu comme constructible pour une clairière à créer) : 36

Et de créer 100 logements dans le cadre d'une résidence service sénior sur des terrains privés :

➔ 484 logements

Pour atteindre les objectifs de la loi SRU tels que relevés par la loi n° 2013-61 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, il faudrait construire encore : 184 logements

Il faudrait par ailleurs mesurer l'impact financier d'une telle urbanisation (fort accroissement de charges, pour des recettes modestes)

## Annexe n°13 : levier logement pour l'emploi / analyse juridique

### Problématique

**Favoriser l'installation sur le territoire communal de travailleurs potentiels dans les services à la personne, qui plus est à domicile, pour s'occuper du premier âge** (besoin pour le territoire d'attirer des familles avec enfants pour renouveler la population et la maintenir aux alentours de 10 000 habitants) **comme du grand âge** (vieillesse accélérée, avec la nécessité d'un maintien à domicile le plus longtemps possible, pour éviter l'engorgement des résidences médicalisées dont le coût est par ailleurs souvent prohibitif) : assistantes maternelles, aides-soignant(e)s, femmes de ménage, infirmier(è)r(e)s...

Ces travailleurs sont soit salariés du privé (voire du public), soit en professions libérales. Dans l'un comme dans l'autre cas, les revenus sont modestes pour beaucoup d'entre eux, qui plus rapportés au coût de la vie sur Gouvieux, surtout dans le secteur de l'immobilier où l'offre n'est pas vraiment adaptée, si ce n'est peut-être le locatif social (1/3 des demandeurs en emploi est issu de cette catégorie).

Une des questions induites porte sur la possibilité pour la Commune de dédier certains de ses logements à ces métiers, notamment les assistantes maternelles dans le cadre de sa politique spécifique de la petite enfance (les Maisons d'Assistants Maternelles ne règlent pas le problème car si les assistantes n'offrent plus à leur domicile dans ce cas, il n'en faut pas moins les loger, qui plus à proximité pour faciliter l'exercice de leurs missions, notamment dans le cadre d'horaires atypiques demandés par les parents).

### Revue des dispositifs juridiques

Il est bien évidemment possible pour la Commune de privilégier les travailleurs des services à la personne dans le cadre de l'attribution de logement, soit en accord avec les bailleurs sociaux, soit sur son propre parc, qu'il relève du domaine public ou privé. La pratique est déjà courante, notamment sur le locatif social. Le problème est que le logement ainsi attribué l'est pour une période indéfinie, qui peut courir bien après la cessation de l'activité en lien avec laquelle il l'a été. D'où un risque de « **logements tampons** », sur le mode des « voitures tampons » qui monopolisent des places indument. D'autant plus que la rotation pour les foyers aux revenus les moins élevés est relativement faible sur Gouvieux, ville agréable à tout point de vue qui les incite à se maintenir dans leur logement, et ce, même en cas d'augmentation de leurs émoluments (phénomène particulièrement observé dans le parc social).

En France, **la location d'un logement du domaine privé (même propriété d'une Commune) est encadrée par la loi du 6 juillet 1989 qui donne un droit systématique de renouvellement du bail au locataire, sauf reprise par le propriétaire pour son usage personnel, vente ou motifs légitimes et sérieux** (manquements aux obligations de base du locataire comme le paiement des loyers ou la tranquillité des lieux). En d'autres termes, le droit français est très protecteur vis-à-vis du locataire pour cause de rapport de force avec le propriétaire qui lui est défavorable. En un quart de siècle, plusieurs dispositions législatives comme la loi ALUR de 2014 ont renforcé cette protection. Ainsi, les biens meublés ne font plus exception à la règle, si ce n'est la durée du bail qui peut être ramenée à 1 an et celle du préavis de résiliation à 3 mois : avant terme, le bailleur doit exciper de la reprise ou de la vente du bien, voire de motifs légitimes et sérieux (dictés par la loi de 1989 : défaut de paiement, troubles de voisinage...), pour refuser le renouvellement.

Existe un **bail précaire d'habitation** qui est un contrat de location à durée réduite, entre 1 et 3 ans. Ce contrat est régi par l'article 11 de la loi du 6 juillet 1989. Il est en faveur du bailleur qui peut interrompre la location dès que survient pour lui-même un événement convenu au préalable dans le bail comme suit : mutation, fin d'un contrat de travail, mariage, départ en retraite, grossesse. Il ne vaut donc que pour les loueurs personnes physiques qui veulent se prémunir de tout bouleversement susceptible d'intervenir dans leur vie et de les mettre en difficulté au point de devoir récupérer leur bien.

Le **bail mixte** porte à la fois sur l'habitation et l'activité professionnelle. Par son biais, le bailleur loue des locaux en même temps comme résidence principale et comme lieu d'exercice d'une profession, hors commerce de détail. Le bail mixte obéit non seulement au Code de Commerce, mais en plus, lui aussi, à la loi de 1989, concernant notamment la motivation du non renouvellement. Sa durée est de 3 ans pour les personnes

physiques et 6 pour les personnes morales. Le contrat peut spécifier explicitement que le locataire s'engage à y exercer une activité bien définie. Mais cette obligation ne fait pas partie des motifs légitimes et sérieux permettant au bailleur de refuser le renouvellement. En effet, seul le non-respect de la résidence principale peut être retenu par les tribunaux (dixit la Cour de Cassation), auquel cas le bail mixte se transforme en bail commercial classique. Pour sa part, la cessation de l'activité retenue le mue en contrat de location classique relevant entièrement de la loi de 1989.

Autre possibilité : le **logement de fonction**, toutefois délicate à mettre en œuvre. Par définition, il est **accordé à un salarié en raison de ses fonctions, de la part de son employeur**.

Dans la plupart des cas, il est considéré comme un **avantage en nature** et n'appelle aucun versement de loyer. Seule une minime contrepartie financière, qu'il est impossible d'assimiler à un loyer, peut éventuellement être réclamée. En revanche, le logement de fonction fait partie intégrante de la rémunération du salarié. Il est donc pris en compte pour le calcul de l'impôt sur le revenu : est utilisée une base forfaitaire fondée sur le nombre de pièces, rapportée à la rémunération du salarié.

Autrefois, l'attribution d'un logement de fonction concernait presque exclusivement les personnes exerçant une activité pour les administrations publiques (directeurs d'établissements scolaires, hauts fonctionnaires, etc.). Aujourd'hui, **le monde de l'entreprise privée en accorde de plus en plus à certains de ses salariés**. Dans ce deuxième cas, le logement de fonction est alors davantage perçu comme une marque de reconnaissance.

Mises à part la décence et les diagnostics, **le contrat de location est libre, notamment en termes de durée, en général 1 an renouvelable. Bien sûr, il peut prévoir une résiliation en cas de rupture du contrat de travail, suite à licenciement ou démission. À noter que le bailleur n'est pas nécessairement l'employeur. Ainsi, la Commune propriétaire de logements peut conventionner avec une association (de préférence préexistante et indépendante, pour éviter toute accusation d'association écran et tout risque de rupture de la convention : exemple du centre rural de Lamorlaye) ou une entreprise (services à la personne, type O2, présente sur le territoire de Gouvieux) qui elle-même mettra lesdits logements à disposition de ses salariés au titre de leur contrat de travail.**

Dans certaines situations exceptionnelles, il est possible de souscrire une **convention d'occupation précaire**. Issue de la pratique, elle se définit comme le contrat par lequel les parties manifestent leur volonté de ne reconnaître à l'occupant qu'un droit de jouissance précaire moyennant une contrepartie financière modique. Aucun texte particulier ne la régit, la jurisprudence a admis sa validité si elle n'a pas pour but d'éluder la législation spécifique contraignante applicable aux baux d'habitation et si la précarité est justifiée par un motif d'intérêt légitime indépendant de la volonté des parties : expropriation, acquisition, réhabilitation ou démolition en attente ; caractère discontinu ou temporaire d'occupation ; site exceptionnel en périphérie de ville avec projets économiques et urbanistiques de la Commune. La seule volonté des parties est suffisante, mais le juge vérifie assidument la véracité du caractère précaire de la situation ainsi que la modicité de la redevance. À distinguer de la **convention d'occupation précaire du domaine public** qui ne relève pas du même régime puisque **le contrat est administratif, mais il est réservé aux agents de la Commune qui peut y mettre fin à tout moment en application du principe d'imprescriptibilité du domaine public.**

Enfin, le logement social est dérogatoire aux règles issues de la loi de 1989, en amont comme en aval. En amont puisque son attribution est soumise à des critères précis et stricts : les ressources sont plafonnées, certaines personnes sont prioritaires... Une commission à laquelle participe la Commune concernée en décide à la lumière des éléments fournis par les demandeurs dans le cadre d'un dossier unique. En aval puisque la durée du bail est indéterminée (le locataire bénéficie d'un droit au maintien dans les lieux). Si ce n'est que le bailleur peut le résilier dans 3 cas : dépassement du plafond de ressources sur 2 ans consécutifs, logement insuffisamment occupé (moins de 8 mois par an) ou logement devenu trop grand. En ce cas, le bailleur a obligation de proposer au moins 3 nouveaux logements adaptés aux besoins du locataire.

À noter que la Commune de Gouvieux encourage d'ores et déjà ses bailleurs sociaux, notamment Oise Habitat, à octroyer des logements sociaux à des assistantes maternelles (qui plus est débutantes et/ou à faibles revenus), entre autres. Elles officient pour beaucoup à domicile, ce qui suppose des appartements relativement grands, qui deviennent inadaptés lorsque cesse leur activité. Une systématisation de cette pratique pourrait être une solution, d'autant que la Commune est avantagée en ce cas pour ne pas être propriétaire, déchargée dès lors de la partie administrative et financière.

- **Enfin, 2 solutions sont possibles pour lier une occupation du logement dédié à l'activité pour laquelle le demandeur aura été privilégié : logement de fonction et convention d'occupation précaire du domaine public ;**

- Mais chacune de ces solutions requiert que le demandeur soit salarié de la Commune ou non (il peut l'être d'une entreprise ou d'une association dans le premier cas).

Envoyé en préfecture le 24/10/2017  
Reçu en préfecture le 24/10/2017  
Affiché le  
ID : 060-216002790-20171011-2017\_148-DE

- A Gouvieux le principe est que le stationnement est abondant et gratuit : la volonté communale est qu'il reste gratuit. Mais le stationnement arrive à saturation à certains moments de la semaine, ce qui a lancé une réflexion de la Commune (anticipation de la problématique émergente).
- Plusieurs comptages ont été effectués par la Police Municipale, tant sur les rues (7) que sur les parkings (15) du centre-bourg, dans un périmètre constitué par la Place Charles de Gaulle, la mairie, l'église et la Poste.
- Rues et parkings sont de plus en plus souvent saturés, non plus seulement le samedi matin, mais aussi le mardi et le vendredi après-midi, midis et soirs (parfois même à 22 heures, en dépit de la fermeture des commerces) : les taux d'occupation sont proches de 100% dans de nombreux cas (rues Corbier Thiébaud, Paul Bert, Blanche, du Dr Vincent, de la Planchette ou bien encore avenue des Courtils + parkings de Oise Habitat, de l'Intermarché, de l'église, de la place Amic, de la Planchette, de la rue Corbier Thiébaud...), voire au-delà, via des stationnements aléatoires (rues Corbier Thiébaud, Blanche, du Dr Vincent, de la Planchette ou bien encore avenue des Courtils + parkings de l'église, de la place Amic, de la Planchette...).
- Un nombre important de véhicules ventouses est constaté du mardi au samedi tout au long de la journée, jusqu'en soirée (entre 60 et 100 dans l'hyper-centre et environ 40 en périphérie, donc probablement plus d'une centaine de véhicules en permanence), souvent de résidents mais aussi de commerçants et d'employés (commerces et Commune) qui pourraient très bien stationner un peu plus loin (rabattement à examiner) : à ce jour, ils empêchent une rotation indispensable à l'accueil de tous dans de bonnes conditions, au profit des commerçants.

#### **Places pouvant être créées à court et moyen termes (1 an – 1 an et demi au minimum)**

- Restent 10 places en sous-sol à vendre.
- Création de quelques places rue Corbier Thiébaud (quelques terrains à récupérer).
- L'opération Oise Habitat à côté de la Roselière devrait permettre de récupérer la trentaine de places derrière Intermarché (parcelle communale aujourd'hui occupée majoritairement par les résidents du bailleur).
- Une dizaine de places à créer derrière la salle des fêtes.

#### **Révision du fonctionnement de la zone bleue (en concertation avec les commerçants)**

- Le stationnement en centre-bourg arrivant à saturation, il est nécessaire d'agir, dans l'attente de nouvelles places. La zone bleue reste la solution pour assurer une rotation qui permette elle-même aux visiteurs, notamment clients des commerces, de se garer aisément ; accord de principe des commerçants.
- Périmètre, avec identification des zones de rabattement : avenue des Courtils à l'Ouest (au niveau du vestiaire municipal) – rue de la Mairie à l'Est – rue Paul Bert au Sud – rue Corbier Thiébaud au Nord (église).
- Heure d'arrivée 8 heures – 19 heures, avec une pause de 12 heures à 14h30.
- Durée fixée à 1h30 (conseil de Monsieur Bulle), vérifiée sur la base du disque dédié.
- Jours : exception des dimanches et jours fériés.
- Dérogations : gratuité possible dans certains cas (professions médicales en particulier).
- Cas particuliers des dépose-minutes (boulangers et fleuriste), et exception des places handicapées : depuis la loi n°2015-300 du 18 mars 2015, les handicapés sont désormais exonérés, à condition de présenter une carte de stationnement. Toutefois, pour éviter les véhicules tampons, les autorités compétentes en matière de circulation et de stationnement peuvent leur fixer une durée maximale de stationnement, qui ne peut être inférieure à douze heures.

#### **Des pistes de réflexion sur le long terme**

- Terrain de 9000 m2 rue Blanche (souterrain ou rez-de-chaussée),
- Extension vers l'église du parking derrière la brasserie,

- Autres terrains envisageables (Bigard, Sauve / Radji, Delberghe).
- Réaménagement de l'avenue des Courtils côté Nord, en symétrie avec le côté Sud (stationnement en épi).

Envoyé en préfecture le 24/10/2017

Reçu en préfecture le 24/10/2017

Affiché le

**SLOW**

ID : 000-210002700-20171011-2017\_148 DE



## Annexe n°15 : détail des DIA relatives aux terrains à bâtir

Envoyé en préfecture le 24/10/2017

Reçu en préfecture le 24/10/2017

Affiché le

**SLO**

ID : 060-216002790-20171011-2017\_148-DE

Sur les 23 DIA que la Commune a reçu et qui concernent les ventes de terrains à bâtir, plus de la moitié concernent des terrains de moins de 1000 m<sup>2</sup>.

Deux valeurs extrêmes sont à écarter de l'analyse, elles concernent :

Un très petit terrain de 230m<sup>2</sup> vendu à 93 000 €, soit 404 €/m<sup>2</sup>

Un très grand terrain de 9119m<sup>2</sup> vendu à 710 000 € soit 77€ / m<sup>2</sup>.

En dehors de ces valeurs, la moitié des transaction (13) concernent des terrains de moins de 100 m<sup>2</sup> avec une surface moyenne de 585 m<sup>2</sup> (5381 m<sup>2</sup> en valeur minimum et 857 m<sup>2</sup> en valeur maximum).

Le prix au m<sup>2</sup> moyen pour ce type de terrain est de 249 €. Les valeurs varient entre 163 et 316 €/m<sup>2</sup>.

4 transactions concernent des terrains d'une superficie comprise entre 1000 et 3000 m<sup>2</sup> (superficie moyenne de 1 987 m<sup>2</sup> avec des surfaces comprises entre 1356 et 241 m<sup>2</sup>

Le prix au m<sup>2</sup> de ce type de terrain est compris entre 59 et 154 €/m<sup>2</sup> avec une valeur moyenne de 118 €/m<sup>2</sup>

4 transactions concernent des terrains de plus de 300 m<sup>2</sup> dont 3 de 3 000 à 5 182 m<sup>2</sup> (moyenne à 3750 m<sup>2</sup>).

Le prix d'acquisition moyens pour ce type de terrain est de 248 333 €. La fourchette des valeurs est comprise entre 225 000 et 280 000 €. Le prix au m<sup>2</sup> moyen est de 70 € et va de 46 à 93 €/m<sup>2</sup> ;

Pour résumer, 3 catégories de terrains ressortent de cette analyse :

1-Des terrains de moins de 1000 m<sup>2</sup> (environ 585 m<sup>2</sup>) acquis au prix moyen de 140 000 €,

2-Des grands terrains entre 1000 et 3000 m<sup>2</sup> (1987 m<sup>2</sup>) acquis au prix moyen de 220 000 €,

3-De très grands terrains de plus de 3000 m<sup>2</sup> (3750 m<sup>2</sup>) acquis au prix moyen de 250 000 €.

Annexe n°16 : évolution des structures démographiques et sociales de la France et de Gouvieux.

Age	France 1982	France 1990	France 1999	France 2013	Gouvieux 1982	Gouvieux 1990	Gouvieux 1999	Gouvieux 2013
- 20 ans	28.7	26.5	24.6	24.6	32.47	30.16	25	23.9
20 à 59 ans	52.8	53.6	54.1	57.7	51.19	57.66	56.2	56.0
60 à 74 ans	11.9	12.8	13.6	8.6	6.5	8.35	12.7	10.7
75 et +	6.6	7.1	7.7	9.1	9.84	3.83	6.1	9.3
<b>STRUCTURE DES ACTIFS</b>	France 1990	France 1999	France 2013	Gouvieux1982	Gouvieux 1990	Gouvieux 1999	Gouvieux 2013	
Employés+ ouvriers + agriculteurs	23.09	22.53	30.4	23.4	19.26	20.07	18.8	
Professions intermédiaires	7.66	9.09	14.1	9.2	9.82	12.50	14.6	
Cadre, artisans et commerçants	7.48	7.77	12.5	11.8	15.94	13.73	22.1	

(Reste : retraités et sans activité)

## Annexe n°17 : Note juridique OAP

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune (...).* ».

Le développement économique figure parmi les thématiques devant être envisagées par le PADD.

Les orientations relatives à la nécessité de combler le déséquilibre en matière d'activités économiques devront ainsi être définies dans ce document.

### **1.3. Sur la prise en compte du développement des activités économiques dans les orientations d'aménagement et de programmation :**

Il résulte des dispositions de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme que :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ».*

La réalisation des activités économiques n'est pas expressément visée par ces dispositions.

Il demeure néanmoins possible que cet objectif soit décliné dans les OAP dans la mesure où celles-ci peuvent définir les actions ou opérations destinées à « assurer le développement de la commune ».

Vous nous indiquez en l'occurrence que votre commune souhaiterait conditionner, dans les zones d'activités économiques, la production de logements à la réalisation d'activités économiques.

A titre d'illustration une OAP pourrait être définie dans chaque secteur dans lequel la commune souhaite concilier ces objectifs (une OAP par secteur).

La destination « commerce et activités de service » comprend les sous-destinations suivantes : l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, le commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique et le cinéma.

Et la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » inclut les sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Conformément aux dispositions de l'article R.151-29 du code de l'urbanisme, l'arrêté du 10 novembre 2016 (NOR: LHAL1622621A) précise la définition et le contenu de ces sous-destinations.

➤ Application dans le temps de la réforme

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 prévoit des dispositions transitoires afin de ne pas fragiliser les procédures d'élaboration ou de révision de PLU en cours à la date de publication du décret.

L'article 12 VI de ce décret énonce ainsi que :

*« Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. Toutefois, dans les cas d'une élaboration ou d'une révision prescrite sur le fondement du I de l'article L. 123-13 en vigueur avant le 31 décembre 2015, le conseil communautaire ou le conseil municipal peut décider que sera applicable au document l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016, par une délibération expresse qui intervient au plus tard lorsque le projet est arrêté.*

*Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent également applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité.*

*Sont en outre applicables, dans les cas mentionnés aux deux alinéas précédents, les dispositions du 2° de l'article R. 151-1, de l'article R. 151-4, du 1° de l'article R. 151-23 et du 1° de l'article R. 151-25 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016.*

*Les dispositions des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 sont applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet d'une procédure d'élaboration ou de révision sur le fondement de l'article L. 153-31 lorsque cette procédure a été prescrite après le 1er janvier 2016 ».*

Les PLU en cours de révision au 1<sup>er</sup> janvier 2016 sont ainsi régis par l'ancien état du droit jusqu'à leur prochaine révision générale.

Toutefois, comme le précise la fiche technique du Ministère du logement et de l'habitat durable relative à ces mesures transitoires :

1.4.2. Sur les leviers permettant de favoriser la réalisation d'activités économiques en lien avec la production de logements

A titre liminaire, vous nous rappelez dans votre courrier de saisine les termes de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme selon lequel :

*« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».*

Ces dispositions, issues initialement de l'article 104 de la loi n°2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie poursuivent un objectif de diversité commerciale et de préservation des commerces.

Celles-ci visent toutefois exclusivement les constructions ayant une destination de commerce : il ne saurait être fait application de cette règle pour assurer une mixité entre les activités économiques et la production de logements.

Il pourrait toutefois être fait application d'autres dispositions du code de l'urbanisme pour répondre à cet objectif.

Il résulte tout d'abord de l'article L.151-9 du code de l'urbanisme que :

*« Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.*

*Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.*

*Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ».*

Le règlement peut ainsi déterminer les destinations des constructions, qui sont autorisées dans les secteurs qu'il détermine.

Des limites sont toutefois fixées par le code de l'urbanisme.

L'article R.151-30 énonce ainsi que :

*« Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :*

*1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ;*

*2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations ».*

Des destinations de construction peuvent ainsi être interdites dans certains secteurs, sous réserve que l'interdiction en cause soit cohérente avec le PADD et qu'elle respecte la vocation générale de la zone.

Il conviendrait en outre que les restrictions d'implantation soient strictement circonscrites géographiquement et ne soient pas générales et absolues (voir en ce sens, Rép. Min. n°40325, JOAN, 24 décembre 2013).

En application de l'article R.151-37 du code de l'urbanisme, il pourrait en outre être imposé une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière (par exemple en prévoyant un pourcentage déterminé d'« autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » en cas de construction à destination d'habitation).

La possibilité d'imposer une telle mixité à l'échelle d'un secteur ou d'une zone du PLU ne nous paraît en revanche pas admise par le code de l'urbanisme.

En outre, de façon cumulative ou alternative au dispositif précédent, le règlement du PLU pourrait prévoir des bonus de constructibilité dans certains secteurs, en prévoyant par exemple un assouplissement des règles de hauteur ou d'emprise au sol, afin de faciliter la réalisation d'activités économiques.

La mise en œuvre de ces dispositifs, associés le cas échéant à l'édiction d'OAP dans les zones d'activités économiques déterminées, permettraient de lier la production de logements à la production d'activités économiques.

Nous nous tenons, le cas échéant, à votre disposition pour vous assister dans le cadre de la rédaction des différentes pièces du PLU, afin d'assurer la mise en œuvre de cet objectif.

## **2. Sur la possibilité de faciliter la réalisation de logements locatifs privés type Pinel**

Vous nous demandez si la commune pourrait, dans le règlement ou les OAP du PLU, identifier des secteurs dédiés à la création de logements de type Loi Pinel visant à favoriser l'investissement locatif.

### **2.1. Dispositions du code de l'urbanisme destinées à favoriser la production de logements dans le PLU**

Plusieurs dispositions dans le code de l'urbanisme sont destinées à favoriser la production de logements, en veillant au développement de la mixité sociale et générationnelle.

Ainsi, l'on peut citer à titre d'illustration, la possibilité :

- d'autoriser un bonus du volume constructible dans une limite de 50 %, pour les opérations de logements comprenant la réalisation de logements locatifs sociaux (article L.151-28 du code de l'urbanisme) ;
- de délimiter, dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements (article L.151-41 du code de l'urbanisme) ;
- de délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale fixée par le règlement (article L.151-14 du code de l'urbanisme).

ii. *Sur l'identification de catégories de logements et la détermination d'un pourcentage du programme affecté à cette catégorie*

De première part, il appartient au règlement du PLU de définir la ou les catégories de logements concernées par le dispositif.

Comme le relevait à cet égard le rapporteur du projet de loi au Sénat :

*« Le conseil municipal sera libre à la fois d'instituer la servitude, de délimiter les secteurs où elle s'appliquera, de déterminer les catégories de logements devant être construits et de fixer leur pourcentage dans les programmes de construction. Toutefois, il devra tenir compte de la situation locale. A titre d'exemple, dans les secteurs comprenant peu de logements sociaux, le plan local d'urbanisme pourrait imposer la construction de tels logements, tandis que dans les secteurs comprenant une forte proportion de logements sociaux, il devrait plutôt prévoir la construction de logements intermédiaires ou privés » (Doc. Sénat n°8616 novembre 2005, p.47).*

La détermination des catégories de logements est donc laissée à la libre appréciation des auteurs du PLU.

En pratique, certains PLU déterminent dans leur règlement des catégories de logements sociaux par référence à des dispositifs spécifiques : par exemple, renvoi au dispositif PLAI ou PLUS.

Le règlement du PLU de Paris, par exemple, distingue les logements locatifs sociaux (lesquels doivent être entendus comme les logements définis par l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation), des logements intermédiaires (définis par l'article L.302-16 du code de la construction et de l'habitation) et des logements en accession à la propriété (cf. dispositions générales du PLU de Paris).

Il importe ici de rappeler que le dispositif Pinel permet aux contribuables de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu pour l'acquisition de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement, à la condition qu'ils s'engagent à le louer nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale fixée, sur option du contribuable, à six ans ou à neuf ans (article 199 novovicies du code général des impôts).

**Il n'existe pas d'obstacle juridique (sous réserve que l'objectif de mixité sociale soit respecté – cf. *infra*) à ce que le règlement du PLU prévoit, qu'en cas de réalisation d'un programmes de logement, un pourcentage soit affecté à la réalisation de logements locatifs de type loi Pinel.**

Toutefois, il nous semble qu'en pratique, il pourrait être inopportun de faire expressément référence à ce dispositif dans le règlement, qui doit prendre fin le 31 décembre 2017 (article 199 novovicies du code général des impôts).

**Il n'existe en effet à ce jour pas de garanties quant à la prorogation de ce dispositif après cette échéance.**

Or, les dispositions du règlement tendant à la réalisation d'un pourcentage de logements de type Pinel perdraient leur objet en cas d'extinction de ce dispositif.

Il a par exemple et en ce sens été jugé que les dispositions d'un PLU prévoyant deux emplacements réservés, de 35 logements chacun, destinés à accroître l'offre de logements locatifs et de logements en accession à la propriété, répondaient au regard de la population de la commune à l'objectif de mixité sociale (CAA Bordeaux, 22 décembre 2009, req. n° 08BX03248).

Cette notion demeure toutefois relativement floue, comme ont eu l'occasion de le souligner plusieurs auteurs (Patrice Cornille, Construction - Urbanisme n° 9, Septembre 2013, comm. 112, Les servitudes de mixité sociale sont légales, un point c'est tout ; Carole Chevilly-Hiver, La mixité sociale dans les plans locaux d'urbanisme, AJDA 2013, p.207).

Les décisions du Conseil d'Etat sur ce point sont peu éclairantes (voir ainsi, CE, 26 juin 2013, req. n°353408, Tables : jugeant légale l'obligation fixée par le PLU tendant à la réalisation d'un pourcentage minimum de SHON affecté à la réalisation de logements ou à la réalisation d'un nombre minimum de logements à édifier ; le Conseil d'Etat ne précise toutefois pas en quoi cette servitude répond à l'objectif de mixité sociale).

Il apparaît en tout état de cause nécessaire que la délimitation d'une servitude de mixité sociale soit présentée et justifiée de manière détaillée dans le rapport de présentation du PLU (voir ainsi, CAA Nantes, 23 mars 2012, req. n° 10NT01406)

**En conclusion, l'objectif de mixité sociale doit consister dans la recherche d'un équilibre entre les logements sociaux et les logements intermédiaires ou privés existants.**

**Si les dispositions de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme paraissent avoir été introduites dans le code de l'urbanisme afin de favoriser la création de logements sociaux, elles ne nous paraissent pas faire obstacle à ce que cet outil soit utilisé pour faciliter la construction des logements selon le dispositif de la loi Pinel.**

Il nous paraît notamment possible d'imposer dans le règlement une proportion de logements locatifs intermédiaires de type Pinel en considération de la situation locale, par exemple dans un secteur comprenant forte proportion de logements sociaux.

En revanche, il pourrait exister un risque à prévoir exclusivement la réalisation de logements de type loi Pinel dans un secteur qui manque par ailleurs et par exemple de logements sociaux.

Précisons en tout état de cause qu'une proportion de logements de type loi Pinel ne pourrait être imposée qu'à la condition d'être justifiée dans le rapport de présentation du PLU.

Dans une telle hypothèse, il conviendrait que le diagnostic mette en évidence les besoins en la matière sur le territoire communal et présente par exemple les dysfonctionnements du marché ne permettant pas la réalisation de tels logements.

Il serait également nécessaire que le rapport de présentation explique les différents enjeux liés à la réalisation de ces logements, puis qu'il expose les réponses concrètes apportées par le PLU.



## Annexe n° 18 : Taux de logements sociaux comparés

Commune	Nombre d'emplois	Nombre d'actifs (y compris sans emploi)	Taux d'emploi	Taux d'emploi X 20% de logements sociaux	Taux d'emploi X 25% de logements sociaux	Nombre de résidences principales	Nombre de locations en HLM	Taux de logement social	Delta 20%	Delta 25%
BEAUVAIS	39529	19859	199%	40%	50%	24552	8324	34%	-6%	-16%
CHAMBLY	3932	4475	88%	18%	22%	4063	1114	27%	10%	5%
CHANTILLY	5468	5481	100%	20%	25%	5303	1275	24%	4%	-1%
CLERMONT	2683	4444	60%	12%	15%	4652	1519	33%	21%	18%
COMPIEGNE	25575	14733	174%	35%	43%	19508	5873	30%	-5%	-13%
CREIL	15786	11417	138%	28%	35%	12494	6774	54%	27%	20%
CREPY	6110	6136	100%	20%	25%	6128	1479	24%	4%	-1%
GOUVIEUX	2498	3846	65%	13%	16%	3723	421	11%	-2%	-5%
LAMORLAYE	2403	3996	60%	12%	15%	3860	333	9%	-3%	-6%
MERU	5480	5383	102%	20%	25%	5064	1449	29%	8%	3%
MONTATAIRE	4781	4369	109%	22%	27%	5011	2101	42%	20%	15%
NOGENT	5252	6487	81%	16%	20%	7073	2491	35%	19%	15%
NOYON	6607	4048	163%	33%	41%	5873	1990	34%	1%	-7%
PONT	3012	4873	62%	12%	15%	5302	1936	37%	24%	21%
SENLIS	9057	6857	132%	26%	33%	6571	1574	24%	-2%	-9%

Echelle supracommunale	Nombre d'emplois	Nombre d'actifs (y compris sans emploi)	Taux d'emploi	Taux d'emploi X 20% de logements sociaux	Taux d'emploi X 25% de logements sociaux	Nombre de résidences principales	Nombre de locations en HLM	Taux de logement social	Delta 20%	Delta 25%
UU BEAUVAIS	42151	26603	158%	32%	40%	26226	8381	32%	0%	-8%
AU BEAUVAIS	55254	59780	92%	18%	23%	52575	10552	20%	2%	-3%
Arr BEAUVAIS	79498	108604	73%	15%	18%	90991	14890	16%	2%	-2%
ZE BEAUVAIS	84625	120375	70%	14%	18%	100411	15831	16%	2%	-2%
UU CHANTILLY	11655	18167	64%	13%	16%	16386	2599	16%	3%	0%
UU CLERMONT	9904	10446	95%	19%	24%	8922	1862	21%	2%	-3%
UU COMPIEGNE	36226	32333	112%	22%	28%	32083	8074	25%	3%	-3%
AU COMPIEGNE	41448	45744	91%	18%	23%	43063	8765	20%	2%	-2%
Arr COMPIEGNE	69335	84857	82%	16%	20%	75937	12652	17%	0%	-4%
ZE COMPIEGNE	73355	96158	76%	15%	19%	84668	13546	16%	1%	-3%
UU CREIL	39799	53916	74%	15%	18%	44729	14570	33%	18%	14%
AU CREIL	39863	54189	74%	15%	18%	44961	14604	32%	18%	14%
UU CREPY	6110	6965	88%	18%	22%	6128	1479	24%	7%	2%
UU MERU	5480	6560	84%	17%	21%	5064	1449	29%	12%	8%
UU NOYON	6833	6445	106%	21%	27%	6688	2107	32%	10%	5%
AU NOYON	6833	6445	106%	21%	27%	6688	2107	32%	10%	5%
UU PONT	3725	8109	46%	9%	11%	6988	1972	28%	19%	17%
UU SENLIS	9834	8065	122%	24%	30%	6947	1591	23%	-1%	-8%
AU SENLIS	9834	8065	122%	24%	30%	6947	1591	23%	-1%	-8%
Arr SENLIS	91991	134988	68%	14%	17%	110651	24774	22%	9%	5%

UU = Unité Urbaine – AU = Aire Urbaine – Arr = Arrondissement – ZE = Zone d'Emploi

Envoies en préfecture le 24/10/2017  
 Reçu en préfecture le 24/10/2017  
 Affiché le  
 L1721 (D) 2017-1-148-DE