

## PRISE EN COMPTE DES POLITIQUES DE L'HABITAT DANS LE PLU

### I - MÉTHODOLOGIE DE CALCUL DES BESOINS

Afin que mes services puissent mesurer l'effort de la commune dans le cadre de la politique nationale et régionale de rattrapage de logement, il est demandé au titre du rapport de présentation du projet du PLU qu'une méthodologie de calcul des besoins en logement soit explicitée suivant les éléments suivants :

Trois types de besoins sont à considérer pour évaluer les besoins et les perspectives d'évolution communale sur les prochaines années :

- le point mort qui traduit les besoins inhérents à une production de logements qui permet de maintenir le niveau démographique : il découle de la structure du parc de logements existants, de leur mutation et des phénomènes sociaux liés aux changements de structure familiale.
- les besoins liés aux objectifs de croissance démographique.
- la diversité de l'habitat ou les besoins répondant à une demande qualitative tenant à la diversité des produits tant dans leur typologie (collectif, individuel) que dans leur financement (social, locatif ou individuel).

Le calcul du point mort prend en compte quatre phénomènes liés aux évolutions sociales des ménages et aux évolutions physiques du parc de logement :

- le deserrement qui se manifeste à travers la baisse de la taille moyenne des ménages. Elle s'explique par les nouveaux comportements sociaux (progression des divorces et séparations, familles monoparentales, etc.), le vieillissement général de la population, la décohabitation des jeunes. Il implique donc une augmentation des logements nécessaires pour loger une population égale.
- le renouvellement du parc de logements avec la démolition ou la reconstruction de logements vétustes ou inadaptés. Une partie de la construction neuve pourvoit donc au remplacement de ces habitations.
- les logements vacants : L'augmentation du nombre de logements vacants est souvent liée au vieillissement et au manque de confort des logements anciens qui poussent leurs occupants à rechercher un logement plus adapté aux normes actuelles de vie. L'abandon de ces logements entraîne donc un besoin de construction neuve pour reloger ces habitants.
- la demande en résidences secondaires et logements occasionnels. Ces logements engendrent moins de besoins sur les équipements présents sur la commune du fait de l'occupation occasionnelle de leurs habitants. Néanmoins l'évolution de ces résidences doit être prise en compte du fait de la transformation de ces résidences secondaires en résidences principales et inversement.

Le développement du parc lié au point mort doit à minima être satisfait, une croissance de population ne pourra être possible que si le taux de construction est supérieur au point mort.

## **II - ÉLÉMENTS D'INFORMATION RELATIFS À LA DÉMOGRAPHIE ET L'HABITAT**

### **II.1 - Observatoire de l'habitat**

**Vous trouverez ci joint une fiche explicative intitulée « Observatoire de l'habitat » qui récapitule les informations en notre possession, relatives à la démographie et l'habitat de la commune.**

## **III - LEVIERS ET MOYENS MOBILISABLES DANS LE CADRE DU PLU**

La commune dispose de leviers importants pour favoriser le développement de l'offre et la diversité de l'habitat par le biais du PLU. Les principaux dispositifs en vigueur pour faciliter la mise en œuvre du logement sont :

### **III.1 - Dispositions relatives à la maîtrise de l'urbanisation en faveur d'une politique du logement**

L'article L.123-1-6 du code de l'urbanisme précise que le rapport de présentation peut comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

L'article L.123-12-1 impose au conseil municipal d'effectuer, au plus tard neuf ans après son approbation, une analyse des résultats de l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU.

Cette analyse s'effectue sous forme d'un débat au sein du conseil municipal sur la base d'indicateurs définis dans le rapport de présentation du PLU (R.123-2 5°).

### **III.2 - Dispositions relatives aux servitudes de mixité sociale**

Conformément à l'article L.123-2 b), le PLU peut instituer en zones U et AU une servitude consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, des programmes de logements qu'il définit.

La création d'emplacements réservés au titre de cet article répond à des objectifs de mixité sociale: elle a pour objet de développer une offre locative sociale dans les communes ou quartiers déficitaires ou au contraire de rééquilibrer l'offre de logements par la création de logements intermédiaires ou autres dans les secteurs ayant un fort taux de logements sociaux.

### **III.3 - Dispositions relatives à la diversité de l'habitat**

L'article L.123-1-5 15° prévoit la possibilité de délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale. Cette disposition doit permettre dans certains secteurs où l'on constate une forte tendance à la division des logements et un déficit en logements de taille importante, de limiter le développement des petits logements.

L'article L.123-1-5 16° prévoit la possibilité de délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

### **III.4 - Dispositions relatives aux outils fonciers**

L'article L.240-1 du code de l'urbanisme met à disposition des titulaires du droit de préemption urbain un droit de priorité pour acheter un terrain ou un bien appartenant à l'État, aux sociétés dont il détient la majorité du capital, à Réseau Ferré de France, à Voie Navigable de France en vue de réaliser des opérations ou des actions d'aménagement.

### **III.5 - Dispositions permettant de déroger aux règles du PLU**

La commune peut par délibération motivée :

- *« déterminer des secteurs situés dans les zones urbaines [...] à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols [...] est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. La délibération fixe pour chaque secteur ce dépassement, qui ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées » (L.123-1-11 CU) ;*  
À noter que cela n'est pas applicable dans les zones A, B et C des PEB définis selon l'article L.147-4 du CU ;
- *« sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD du PLU, délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux [...] bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. La délibération fixe, pour chaque secteur, cette majoration, qui ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération » (L.127-1 CU) ;*
- *« autoriser, dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols résultant du PLU en tenant lieu, dans la limite de 30 % (20 % dans certains cas) et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération » (L.128-1 CU).*

### **III.6 - Dispositions relatives au stationnement**

L'article L.123-1-13 du code indique qu'il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. Les PLU peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État. Le décret n°99-266 du 1er avril 1999 fixe le plafond à 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.



## 1. Evolution de la population

### 1.1. Croissance

	Population municipale 1999	Population municipale 2010	Taux d'accroissement annuel 1999-2010
Boitron	335	393	1,5 %
Seine-et-Marne	1 193 511	1 324 865	1,0 %

Sources : INSEE, Recensements de la population - État civil - Exploitation principale - Thème : Évolution et structure de la

### 1.2. Taille moyenne des ménages

	Taille moyenne des ménages 1999	Taille moyenne des ménages 2010	Desserrement des ménages 1999-2010 (par an pour 1 000 habitants)
Boitron	2,84	2,79	0,51
Seine-et-Marne	2,72	2,57	1,96

Sources : INSEE, Recensements de la population - Exploitation principale - Thème : Famille - Situation matrimoniale.

#### 1.3.1. Age de la population

	Part des moins de 30 ans dans la population 2010	Part des personnes âgées de plus de 75 ans dans la population 2010
Boitron	38 %	4 %
Seine-et-Marne	41 %	6 %

Sources : INSEE, Recensements de la population - État civil - Exploitation principale - Thème : Évolution et structure de la

#### 1.3.2. L'indice de jeunesse

	Population ayant moins de 20 ans en 2010	Population ayant plus de 60 ans en 2010	Indice de jeunesse
Boitron	117	60	1,95
Seine-et-Marne	373 810	221 145	1,69

Sources : INSEE, Recensements de la population - État civil - Exploitation principale - Thème : Évolution et structure de la

## 2. Connaître la population : Accès au logement

### 2.1. Revenus des ménages (3)

	Nombre de ménages fiscaux 2010	Revenu médian par unité de consommation 2010 en euros	Rapport interdécile 2010 (1)	2ème Décile par Unité de Consommation en euros (2)
Boitron	139	21 478	donnée secrétisée	0
Seine-et-Marne	506 168	21 250	4,8	12 410

Source : INSEE-DGFIP, Revenus fiscaux localisés des ménages. Revenus - Thème : Niveaux de vie - Patrimoine.

(1) Le rapport interdécile entre les revenus est utilisé pour mettre en évidence les disparités ou les écarts entre les plus riches et les plus pauvres. Ce ratio rapporte le revenu au-dessus duquel se situent les 10 % d'individus les plus riches (neuvième décile) au revenu en dessous duquel se situent les 10 % les plus pauvres (premier décile).

(2) Le deuxième décile du revenu fiscal par UC est tel que 20% des personnes appartiennent à un ménage qui déclare un revenu par UC inférieur à cette valeur et 80% présentent un revenu supérieur.

(3) Certaines données ont une valeur à blanc pour respecter les règles du secret statistique.

### 2.2. Accès au logement social

	Total	Choix 1	Dont Hors 77	F1-F2	F3	F4	F5 et +
Boitron	0	0	0	0 %	0 %	0 %	0 %
Seine-et-Marne	0	0	0	0 %	0 %	0 %	0 %

Source : Fichier préfectoral des demandeurs

### 2.3. Les allocataires logement

	Total des Allocataires Logement	Allocataires APL	Allocataires Logement
Boitron	0	0	0
Seine-et-Marne	133 667	48 870	84 797

Source : DRIEA selon CNAF 2008.

## 3. Connaître le marché immobilier : le parc de logements

	Nombre de résidences principales 2010
Boitron	141
Seine-et-Marne	507 575

Source : INSEE, Recensement de la population 2010. Exploitation principale – thème : Logement.

### 3.1. Ancienneté et état du parc

	Parc construit avant 1949 parmi les résidences principales 2011
Boitron	38 %
Seine-et-Mame	20 %

Source : INSEE, Recensement de la population 2011. Exploitation principale – thème : Logement.

### 3.2. La vacance

	Vacance des logements 2010
Boitron	3 %
Seine-et-Marne	6 %

Source : INSEE, Recensement de la population 2010. Exploitation principale – thème : Logement.

### 3.3. Le parc privé potentiellement indigne en 2011

	Logements privés repérés comme potentiellement indigne (PPPI)	Nbre de résidences principales privées (RPP)	Part de PPPI dans le parc privé (%)
Boitron	0	144	0 %
Seine-et-Marne	11 544	435 484	3 %

Source : Filocom 2011 - MEDDTL d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI ANAH ("s": donnée < 11, secrétisée).

### 3.4. La précarité énergétique (attention saisie manuelle dans l'application)

Propriétaires occupants ayant des ressources modestes et vivant dans des maisons datant d'avant 1975

	Nombre	%
Boitron	0	0 %
Seine-et-Marne	0	0 %

Sources : Filocom, Anah programme national "habiter mieux".

### 3.5. Typologies de logement

	Part du logement collectif dans les résidences principales en 2010	Taille des résidences principales T1-T2	Taille des résidences principales T5 et plus
Boitron	0 %	2 %	57 %
Seine-et-Marne	39 %	16 %	38 %

Sources : INSEE, Recensements de la population. Exploitation principale – thème : Logement.

### 3.6. Occupation du parc

	Taux des propriétaires occupants	Taux de locataires	Taux de locataires du parc public	Taux de ménages logés gratuitement
Boitron	90 %	8 %	0 %	2 %
Seine-et-Marne	63 %	35 %	17 %	2 %

Source : Insee, Recensement de la population 2010. Exploitation principale – thème : Logement.

### 3.6. Occupation du parc 2ème

	Nombre de ménages de 1 à 2 personnes pour un logement de petite taille (1-2 pièces)	Nombre de ménages de 3 à 4 personnes pour un logement de moyenne taille (3-4 pièces)	Nombre de ménages de 5 personnes et plus pour un logement de grande taille (5 pièces et plus)
Boitron	24,0	0,9	0,2
Seine-et-Marne	3,5	0,8	0,2

Source : Insee, RP 2010 exploitation principale.

### 3.7 L'accueil des gens du voyage

COMMUNE	SME ou EPCI ayant la compétence GDV	Nombre de places à réaliser sur le territoire intercommunal	Nombre de places réalisées sur la commune	Nombre de place en cours sur le territoire intercommunal	Nombre de places en cours/projet sur la commune
Boitron		0	0		0

"Sources : DDT 77 - Gens du voyage"



COMMUNE	SME ou EPCI ayant la compétence GDV	MOUS sur la commune	Nombre de familles concernées par la MOUS communale	Mous sur le territoire intercommunal	Nombre de familles concernées par la MOUS intercommunale
Boitron		sans objet		sans objet	

"Sources : DDT 77 - Gens du voyage"

### 3.8 Sédentarisation des gens du voyage en situation précaire

Il a été estimé sur le territoire communal :

Commune : Boitron

Stationnement non autorisé :

Parcelles privées non conformes :

Aires désignées :

### 3.9. Les aides de l'ANAH

	Nombre de dossiers subventionnés par l'Anah (entre 2006 et 2014)	Dont le nombre de dossiers concernant les propriétaires occupants (entre 2006 et 2014)
Boitron	2	2
C.C La Brie des Morin	104	95

Sources : Filocom, Anah

## 4. Connaître le marché immobilier : les dynamiques foncières et de constructions neuves

### 4.1. Construction neuve - Données

	Constructions neuves (nombre de logements commencés par an entre 1999 et 2010)	Moyenne annuelle de constructions neuves (nombre de logements commencés par an entre 1999 et 2010)	Part des logements collectifs dans les logements commencés (entre 1999 et 2010)	Nombre de constructions neuves par an/1000 habitants (entre 1999 et 2010)
Boitron	15	1	0 %	3
Seine-et-Marne	88 278	7 357	57 %	6

Sources : MEDDE/SOeS, Sitadel : Logements commencés en date réelle - INSEE, recensements de la population

### 4.2. Point mort

	Desserrement 1999-2010	Variation entre les Logements Vacants et les Résidences Secondaires 1999-2010	Renouvellement du Parc 1999-2010	Point Mort annuel 1999-2010
Boitron	2	-13	5	-1

Sources : MEDDE/SoeS- Sitadel, logements commencés - Insee, RP 2010 Exploitation principale – thème : Logement.

## 5. Contribution à intégrer au corps du PAC – Tableaux des données

### 5.5.1. Le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) au 01/01/2012

	Nombre total de logements locatifs sociaux recensés (2012)	Résidences principales (RP, INSEE 2010)	Part des logements locatifs sociaux dans les RP, INSEE 2010 (%)
Boitron	0	141	0,00 %
Seine-et-Marne	94 712	507 575	18,66 %

Source : MEDDE-SoeS – RPLS, selon DRIEA.- INSEE, RP 2010.

### 5.5.2. L'article 55 de la loi SRU : données au 01/01/2012

	Logements locatifs sociaux SRU	Résidences Principales (RP, DGFIP)	Part des logements locatifs sociaux dans les RP, DGFIP (%)	Nombre de logements manquants	Objectifs triennaux 2011-2013
Boitron	0	0	0,00 %	0	0

Sources : Inventaire Loi SRU – DGFIP pour les résidences principales.

### 5.5.3. Le parc locatif social conventionné (Ecolo) en 2013

	Total des logements sociaux conventionnés	Nombre de résidences principales 2010	Part des logements sociaux conventionnés dans les résidences principales %
Boitron	0	141	0 %
Seine-et-Marne	113 681	507 575	22 %

Source : MEDDE/DGALN, Exploitation informatisée des Conventions et des Loyers (Ecolo).

### 5.7. Inventaire des places d'hébergement

## 6. Conclusion