

Le Porter À Connaissance

Société et Population

Agglomération de la Région de Compiègne et de la Basse Automne

La France connaît une pénurie de logements qui concerne de nombreuses régions, frappant plus particulièrement les ménages à revenus modestes ou moyens. C'est pourquoi notre pays est actuellement engagé dans un vaste programme de rattrapage.

Globalement, il faut aujourd'hui construire plus de 400 000 logements par an en France, soit 4 millions de logements sur 10 ans pour un parc actuel évalué à un peu plus de 30 millions d'unités. Les auteurs des documents d'urbanisme, en ce qu'ils décident où l'on va construire demain et dans quelles proportions, ont ici une responsabilité essentielle.

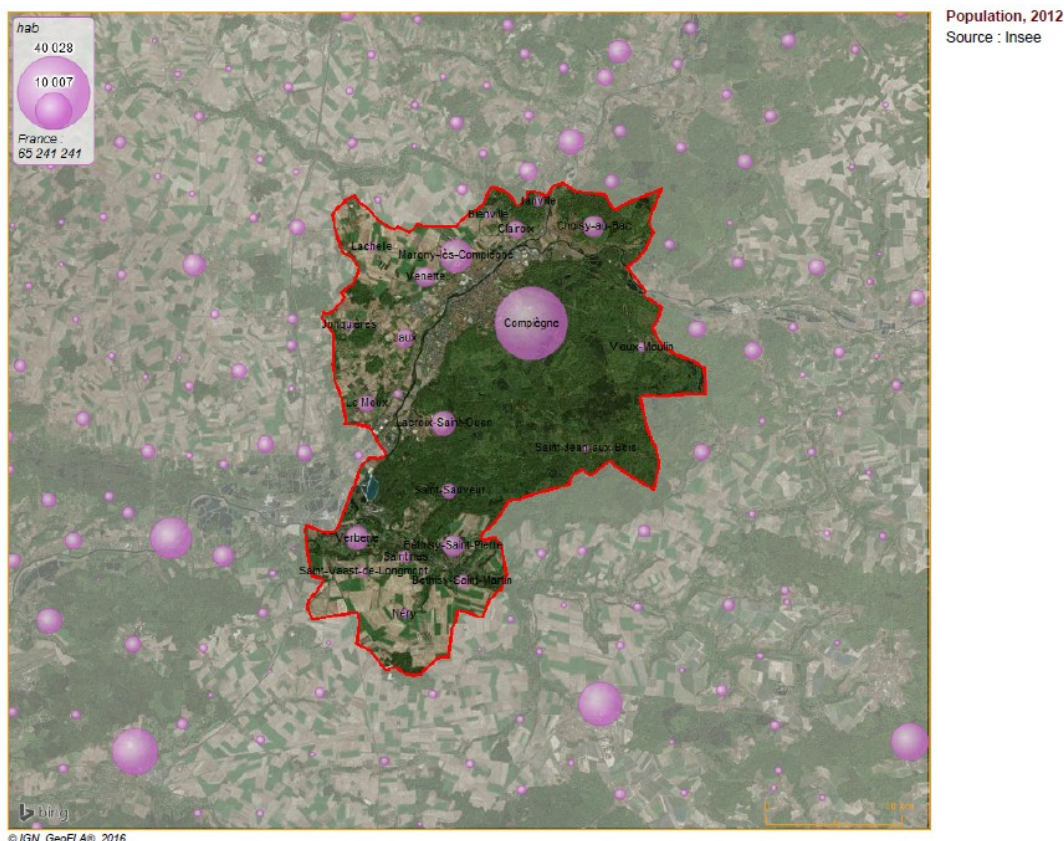
Outre la construction de logements en nombre suffisant, il leur revient de prendre en compte l'objectif de maîtrise de la circulation automobile au nom de la lutte contre le réchauffement climatique et la ségrégation résidentielle que l'usage généralisé de la voiture favorise.

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

- ✓ prévoir l'ouverture à l'urbanisation de surfaces suffisantes, en adéquation avec un objectif de production de logements ;
- ✓ adopter des règles de gestion des densités (coefficient d'occupation des sols, taille minimale des parcelles, etc) et des formes urbaines (hauteur des constructions, implantation sur la parcelle, etc) à la fois simples, claires et adaptées à l'objectif de construction de logements en nombre suffisants ;
- ✓ prohiber toute disposition réglementaire faisant obstacle par principe à l'implantation de logements sociaux.

Démographie de l'intercommunalité

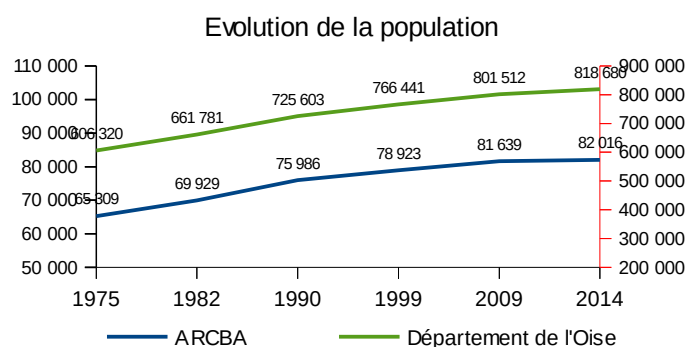
L'Agglomération de la Région de Compiègne et de la Basse Automne (ARCBA), dont le siège est basé à Compiègne, comprend 22 communes depuis la fusion de l'Agglomération de la Région de Compiègne, avec le Communauté de Communes de la Basse Automne au 1er janvier 2017. Compiègne est la commune la plus importante de l'ARCBA.



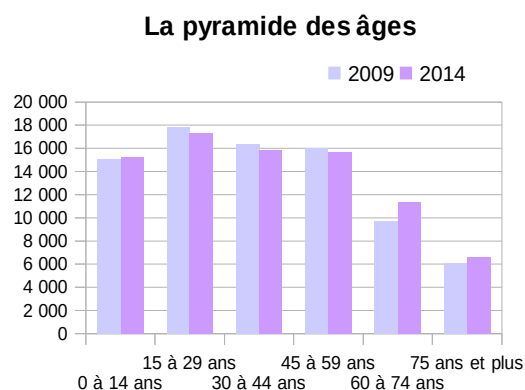
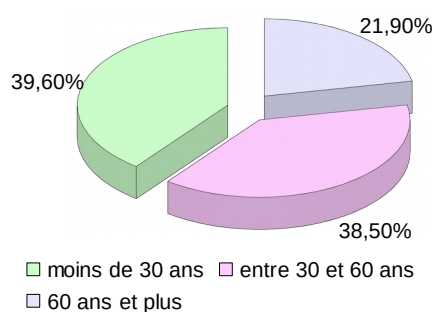
En 2014, l'ARCBA comptait 82 016 habitants, soit 10 % de la population du département de l'Oise. Au sein du territoire intercommunal, il est constaté une stabilité de la population, avec seulement 0,5 % de croissance sur 5 ans (*période 2009-2014*).

L'ARCBA est un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) plutôt urbain, qui compte 13 communes dépassant le seuil des 1 000 habitants.

La population a augmenté de 25 % et de façon constante, entre 1975 et 2014, soit 16 707 habitants supplémentaires. Le taux de variation annuel moyen entre 2009 et 2014 est de 0,4 %, il est le fait d'un mouvement naturel positif de 0,6 % et d'un solde migratoire négatif de -0,4 %.



En 2014, la répartition de la population sur le périmètre de l'ARCBA était la suivante :



Population des communes de l'ARCBA (données INSEE 2014)					
Département de l'Oise	818 680	Compiègne	40 732	Néry	669
ARCBA	82 016	Janville	701	Saintines	1 002
Armancourt	560	Jaux	2 439	Saint-Jean-aux-Bois	306
Béthisy-Saint-Martin	1 128	Jonquières	603	Saint-Sauveur	1 630
Béthisy-Saint-Pierre	3 143	Lachelle	617	Saint-Vaast-de-Longmont	639
Bienville	451	Lacroix-Saint-Ouen	4 324	Venette	2 804
Choisy-au-Bac	3 353	Margny-lès-Compègne	7 905	Verberie	4 100
Clairoix	2 128	Le Meux	2 145	Vieux-Moulin	637

Parc total de logements

En 2014, l'ARCBA regroupait 11 % des logements du département de l'Oise. Entre 1968 et 2014, le nombre de logement de l'EPCI a progressé de 110 %. La commune de Compiègne concentre 53 % du parc de logements.

	2014	2009	1999	1990	1982	1975	1968
Département de l'Oise	362 138	342 914	310 944	280 390	254 136	220 077	186 211
ARCBA	39 991	38 453	34 550	30 506	27 540	23 777	19 031
Armancourt	238	232	204	177	161	89	64
Béthisy-Saint-Martin	475	463	445	412	388	363	340
Béthisy-Saint-Pierre	1 386	1 332	1 218	1 140	1 119	1 012	786
Bienville	175	170	165	145	128	122	120
Choisy-au-Bac	1 503	1 422	1 349	1 254	861	682	609
Clairoix	894	856	768	619	608	606	550
Compiègne	21 357	20 810	19 296	17 421	15 932	13 556	9 739
Janville	277	259	242	243	231	227	197
Jaux	905	839	718	494	414	342	285
Jonquières	261	243	220	207	202	159	140
Lachelle	257	234	191	178	129	110	95
Lacroix-Saint-Ouen	1 966	1 932	1 669	1 463	1 231	1 082	875
Margny-lès-Compiègne	4 125	3 818	3 087	2 440	2 300	1 971	1 907
Le Meux	887	825	623	532	408	324	295
Néry	305	303	274	272	237	212	194
Saintines	413	363	309	297	295	265	265
Saint-Jean-aux-Bois	215	213	202	183	184	161	168
Saint-Sauveur	693	643	618	587	565	485	453
Saint-Vaast-de-Longmont	245	229	207	188	172	106	109
Venette	1 293	1 246	1 127	897	778	753	737
Verberie	1 827	1 731	1 336	1 079	958	905	848
Vieux-Moulin	295	290	282	278	239	245	255

Composition du parc de logement

En 2014, l'ARCBA comptait 39 991 logements. Le parc de logements est constitué de résidences principales pour 91 %. Globalement, le nombre de logements a quasiment doublé entre 1968 et 2014. Le nombre de résidences principales tend à augmenter (*soit +92 % sur la période 1968-2014*), tandis que le nombre de résidences secondaires, après une période de croissance constante, tend à diminuer régulièrement depuis 1990 (*soit -49 % sur la période 1990-2014*).

Si le nombre de logements tend à augmenter sur l'intercommunalité, le nombre de logements vacants augmente fortement, lui aussi (*soit +160 % sur la période 1968-2014*). Cette augmentation du phénomène de vacance au sein du parc de logements de l'EPCI s'explique, à priori, par une ancienneté et une vétusté dudit parc.

	2014	2009	1999	1990	1982	1975	1968
Résidences principales	36 457	35 120	31 247	27 881	24 704	21 253	19 031
Résidences secondaires et logements occasionnels	590	808	893	1 142	1 060	896	772
Logements vacants	2 946	2 525	2 410	1 483	1 776	1 628	1 136
Total	39 993	38 453	34 550	30 506	27 540	23 777	20 939

Typologie des logements

En 2014, le parc de logements était composé majoritairement d'appartements ce qui illustre bien le caractère urbain de l'ARCBA et principalement de la commune de Compiègne. Ce taux est inférieur à celui observé à l'échelle du département de l'Oise.

Type de logements	ARCBA		Département de l'Oise	
	Nombre	%	Nombre	%
Maisons	18 272	46,1	243 466	67,9
Appartements	21 390	53,9	115 114	32,1
Total	39 662	100	358 580	100

Les résidences principales

En 2014, l'analyse du parc des résidences principales de l'ARCBA montre que pour moitié, les logements sont occupés par des locataires. Cette tendance est largement supérieure à celle observée sur le département de l'Oise, qui compte une majorité de propriétaires.

Statut d'occupation des résidences principales	ARCBA		Département de l'Oise	
	Nombre	%	Nombre	%
Propriétaires	17 381	47,7	203 076	61,8
Locataires	18 384	50,4	119 296	36,3
Logés gratuitement	692	1,9	6 247	1,9
Total	36 457	100	328 619	100

L'intercommunalité compte principalement des locataires du parc public. Cette tendance est largement supérieure à celle observée sur le département de l'Oise, qui fait parts égales entre les parcs privés et publics.

Occupation du parc locatif	ARCBA		Département de l'Oise	
	Nombre	%	Nombre	%
Locataires du parc privé	4 155	22,6	60 245	50,5
Locataires du parc public	14 229	77,4	59 051	49,5
Total	18 384	100	119 296	100

La majorité des logements proposés par l'ARCBA sont de taille moyenne (*T3 et T4*). Ce qui est comparable à la tendance observée à l'échelle du département de l'Oise. Néanmoins, au sein de l'intercommunalité, la proportion de petits logements (*T1 et T2*) est largement supérieure à la tendance départementale.

Type de logements	ARCBA		Département de l'Oise	
	Nombre	%	Nombre	%
1 pièce	3 656	10,1	12 856	3,9
2 pièces	4 873	13,4	31 914	9,7
3 pièces	8 258	22,6	63 936	19,5
4 pièces	8 287	22,7	85 118	25,9
5 pièces ou plus	11 383	31,2	134 795	41
Total	36 457	100	328 619	100

En 2014, l'ARCBA regroupait 11 % des logements du département de l'Oise. Entre 1968 et 2014, le nombre de logement de l'EPCI a progressé de 110 %. La commune de Compiègne concentre 53 % du parc de logements.

	2014	2009	1999	1990	1982	1975	1968
Département de l'Oise	328 619	313 741	280 403	247 833	217 609	186 244	158 559
ARCBA	36 457	35 120	31 247	27 881	24 704	21 253	17 123
Armancourt	222	213	187	155	142	76	51
Béthisy-Saint-Martin	435	421	403	347	314	296	279
Béthisy-Saint-Pierre	1 276	1 245	1 123	1 052	971	901	701
Bienville	159	157	154	135	117	111	110
Choisy-au-Bac	1 406	1 353	1 265	1 178	757	590	514
Clairoix	852	814	715	577	548	553	506
Compiègne	19 508	18 844	17 371	16 089	14 622	12 355	9 004
Janville	261	250	232	217	205	203	182
Jaux	852	784	675	460	372	302	253
Jonquières	242	229	203	179	166	121	106
Lachelle	239	222	188	158	115	101	85
Lacroix-Saint-Ouen	1 834	1 825	1 564	1 292	1 116	971	773
Margny-lès-Compiègne	3 586	3 408	2 669	2 261	2 079	1 837	1 788
Le Meux	820	773	590	475	325	251	231
Néry	258	262	232	224	197	166	167
Saintines	376	328	299	275	259	215	233
Saint-Jean-aux-Bois	151	145	138	121	114	102	97
Saint-Sauveur	631	599	570	541	499	408	382
Saint-Vaast-de-Longmont	233	219	188	158	138	87	60
Venette	1 202	1 174	1 054	840	688	673	688
Verberie	1 669	1 621	1 210	951	807	796	757
Vieux-Moulin	244	234	217	190	153	138	156

Le parc locatif social

Afin de résorber le déficit en logement social, l'article 55 de la loi SRU oblige les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à une agglomération dépassant 50 000 habitants comprenant au moins une commune de 15 000 habitants et disposant de moins de 20 % de logements sociaux à rattraper ce retard et à s'acquitter d'une contribution.

En 2014, le parc locatif social de l'ARCBA était composé de 8 097 logements, dont près de 75 % regroupés sur la seule commune de Compiègne. L'intercommunalité concentre 13 % du logement social du département de l'Oise.

Parc locatif social de l'ARCBA					
Département de l'Oise	58 842	Compiègne	5 873	Néry	0
ARCBA	8 097	Janville	0	Saintines	22
Armancourt	0	Jaux	81	Saint-Jean-aux-Bois	0
Béthisy-Saint-Martin	3	Jonquières	0	Saint-Sauveur	28
Béthisy-Saint-Pierre	247	Lachelle	1	Saint-Vaast-de-Longmont	1
Bienville	0	Lacroix-Saint-Ouen	168	Venette	239
Choisy-au-Bac	234	Margny-lès-Compègne	687	Verberie	341
Clairoix	94	Le Meux	76	Vieux-Moulin	2

Concernant la répartition « collectifs / individuels », la typologie, ainsi que l'ancienneté du parc de logements sociaux, sur le périmètre de l'ARCBA, contacter le Service de l'Habitat, du Logement et du Renouvellement Urbain (SHLRU) de la Direction Départementale des Territoires (DDT) de l'Oise.

Taille moyenne des ménages

	2014	2009	1999	1990	1982	1975	1968
Département de l'Oise	2,49	2,55	2,73	2,93	3,04	3,26	3,41
ARCBA	2,25	2,32	2,53	2,73	2,83	3,07	2,93

Calcul du « point mort »

Le « point mort » exprime le nombre de logements nécessaires, dans le contexte de desserrement de la taille des ménages. Il traduit la diminution de la taille des ménages due à des causes sociologiques (*augmentation des familles mono-parentales, allongement de la durée de vie, accroissement du célibat géographique pour cause de mobilité professionnelle, etc*), en nombre de logements nécessaires pour assurer le maintien de la population à un niveau constant.

En conclusion, le maintien théorique de l'effectif de population actuelle (« point mort ») nécessite la création de 1 664 logements. La création de 1 830 nouveaux logements entre 2009 et 2014 a suffi à absorber le « point mort » et entraîne un excédent de 166 logements.

C'est pourquoi, tout scénario de croissance démographique retenu par l'intercommunalité devra intégrer l'existence de ce « point mort » dans le chiffrage des besoins en nouveaux logements.

Indice de construction sur l'intercommunalité

L'indice de construction (*IdC*) indique le nombre de logements construits pour 1 000 habitants. Sur la base de la population en 2013, l'indice de construction est le suivant sur la commune ces dix dernières années.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
IdC	4,41	4,57	5,94	6,28	2,26	3,54	6,22	3,46	2,78	4,06

Cet indice s'élève donc en moyenne à **4,35**, ce qui est un taux faible pour la période 2005 / 2014 et qui traduit **un renouvellement du parc de logements insuffisant**.

Projet ANRU

Concernant les projets ANRU, sur le périmètre de l'ARCBA, contacter le Service de l'Habitat, du Logement et du Renouvellement Urbain (SHLRU) de la Direction Départementale des Territoires (DDT) de l'Oise.

Programme Local de l'Habitat (PLH)

La loi n° 2009-323 du 25 mars de mobilisation pour le logement et la lutte contre exclusion stipule que toutes les communautés de communes de plus de 30 000 habitants compétentes en matière d'habitat et comportant au moins une commune de plus de 10 000 habitants doivent élaborer un Programme Local de l'Habitat (PLH).

L'ARCBA remplit l'intégralité de ces conditions. L'EPCI est donc soumis à l'obligation d'élaboration d'un PLH. Le PLUi prescrit par l'intercommunalité, élargie à 22 communes, tiendra lieu de PLH.

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est une action concertée entre l'État, l'Agence Nationale de l'Habitat (ANaH) et une collectivité territoriale visant à réhabiliter le patrimoine bâti et à améliorer le confort des logements.

Les travaux subventionnables sont ceux destinés à l'amélioration de l'habitat en matière de sécurité, de salubrité ou d'équipement, d'économies d'énergie, d'isolation acoustique ou d'accessibilité et d'adaptation aux personnes handicapées.

Concernant les OPAH, sur le périmètre de l'ARCBA, contacter le Service de l'Habitat, du Logement et du Renouvellement Urbain (SHLRU) de la Direction Départementale des Territoires (DDT) de l'Oise.

Habitat indigne

L'article 84 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 a défini la notion d'habitat indigne. Ainsi « *constituent un habitat indigne les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé* ».

Les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne dans le département de l'Oise sont structurés autour du Pôle Départemental de Lutte Contre l'Habitat Indigne, dont le secrétariat et l'animation sont assurés par la Direction Départementale des Territoires (DDT). La DDT est également guichet unique d'enregistrement des signalements d'habitat dégradé dans le département et toute situation doit être portée à sa connaissance.

Concernant les signalements d'habitat dégradé auprès du guichet unique, sur le périmètre de l'ARCBA, contacter le Service de l'Habitat, du Logement et du Renouvellement Urbain (SHLRU) de la Direction Départementale des Territoires (DDT) de l'Oise.

Il est rappelé que le Maire est le premier acteur de la lutte contre l'habitat indigne. Il peut rechercher un appui méthodologique et technique auprès de la DDT pour le traitement des situations signalées.

Gens du voyage

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

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

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

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

Concernant les structures d'accueil pour les « gens du voyage », sur le périmètre d'étude de l'ARCBA, il est identifié sur la commune de Compiègne, une aire d'accueil, ainsi qu'une aire de grand passage d'une capacité de 100 places chacune.

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

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

Accessibilité

La loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées a été adoptée en vue de donner une nouvelle impulsion à l'intégration dans la société des personnes handicapées. La nouveauté de cette loi consiste notamment en la volonté de traiter l'intégralité de la chaîne du déplacement en liant dans une même approche urbanisme, voirie et transports, afin d'éliminer toute rupture dans les déplacements pour les personnes affectées d'une déficience.

Dans cette optique, il convient, pour chaque commune, de respecter les engagements pris par cette loi, sous réserve de la parution de nouveaux textes, notamment :

- L'élaboration d'un Plan de mise en Accessibilité de la Voirie (PAVE) pour le 22 décembre 2009 ;
- L'élaboration de schémas directeurs d'accessibilité pour les transports collectifs ;
- L'élaboration de diagnostics pour les établissements recevant du public (ERP) ;
- La mise en accessibilité des transports collectifs pour le 12 février 2015 ;
- La mise en accessibilité des ERP existants pour le 1er janvier 2015.

L'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014 a introduit le principe de l'Agenda d'Accessibilité Programmée (Ad'AP). Cet Ad'AP permet, pour les ERP qui ne seraient pas accessibles au 31 décembre 2014, de prévoir les travaux de mise en accessibilité sur une période d'un, deux ou trois ans. Le législateur a également donné la possibilité aux autorités organisatrices de transport d'élaborer un schéma directeur d'accessibilité : Ad'AP, leur permettant de prévoir la mise en accessibilité de leur réseau sur une période d'un, deux ou trois ans. L'Ad'AP identifie les points d'arrêts prioritaires et les formations du personnel aux besoins des usagers handicapés. Dans certaines conditions très particulières et encadrées par les décrets et arrêtés d'applications de l'ordonnance, une, voire deux périodes supplémentaires peuvent être accordées pour la réalisation des travaux de mise en accessibilité.

L'ordonnance n° 2014-1090 a réaffirmé l'obligation d'établir un PAVE pour les communes de plus de 500 habitants. Toutefois, pour les communes comportant entre 500 et 1 000 habitants, le PAVE peut-être établi sur les zones piétonnes principales permettant de relier les pôles générateurs de déplacement sur le territoire.

Zones tendues

Depuis 2013, un nouveau dispositif d'investissement locatif intermédiaire a été créé. L'objectif de ce dispositif est de favoriser la construction de logements intermédiaires, là où il existe une demande locale adaptée, sans mettre en difficulté l'investisseur. Il s'appuie sur le zonage dit « A/B/C » qui permet de caractériser le niveau de tension du marché du logement sur le territoire, la zone A étant la plus tendue et la zone C la moins tendue.

Par ailleurs, le dispositif dit « zonage Pinel » concernant les logements intermédiaires, a été défini par arrêté ministériel du 1er août 2014.

Concernant les zones tendues, sur le périmètre de l'ARCBA, contacter le Service de l'Habitat, du Logement et du Renouvellement Urbain (SHLRU) de la Direction Départementale des Territoires (DDT) de l'Oise.

Foncier État mutable

La mobilisation du foncier public pour la production de logements et d'hébergements, notamment à destination des populations éprouvant des difficultés à se loger, constitue une priorité pour l'État.

Concernant le « foncier État mutable », sur le périmètre de l'ARCBA, contacter le Service de l'Habitat, du Logement et du Renouvellement Urbain (SHLRU) de la Direction Départementale des Territoires (DDT) de l'Oise.

Les enjeux de l'État sur le territoire de l'Oise s'appliquant à l'Agglomération de la Région de Compiègne et de la Basse Automne

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

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

(Fiche mise à jour le 23 février 2018 - © DDT de l'Oise)