

### Communauté de Communes du Clermontois

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

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

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

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

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

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

**L'ensemble des éléments cartographiques et des données disponible à l'échelle communale est repris au sein des différentes annexes jointes à la présente fiche.**

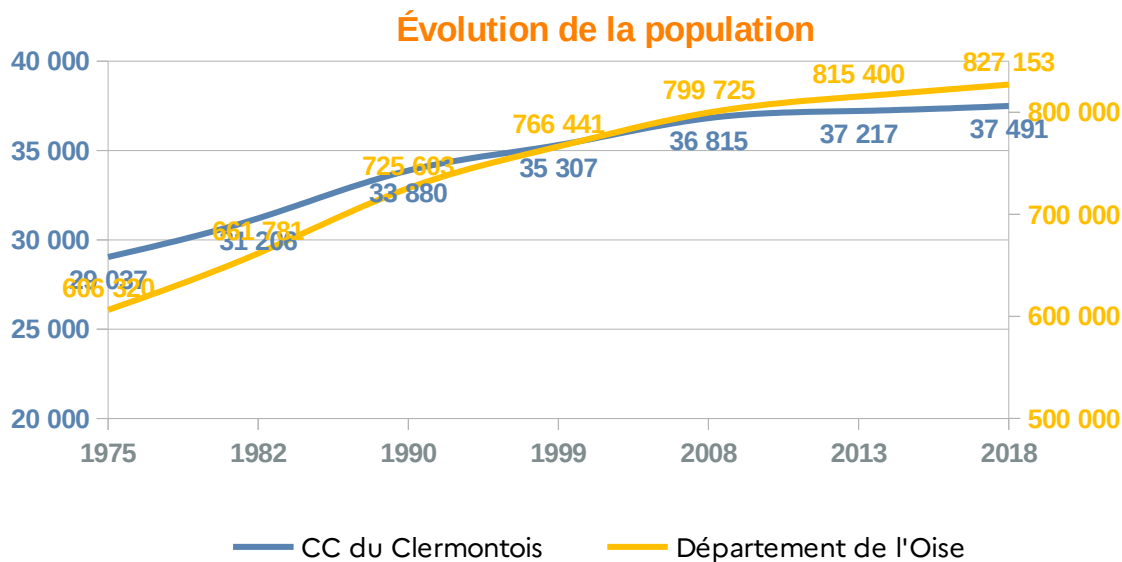
### Démographie de l'intercommunalité

La **Communauté de Communes du Clermontois (CCC)**, ou Pays du Clermontois, est située au centre du département de l'Oise, à l'intersection de la RN 31 et des RD 1016 & 916 (axes Reims – Rouen et Paris – Amiens). Elle a été créée par arrêté préfectoral le 05 novembre 1960, son siège est basé à Clermont. Au 1er janvier 2022, son périmètre comptait 18 communes, soit une commune de moins par rapport à 2021 (la commune d'Ansacq ayant rejoint la Communauté de Communes de la Thelloise). En nombre d'habitants, Clermont est la commune la plus importante de la CCC (voir l'annexe 1 : carte de la répartition démographique sur le territoire de la CCC en 2018).

En 2018, la **CCC** comptait 37 491 habitants, soit 4,5 % de la population de l'Oise. À l'échelle du territoire intercommunal, il est constaté une progression régulière de la population, avec 0,3 % de croissance annuelle sur 19 ans (période 1999 / 2018).

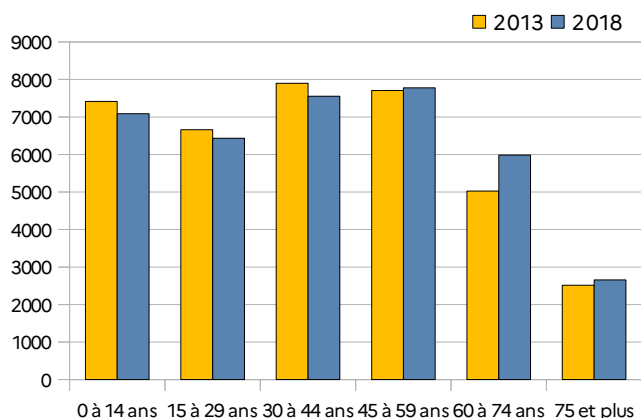
La **CCC** est un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) plutôt rural, qui néanmoins, compte une majorité de communes (11 sur 18) dépassant le seuil des 1 000 habitants, dont 2 au-delà des 5 000 habitants (Clermont et Mouy).

La population a globalement augmenté de près de 29 % entre 1975 et 2018, soit 8 454 habitants supplémentaires. Le taux de variation annuel moyen entre 2013 et 2018 est de 0,1 %, il est le fait d'un mouvement naturel positif de 0,3 % et d'un solde migratoire négatif de -0,2 %.

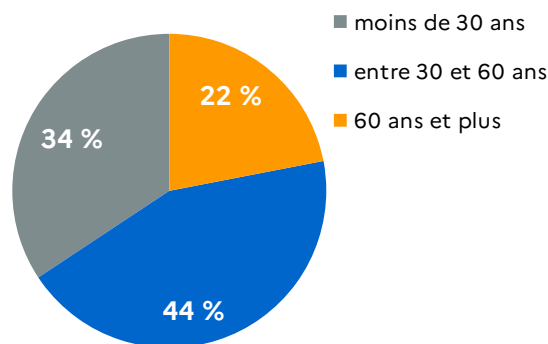


En 2018, la répartition de la population sur la **CCC** était la suivante :

La pyramide des âges



Répartition de la population par tranches d'âge (INSEE 2018)



Population des communes de la CCC (données INSEE 2018)					
Département de l'Oise	827 153	Catenoy	1 039	Maimbeville	406
<b>CCC</b>	<b>37 216</b>	<b>Clermont</b>	<b>10 183</b>	Mouy	5 255
Agnetz	3 047	Erquery	596	Neuilly-sous-Clermont	1 659
Breuil-le-Sec	2 663	Étouy	771	Nointel	1 061
Breuil-le-Vert	3 099	Fitz-James	2 562	Rémécourt	78
Bury	2 966	Fouilleuse	141	Saint-Aubin-sous-Erquery	332
Cambronne-lès-Clermont	1 167	Lamécourt	191		

## Composition du parc de logements

En 2018, la **CCC** regroupait près de 4,5 % des logements du département de l'Oise. Entre 1968 et 2018, le nombre de logement de l'EPCI a progressé de 121 %. La commune de Clermont concentre 30,6 % du parc de logements de l'intercommunalité (**voir l'annexe 2 : répartition du parc de logements par communes en 2018**).

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Département de l'Oise	186 211 RP : 158 559 RS : 15 863 LV : 11 789	220 077 RP : 186 244 RS : 18 958 LV : 14 875	254 136 RP : 217 609 RS : 20 494 LV : 16 033	280 390 RP : 247 833 RS : 18 016 LV : 14 541	310 944 RP : 280 403 RS : 13 582 LV : 16 959	338 695 RP : 310 576 RS : 9 785 LV : 18 334	358 691 RP : 326 106 RS : 8 835 LV : 23 750	376 184 RP : 340 146 RS : 9 260 LV : 26 778
CCC	7 673 RP : 6 665 RS : 535 LV : 473	9 269 RP : 8 144 RS : 557 LV : 568	10 891 RP : 9 606 RS : 589 LV : 676	12 082 RP : 11 085 RS : 448 LV : 549	13 634 RP : 12 678 RS : 347 LV : 609	15 149 RP : 14 227 RS : 196 LV : 726	16 006 RP : 14 981 RS : 161 LV : 864	16 959 RP : 15 673 RS : 196 LV : 1 090
Clermont	2 373 RP : 2 188 RS : 60 LV : 125	2 798 RP : 2 552 RS : 63 LV : 183	3 258 RP : 2 947 RS : 90 LV : 221	3 583 RP : 3 310 RS : 77 LV : 196	4 134 RP : 3 864 RS : 59 LV : 211	4 659 RP : 4 404 RS : 12 LV : 243	4 982 RP : 4 674 RS : 12 LV : 296	5 191 RP : 4 729 RS : 54 LV : 408

(RP : résidences principales – RS : résidences secondaires – LV : logements vacants)

En 2018, la **CCC** comptait 16 959 logements. Le parc de logements est constitué de résidences principales pour 92,4 %. Globalement, le nombre de logements a plus que doublé entre 1968 et 2018. Le nombre de résidences principales augmente régulièrement (soit +135 % sur la période 1968 / 2018), tandis que le nombre de résidences secondaires, après une période de croissance constante, tend à diminuer régulièrement depuis 1982 (soit -67 % sur la période 1982 / 2018).

Si le nombre de logements tend à augmenter sur l'intercommunalité, le nombre de logements vacants augmente également, lui aussi (soit +130 % sur la période 1968 / 2018). 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.

## Caractéristiques du parc de logements

Quelques données sur les résidences principales en 2018 (*voir l'annexe 3 : caractéristiques du parc de logements par communes en 2018*) :

INSEE 2018	CCC		Département de l'Oise	
<b>Typologie du logement</b>				
Maisons	11 880	70 %	251 382	67 %
Appartements	4 917	29 %	120 824	32 %
<b>Statut d'occupation</b>				
Propriétaires	10 052	64 %	208 862	61 %
Locataires	5 344	34 %	125 167	37 %
Logés gratuitement	275	2 %	6 117	2 %
<b>Occupation du parc locatif</b>				
Locataires du parc privé	2 696	50 %	64 273	51 %
Locataires du parc public	2 648	50 %	60 894	49 %
<b>Taille des logements</b>				
1 à 2 pièces	2 334	15 %	46 801	14 %
3 pièces & plus	13 338	85 %	293 345	86 %
<b>Équipements</b>				
Logements « tout confort »	15 329	98 %	329 895	97 %
<b>Ancienneté du parc de logement</b>				
Avant 1946	3 820	24 %	77 727	23 %
Entre 2006 & 2015	1 365	9 %	32 642	10 %
<b>Données RPLS et data logement 2021</b>				
Nombre de logements sociaux	2 855		67 912	
Nombre de demandes	526		12 236	
Nombre d'attributions	180		3 665	

### La typologie des logements

En 2018, le parc de logements était composé majoritairement de maisons (70 %), ce qui illustre bien le caractère rural de la **CCC**. Ce taux est légèrement supérieur à celui observé à l'échelle du département de l'Oise (67 %).

### Les résidences principales

En 2018, l'analyse du parc des résidences principales de la **CCC** laisse apparaître que les logements sont occupés en majorité par des propriétaires (64 %). Cette tendance reste supérieure à celle observée à l'échelle du département de l'Oise, qui compte également une majorité de propriétaires (61 %).

L'intercommunalité, tout comme le département de l'Oise, fait parts égales entre les parcs privés et publics.

Concernant la taille des logements, la **CCC** et le département de l'Oise présentent des caractéristiques équivalentes. La majorité des logements proposés au sein des deux entités est de taille moyenne (45 % de T3 & T4). Cette similarité s'applique aussi pour les petits logements (14 % de T1 & T2), ainsi que pour les logements de grandes tailles (41 % de T5 et plus).

Type de logements	CCC		Département de l'Oise	
	Nombre	%	Nombre	%
1 pièce	632	4	13 548	4
2 pièces	1 707	10,8	33 253	9,8
3 pièces	2 988	18,9	66 304	19,5
4 pièces	4 143	26,3	86 533	25,4
5 pièces ou plus	6 312	40	140 508	41,3
<b>Total</b>	<b>15 782</b>	<b>100</b>	<b>340 146</b>	<b>100</b>

### Le parc locatif social

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

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

**Aucune commune de la CCC n'est concernée par ces obligations.**

En 2018, le parc locatif social de la **CCC** était composé de 2 762 logements, dont près de 55 % regroupés sur la commune de Clermont. L'intercommunalité concentre 4,2 % du parc de logements sociaux du département de l'Oise.

### Taille moyenne des ménages

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
<b>Département de l'Oise</b>	3,29	3,13	2,95	2,86	2,67	2,51	2,44	<b>2,38</b>
<b>CCC</b>	3,85	3,55	3,23	3,04	2,77	2,57	2,47	<b>2,38</b>

### 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 652 logements. La création de 767 nouveaux logements entre 2013 et 2018 a suffi à absorber le « point mort » et laisse un excédent de 115 logements.**

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

### Indice de construction sur l'intercommunalité

L'indice de construction (*IdC*) indique le nombre de logements construits pour 1 000 habitants. Sur la base de la population en 2018, l'indice de construction est le suivant sur la commune ces dix dernières années.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>IdC</b>	3,2	2,05	4,83	5,15	3,92	3,25	3,63	3,07	3,81	2,77

Cet indice s'élève donc en moyenne à **3,57**, ce qui est un taux faible pour la période 2009 / 2018 et qui traduit **un renouvellement du parc de logements insuffisant**.

### Projet ANRU

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

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

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

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

**Concernant La thématique de l'ANRU, cette fiche sera amendée dès que possible, pour plus de renseignement, il est possible de contacter le Service de l'Habitat, du Logement et du Renouvellement Urbain (SHLRU) de la Direction Départementale des Territoires (DDT) de l'Oise pour plus de renseignements.**

## Programme Local de l'Habitat (PLH)

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

**La CCC remplit l'intégralité de ces conditions. L'EPCI est donc dans l'obligation d'élaboration d'un PLH. Le PLUi prescrit par l'intercommunalité 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.

**La CCC ne comporte pas d'OPAH. En revanche, les ménages de l'intercommunalité bénéficient du Programme d'Intérêt Général (PIG) départemental, contractualisé entre l'ANAH et le Conseil Départemental de l'Oise pour la période 2019 / 2022. Ce programme vise à apporter des solutions à des problèmes spécifiques en matière d'amélioration du parc privé (*lutte contre la précarité énergétique, résorption de l'habitat indigne et insalubre, adaptation du logement à la perte d'autonomie et au handicap*). À l'échelle de la CCC, c'est 30 à 40 dossiers par an qui sont traités dans le cadre du PIG, principalement pour des travaux de rénovation énergétique.**

## 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 (PDLHI), 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.

**À ce jour, le guichet unique habitat indigne a enregistré 83 signalements d'habitat indigne, sur la CCC, soit près de 5 % des signalements à l'échelle du département de l'Oise.**

Habitat indigne sur la CCC					
Département de l'Oise	1 783	Catenoy	1	Maimbeville	/
CCC	83	Clermont	36	Mouy	24
Agnetz	1	Erquery	/	Neuilly-sous-Clermont	2
Breuil-le-Sec	1	Étouy	1	Nointel	/
Breuil-le-Vert	3	Fitz-James	/	Rémécourt	/
Bury	12	Fouilleuse	/	Saint-Aubin-sous-Erquery	/
Cambronne-lès-Clermont	1	Lamécourt	1		

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

## Zones tendues

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

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

Zones tendues sur la CCC					
Agnetz	B1	Clermont	B1	Maimbeville	C
Breuil-le-Sec	B1	Erquery	C	Mouy	B1
Breuil-le-Vert	B1	Étouy	C	Neuilly-sous-Clermont	C
Bury	B1	Fitz-James	B1	Nointel	C
Cambronne-lès-Clermont	C	Fouilleuse	C	Rémécourt	C
Catenoy	C	Lamécourt	C	Saint-Aubin-sous-Erquery	C

## Foncier État mutable

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

**En 2019, la CCC disposait d'un total de 964 ha de « foncier public » répartie entre l'ensemble des entités publiques (État, région, département, intercommunalité, communes et autres), dont 72 ha appartenant à l'État (voir l'annexe 4 : Répartition du « foncier public » par communes en 2019).**



## Gens du voyage

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

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

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

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

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

**La CCC compte deux communes de plus de 5 000 habitants (*Clermont, Mouy*), elle est donc soumise à l'obligation de prévoir des structures d'accueil à destination des « gens du voyage ». À ce titre, le SDAHGDV précise :**

- **une Aire d'Accueil (AA) de 25 places, localisée sur la commune de Clermont ;**
- **8 Terrains Familiaux Locatifs (TFL), répartis à parts égales sur les communes de Clermont et Mouy.**

## Accessibilité

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

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

- L'élaboration d'un Plan de mise en Accessibilité de la Voirie (*PAVE*) pour le 22 décembre 2009 ;
- L'élaboration de schémas directeurs d'accessibilité pour les transports collectifs ;
- L'élaboration de diagnostics pour les établissements recevant du public (*ERP*) ;

- La mise en accessibilité des transports collectifs pour le 12 février 2015 ;
- La mise en accessibilité des ERP existants pour le 1er janvier 2015.

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

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

*(Fiche mise à jour le 09 mai 2022 - © DDT de l'Oise)*