

Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées

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 intercommunale est repris au sein des différentes annexes jointes à la présente fiche.

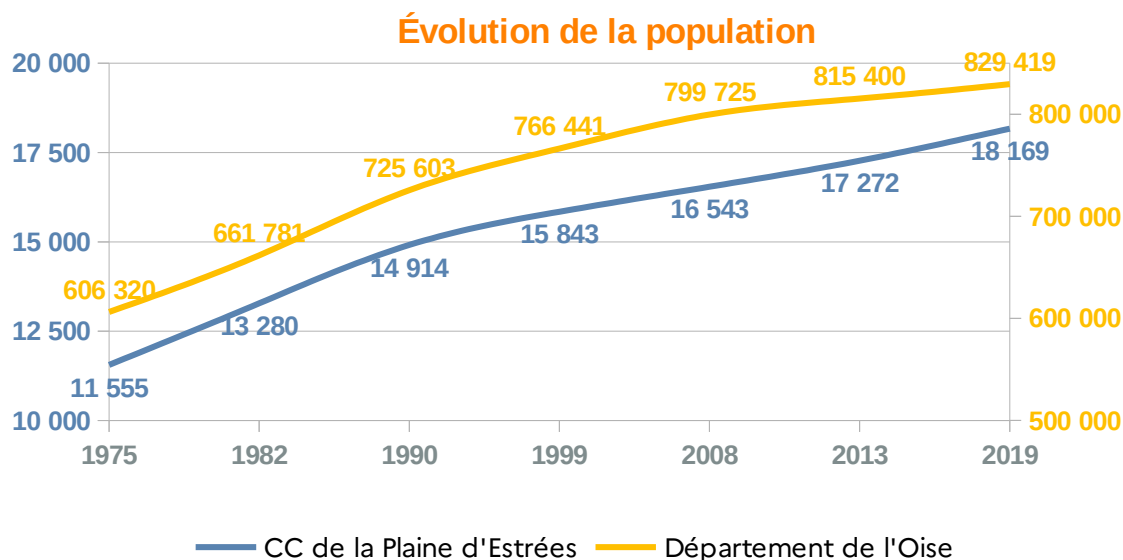
Démographie de l'intercommunalité

La **Communauté de Commune de la Plaine d'Estrées (CCPE)**, est située au Centre-Est du département de l'Oise, à l'intersection de la RN 31 et de l'autoroute A 1 (axes Reims – Rouen et Paris – Lille). Elle a été créée par arrêté préfectoral le 09 juin 1997, son siège est basé sur la commune d'Estrées-Saint-Denis. Son périmètre compte 19 communes. En nombre d'habitants, Estrées-Saint-Denis est la commune la plus importante de la CCCPE (**voir l'annexe 1 : carte de la répartition démographique sur le territoire de la CAB en 2018**). Le territoire intercommunal est caractérisé par la présence de nombreuses entreprises et notamment, du pôle logistique de Longueil-Sainte-Marie.

En 2019, la **CCPE** comptait 18 169 habitants, soit 2,2 % de la population de l'Oise. À l'échelle du territoire intercommunal, il est constaté une progression régulière de la population, avec 0,7 % de croissance annuelle sur 20 ans (période 1999 / 2019).

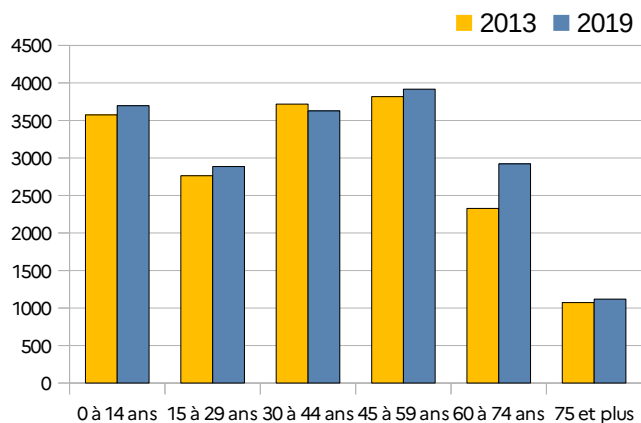
La **CCPE** est un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) plutôt rural, qui ne compte qu'une minorité de communes (5 sur 19) dépassant le seuil des 1 000 habitants, dont une seule au-delà des 3 500 habitants (Estrées-Saint-Denis).

La population a globalement augmenté de près de 57 % entre 1975 et 2019, soit 6 614 habitants supplémentaires. Le taux de variation annuel moyen entre 2013 et 2019 est de 0,8 %, il est le fait d'un mouvement naturel positif de 0,5 % et d'un solde migratoire positif de 0,4 %.

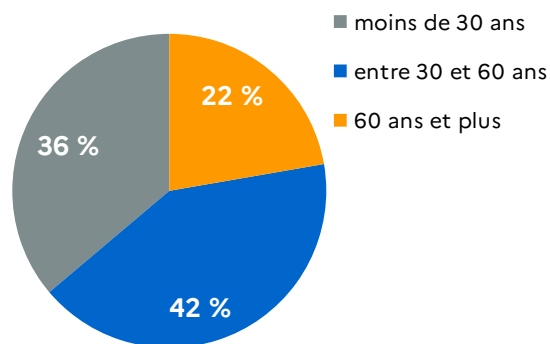


En 2019, la répartition de la population sur la **CCPE** était la suivante :

La pyramide des âges



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



Population des communes de la CCPE (données INSEE 2019)					
Département de l'Oise	829 419	Chevrières	2 021	Hémévillers	468
CCPE	18 169	Choisy-la-Victoire	245	Houdancourt	667
Arsy	769	Épineuse	260	Longueil-Sainte-Marie	2 004
Avrigny	384	Estrées-Saint-Denis	3 759	Montmartin	264
Bailleul-le-Soc	646	Le Fayel	227	Moyvillers	696
Blincourt	108	Francières	549	Remy	1 920
Canly	765	Grandfresnoy	1 792	Rivecourt	625

Composition du parc de logements

En 2019, la **CCPE** regroupait près de 2 % des logements du département de l'Oise. Entre 1968 et 2019, le nombre de logement de l'EPCI a progressé de 123 %. La commune d'Estrées-Saint-Denis concentre 21,6 % du parc de logements de l'intercommunalité (*voir l'annexe 2 : répartition du parc de logements par communes en 2019*).

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2019
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	378 047 RP : 341 929 RS : 9 253 LV : 26 865
CCPE	3 509 RP : 2 979 RS : 270 LV : 260	4 240 RP : 3 522 RS : 368 LV : 350	4 994 RP : 4 238 RS : 419 LV : 337	5 489 RP : 4 890 RS : 299 LV : 300	6 036 RP : 5 550 RS : 231 LV : 255	6 639 RP : 6 224 RS : 145 LV : 270	7 148 RP : 6 679 RS : 136 LV : 333	7 811 RP : 7 284 RS : 140 LV : 387
Estrées-Saint-Denis	585 RP : 527 RS : 19 LV : 39	854 RP : 747 RS : 26 LV : 81	1 137 RP : 1 049 RS : 34 LV : 54	1 237 RP : 1 158 RS : 23 LV : 56	1 356 RP : 1 293 RS : 17 LV : 46	1 470 RP : 1 418 RS : 15 LV : 37	1 568 RP : 1 488 RS : 22 LV : 58	1 684 RP : 1 598 RS : 25 LV : 61

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

En 2019, la **CCPE** comptait 7 811 logements. Le parc de logements est constitué de résidences principales pour 93,3 %. Globalement, le nombre de logements a plus que doublé entre 1968 et 2019. Le nombre de résidences principales augmente régulièrement (soit +145 % sur la période 1968 / 2019), tandis que le nombre de résidences secondaires, après une période de croissance constante, tend à diminuer régulièrement depuis 1982 (soit -48 % sur la période 1982 / 2019).

Si le nombre de logements tend à augmenter sur l'intercommunalité, le nombre de logements vacants augmente également, lui aussi (soit +49 % sur la période 1968 / 2019). 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 2019 (*voir l'annexe 3 : caractéristiques du parc de logements par communes en 2019*) :

INSEE 2019	CCPE		Département de l'Oise	
Typologie du logement				
Maisons	6 896	88 %	252 599	67 %
Appartements	831	11 %	121 469	32 %
Statut d'occupation				
Propriétaires	5 357	74 %	209 982	61 %
Locataires	1 782	25 %	125 795	37 %
Logés gratuitement	126	2 %	6 153	2 %
Occupation du parc locatif				
Locataires du parc privé	1 237	69 %	64 603	51 %
Locataires du parc public	545	31 %	61 192	49 %
Taille des logements				
1 à 2 pièces	501	7 %	47 061	14 %
3 pièces & plus	6 782	93 %	294 869	86 %
Équipements				
Logements « tout confort »	7 121	98 %	331 600	97 %
Ancienneté du parc de logement				
Avant 1946	1 896	26 %	78 150	23 %
Entre 2006 & 2015	871	12 %	32 770	10 %
Données RPLS et data logement 2021				
Nombre de logements sociaux	578		67 912	
Nombre de demandes	NC		12 236	
Nombre d'attributions	NC		3 665	

La typologie des logements

En 2019, le parc de logements était composé majoritairement de maisons (88 %), ce qui illustre bien le caractère rural de la **CCPE**. Ce taux est largement supérieur à celui observé à l'échelle du département de l'Oise (67 %).

Les résidences principales

En 2019, l'analyse du parc des résidences principales de la **CCPE** laisse apparaître que les logements sont occupés en majorité par des propriétaires (74 %). Cette tendance est supérieure à celle observée à l'échelle du département de l'Oise, qui néanmoins, compte également une majorité de propriétaires (61 %).

En matière de logements locatifs, alors que le département de l'Oise fait parts égales entre les parcs privés et publics, à l'échelle de la **CCPE**, le parc privé est largement majoritaire (69 %).

Concernant la taille des logements, la **CCPE** compte une majorité de logements de grandes tailles (53,8 % de T5), alors qu'à l'échelle du département de l'Oise se sont les logements de taille moyenne qui sont majoritaires (44,9 % de T3 & T4). La part des petits logements reste largement minoritaire pour les deux entités (soit 6,9 et 13,8 % de T1 & T2 respectivement pour la CCPE et le département de l'Oise).

Type de logements	CCPE		Département de l'Oise	
	Nombre	%	Nombre	%
1 pièce	87	1,2	13 590	4
2 pièces	415	5,7	33 471	9,8
3 pièces	1 071	14,7	66 785	19,5
4 pièces	1 789	24,6	87 030	25,4
5 pièces ou plus	3 921	53,8	141 054	41,3
Total	7 283	100	341 930	100

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 %).

Au sein de la CCPE, aucune commune n'est tenue de respecter ces obligations.

En 2019, le parc locatif social de la **CCPE** était composé de 582 logements, dont près de 60 % regroupés sur la ville d'Estrées-Saint-Denis. L'intercommunalité concentre 0,9 % du parc de logements sociaux du département de l'Oise.

Taille moyenne des ménages

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Département de l'Oise	3,29	3,13	2,95	2,86	2,67	2,51	2,44	2,37
CCPE	3,44	3,28	3,13	3,05	2,85	2,66	2,59	2,49

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 3 logements. La création de 363 nouveaux logements entre 2013 et 2019 a suffi à absorber le « point mort » et laisse un excédent de 360 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.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
IdC	6,44	7,1	6,82	4,07	8,09	2,04	2,26	3,85	1,43	2,31

Cet indice s'élève donc en moyenne à **4,44**, ce qui est un taux faible (*malgré des taux élevés en 2010, 2011, 2012 et 2014*) pour la période 2010 / 2019 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.

La CCPV ne compte pas de Quartier prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) et de facto, pas de projet ANRU.

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 CCPE ne remplit pas l'intégralité de ces conditions. Cependant, le PLUi prescrit par l'intercommunalité, le 30 septembre 2019, 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 CCPE est couverte par le Programme d'Intérêt Général (PIG) départemental « amélioration de l'habitat privé », contractualisé entre le Conseil Départemental de l'Oise et l'ANAH 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). Sur la période 2020 / 2021, c'est 31 dossiers qui ont été agréés sur l'intercommunalité, principalement en matière de rénovation énergétique et d'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

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 18 signalements d'habitat indigne sur la CCPE, avec entre 1 et 3 signalements répartis sur les communes d'Arsy, Chevrières, Choisy-la-Victoire, Estrées-Saint-Denis, Francières, Grandfresnoy, Hémévillers, Longueil-Sainte-Marie, Moyvillers et Remy (soit 10 communes sur 19).

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 CAB					
Arsy	C	Épineuse	C	Longueil-Sainte-Marie	C
Avrigny	C	Estrées-Saint-Denis	C	Montmartin	C
Bailleul-le-Soc	C	Le Fayel	C	Moyvillers	C
Blincourt	C	Francières	C	Remy	C
Canly	C	Grandfresnoy	C	Rivecourt	C
Chevrières	C	Hémévillers	C		
Choisy-la-Victoire	C	Houdancourt	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 CCPE disposait d'un total de 819 ha de « foncier public » répartie entre l'ensemble des entités publiques (État, région, département, intercommunalité, communes et autres), dont 90 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.

Concernant la CCPE, le SDAHGDV précise :

- une Aire d'Accueil (AA) de 20 places, dont l'implantation reste à préciser ;
- 30 Terrains Familiaux Locatifs (TFL), dont l'implantation reste à préciser.

Remarques :

Le territoire de la CCPE connaît le plus important processus d'ancrage territorial du département de l'Oise sur la commune de Rivecourt. Cela se traduit, depuis plusieurs décennies, par des acquisitions foncières et de la construction illégales.

Depuis fin 2021, il a été observé, sur la commune de Longueil-Sainte-Marie, l'implantation d'environ 50 familles, dont le décompte de population supplémentaire s'ajoute au besoin déjà identifié sur l'intercommunalité.

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 06 octobre 2022 - © DDT de l'Oise)