

Le Porter à Connaissance

Société et Population

Communauté de Communes de la Thelloise SCoT de la Thelloise

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.

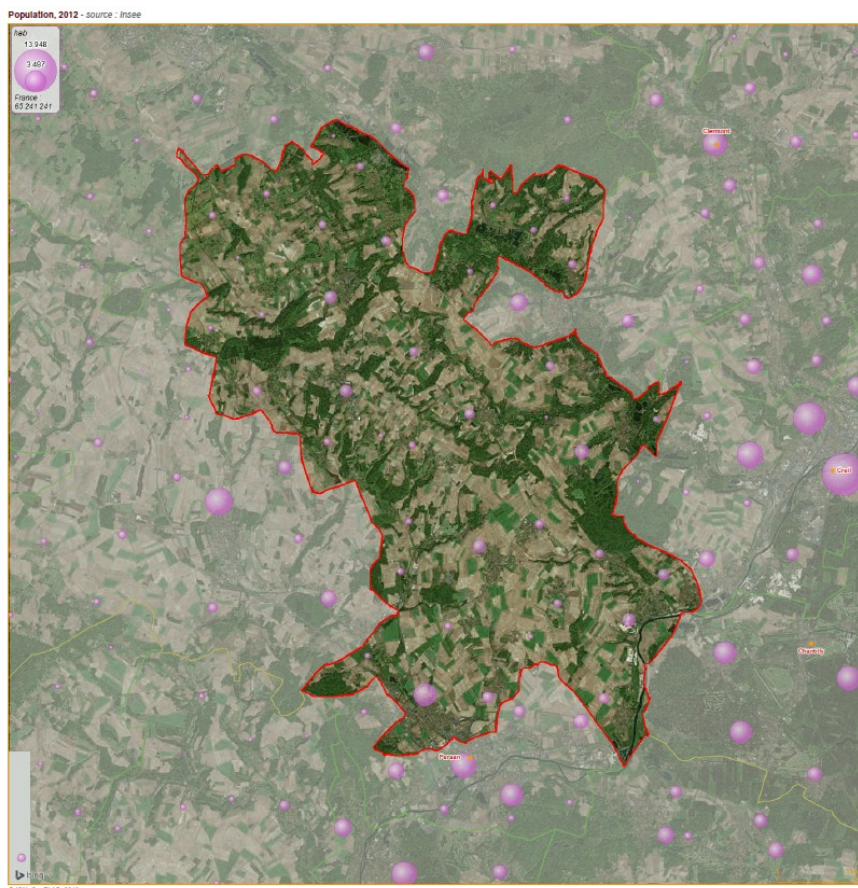
Outre la construction de logements en nombre suffisant, il leur revient de prendre en compte l'objectif de maîtrise de la circulation automobile au nom de la lutte contre le réchauffement climatique et la ségrégation résidentielle que l'usage généralisé de la voiture favorise.

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

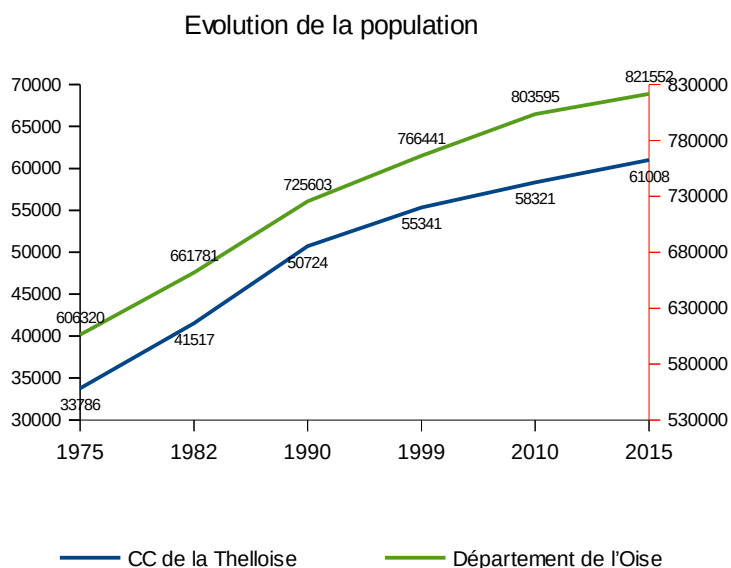
La Communauté de Communes de la Thelloise (CCT), dont le siège est basé à Neuilly-en-Thelle, comprend 41 communes depuis la fusion entre les Communautés de Communes du Pays de Thelle et de la Ruraloise. Chambly est la commune la plus importante de la CCT.



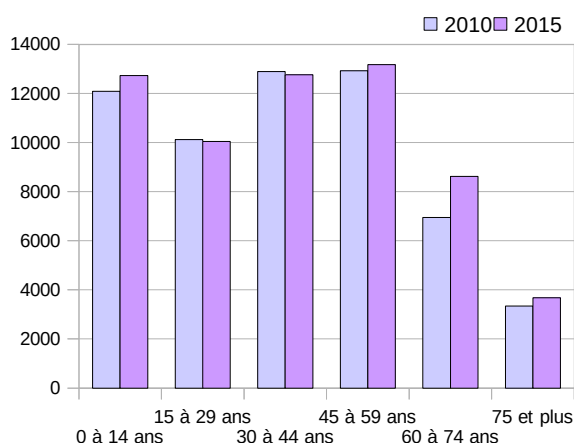
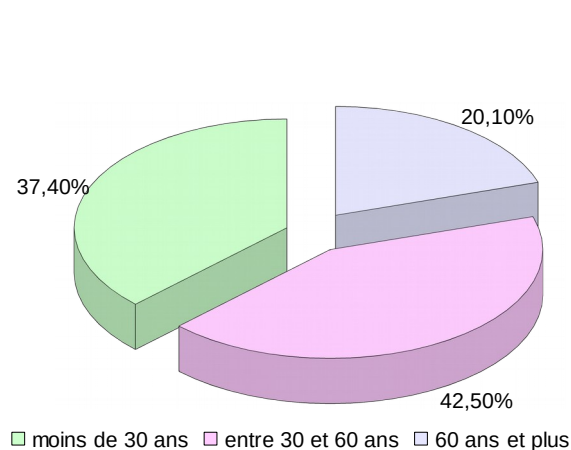
En 2015, la CCT comptait 61 008 habitants, soit 7,5 % de la population du département de l'Oise. Au sein du territoire intercommunal, il est constaté une progression régulière de la population, avec 0,9 % de croissance sur 5 ans (*période 2010-2015*).

La CCT est un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) plutôt rural, qui compte 20 communes dépassant le seuil des 1 000 habitants.

La population a augmenté de plus de 80 % et de façon constante, entre 1975 et 2015, soit 27 222 habitants supplémentaires. Le taux de variation annuel moyen entre 2010 et 2015 est de 0,9 %, il est le fait d'un mouvement naturel positif de 0,5 % et d'un solde migratoire positif de 0,4 %.



En 2015, la répartition de la population sur le périmètre de la CCT était la suivante :



Population des communes de la CCT (données INSEE 2015)					
Département de l'Oise	821 552	Ercuis	1 498	Noailles	2 857
CCT	61 008	Foulangues	198	Novillers-les-Cailloux	359
Abbecourt	760	Fresnoy-en-Thelle	942	Ponchon	1 104
Angy	1 190	Heilles	622	Précy-sur-Oise	3 227
Balagny-sur-Thérain	1 690	Hodenc-l'Évêque	253	Puiseux-le-Hauberger	838
Belle-Église	617	Hondainville	689	Saint-Félix	634
Berthecourt	1 642	Laboissière-en-Thelle	1 312	Sainte-Geneviève	3 092
Blaincourt-lès-Précy	1 193	Lachapelle-Saint-Pierre	911	Saint-Sulpice	1 001
Boran-sur-Oise	2 156	Mello	635	Silly-Tillard	439
Cauvigny	1 610	Le Mesnil-en-Thelle	2 257	Thury-sous-Clermont	683
Chambly	10 034	Montreuil-sur-Thérain	249	Uilly-Saint-Georges	1 866
Cires-lès-Mello	3 928	Morangles	420	Villers-Saint-Sépulcre	957
Le Coudray-sur-Thelle	534	Mortefontaine-en-Thelle	883	Villers-sous-Saint-Leu	2 339
Crouy-en-Thelle	1 109	Mouchy-le-Châtel	81		
Dieudonné	821	Neuilly-en-Thelle	3 378		

Parc total de logements

En 2015, la CCT regroupait 7 % des logements du département de l'Oise. Entre 1968 et 2015, le nombre de logement de l'EPCI a progressé de 129 %. La commune de Chambly concentre 17 % du parc de logements.

	2015	2010	1999	1990	1982	1975	1968
Département de l'Oise	365 879	346 299	310 944	280 390	254 136	220 077	186 211
CCT	25 703	23 956	21 112	18 579	16 045	13 099	11 229
Abbecourt	332	313	265	243	204	182	144
Angy	510	493	479	465	439	408	313
Balagny-sur-Thérain	690	583	538	518	490	477	424
Belle-Église	250	234	220	202	183	164	161
Berthecourt	650	611	504	484	381	337	318
Blaincourt-lès-Précy	490	478	437	422	325	210	176
Boran-sur-Oise	915	893	798	737	685	573	515
Cauvigny	662	616	546	516	482	435	401
Chambly	4 433	4 026	3 588	2 666	2 244	2 034	1 731
Cires-lès-Mello	1 600	1 416	1 277	1 137	1 032	692	550
Le Coudray-sur-Thelle	190	183	166	160	103	91	67
Crouy-en-Thelle	406	402	343	280	257	167	158
Dieudonné	326	309	290	270	246	138	90
Ercuis	587	547	533	429	354	263	253
Foulangues	88	88	72	72	60	47	44
Fresnoy-en-Thelle	356	338	278	271	244	150	123
Heilles	264	251	238	225	207	165	145
Hodenc-l'Évêque	103	91	79	69	67	50	45

	2015	2010	1999	1990	1982	1975	1968
Hondainville	293	248	239	204	139	113	101
Laboissière-en-Thelle	508	477	443	399	339	314	290
Lachapelle-Saint-Pierre	362	352	320	318	266	147	117
Mello	283	275	164	172	178	170	182
Le Mesnil-en-Thelle	973	930	744	651	486	392	259
Montreuil-sur-Thérain	107	101	83	73	61	51	44
Morangles	153	155	115	94	87	85	80
Mortefontaine-en-Thelle	314	310	276	219	185	142	125
Mouchy-le-Châtel	45	42	38	39	40	46	44
Neuilly-en-Thelle	1 463	1 355	1 219	991	901	729	705
Noailles	1 374	1 222	1 033	928	726	602	537
Novillers-les-Cailloux	149	135	120	98	84	63	53
Ponchon	491	468	404	364	313	275	251
Précy-sur-Oise	1 391	1 340	1 196	1 110	996	793	728
Puiseux-le-Hautberger	337	315	288	253	216	158	138
Saint-Félix	243	231	186	159	148	112	84
Sainte-Geneviève	1 340	1 202	1 025	938	844	732	579
Saint-Sulpice	412	373	363	343	295	269	237
Silly-Tillard	219	219	209	196	179	161	154
Thury-sous-Clermont	282	274	226	202	154	116	98
Uilly-Saint-Georges	810	745	681	611	522	393	315
Villers-Saint-Sépulcre	370	391	314	293	269	223	220
Villers-sous-Saint-Leu	931	924	775	758	614	430	230

Composition du parc de logement

En 2015, la CCT comptait 25 702 logements. Le parc de logements est constitué de résidences principales pour 92 %. Globalement, le nombre de logements a plus que doublé entre 1968 et 2015. Le nombre de résidences principales tend à augmenter régulièrement (*soit +163 % sur la période 1968-2015*), tandis que le nombre de résidences secondaires, tend lui, à diminuer (*soit -69 % sur la période 1968-2015*).

Si le nombre de logements tend à augmenter sur l'intercommunalité, le nombre de logements vacants augmente fortement, lui aussi (*soit +191 % sur la période 1968-2015*). 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.

	2015	2010	1999	1990	1982	1975	1968
Résidences principales	23 686	22 147	19 394	16 505	13 509	10 600	9 003
Résidences secondaires et logements occasionnels	534	545	915	1 261	1 686	1 761	1 716
Logements vacants	1 483	1 264	803	813	850	738	510
Total	25 703	23 956	21 112	18 579	16 045	13 099	11 229

Typologie des logements

En 2015, le parc de logements était composé majoritairement de maisons, ce qui illustre bien le caractère rural de la CCT. Ce taux est supérieur à celui observé à l'échelle du département de l'Oise.

Type de logements	CCT		Département de l'Oise	
	Nombre	%	Nombre	%
Maisons	20 964	82,2	245 891	67,9
Appartements	4 540	17,8	116 220	32,1
Total	25 504	100	362 111	100

Les résidences principales

En 2015, l'analyse du parc des résidences principales de la CCT 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	CCS		Département de l'Oise	
	Nombre	%	Nombre	%
Propriétaires	17 337	73,2	204 661	61,8
Locataires	5 955	25,1	120 375	36,3
Logés gratuitement	395	1,7	6 256	1,9
Total	23 687	100	331 292	100

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

Occupation du parc locatif	CCT		Département de l'Oise	
	Nombre	%	Nombre	%
Locataires du parc privé	3 292	55,3	61 358	51
Locataires du parc public	2 663	44,7	59 017	49
Total	5 955	100	120 375	100

La majorité des logements proposés par la CCT sont de grande taille (*T5 et plus*). Ce qui n'est pas le cas de la tendance observée à l'échelle du département de l'Oise, qui laisse apparaître une majorité de logements de taille moyennes (*T3 et T4*). Au sein de l'intercommunalité, la proportion de petits logements (*T1 et T2*) reste aussi inférieure à la tendance départementale.

Type de logements	CCT		Département de l'Oise	
	Nombre	%	Nombre	%
1 pièce	516	2,2	13 060	3,9
2 pièces	1 802	7,6	32 134	9,7
3 pièces	3 775	15,9	64 148	19,4
4 pièces	6 189	26,2	85 760	25,9
5 pièces ou plus	11 403	48,1	136 190	41,1
Total	23 685	100	331 292	100

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 2015, le parc locatif social de la CCT était composé de 2 663 logements, dont 72 % regroupés sur la seule commune de Méru. L'intercommunalité concentre 4,5 % du logement social du département de l'Oise.

Parc locatif social de la CCT					
Département de l'Oise	59 017	Ercuis	103	Noailles	222
CCT	2 663	Foulangues	0	Novillers-les-Cailloux	3
Abbecourt	0	Fresnoy-en-Thelle	11	Ponchon	0
Angy	1	Heilles	0	Précy-sur-Oise	128
Balagny-sur-Thérain	66	Hodenc-l'Évêque	0	Puiseux-le-Hauberger	5
Belle-Église	26	Hondainville	0	Saint-Félix	0
Berthecourt	99	Laboissière-en-Thelle	14	Sainte-Geneviève	163
Blaincourt-lès-Précy	5	Lachapelle-Saint-Pierre	0	Saint-Sulpice	6
Boran-sur-Oise	135	Mello	26	Silly-Tillard	0
Cauvigny	0	Le Mesnil-en-Thelle	44	Thury-sous-Clermont	0
Chambly	1 125	Montreuil-sur-Thérain	0	Uilly-Saint-Georges	5
Cires-lès-Mello	275	Morangles	0	Villers-Saint-Sépulcre	20
Le Coudray-sur-Thelle	3	Mortefontaine-en-Thelle	0	Villers-sous-Saint-Leu	45
Crouy-en-Thelle	0	Mouchy-le-Châtel	0		
Dieudonné	1	Neuilly-en-Thelle	130		

Concernant la répartition « collectifs / individuels », la typologie, ainsi que l'ancienneté du parc de logements sociaux, sur le périmètre de la CCT, 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

	2015	2010	1999	1990	1982	1975	1968
Département de l'Oise	2,48	2,54	2,73	2,93	3,04	3,26	3,41
CCT	2,58	2,63	2,85	3,07	3,07	3,19	3,32

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 653 logements. La création de 1 696 nouveaux logements entre 2010 et 2015 a suffi à absorber le « point mort » et entraîne un excédent de 1 043 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 2015, l'indice de construction est le suivant sur l'intercommunalité ces dix dernières années.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
IdC	6,9	7,93	5,69	5,64	4,44	7,98	4,13	4,21	5,05	1,98

Cet indice s'élève donc en moyenne à **5,4**, ce qui est un taux élevé pour la période 2006 / 2015 et qui traduit **un renouvellement du parc de logements suffisant**.

Projet ANRU

Concernant les projets ANRU, sur le périmètre de la CCT, 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*).

La CCT remplit l'intégralité de ces conditions. L'EPCI est donc soumis à l'obligation d'élaboration d'un 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 la CCT, 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 la CCT, 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 la CCT, l'EPCI travaille actuellement à la réalisation d'une aire d'accueil d'une capacité de 30 places, qui serait localisée sur la commune de Chambly, ainsi qu'à la création de terrains familiaux pour une capacité de 10 places.

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 la CCT, 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 la CCT, 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 la Communauté de Communes de la Thelloise

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 26 octobre 2018 - © DDT de l'Oise)