

Le Porter à Connaissance

Société et Population

Communauté de Communes des Sablons SCoT des Sablons

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.

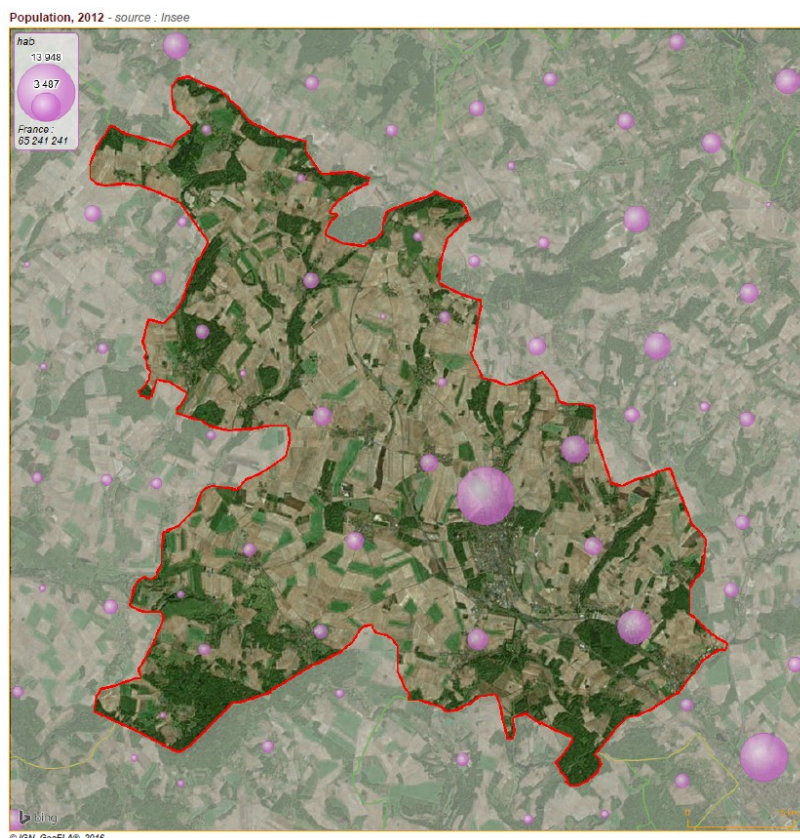
Outre la construction de logements en nombre suffisant, il leur revient de prendre en compte l'objectif de maîtrise de la circulation automobile au nom de la lutte contre le réchauffement climatique et la ségrégation résidentielle que l'usage généralisé de la voiture favorise.

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

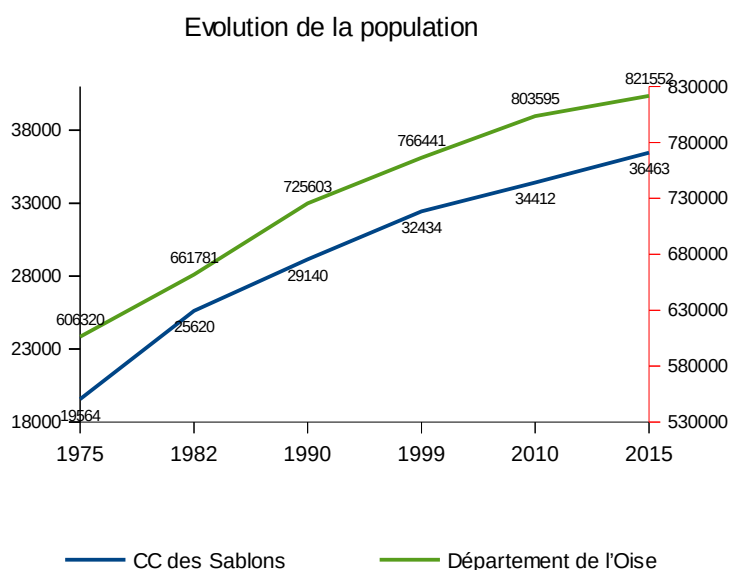
La Communauté de Communes des Sablons (CCS), dont le siège est basé à Villeneuve-les-Sablons, comprend 21 communes, dont trois communes nouvelles, issues de fusions : Bornel (Anserville, Bornel, Fosseuse), la Drenne (le Déluge, la Neuville-d'Aumont, Ressonns-l'Abbaye) et Saint-Crépin-Ibouwillers (Montherlant, Saint-Crépin-Ibouwillers). Méru est la commune la plus importante de la CCS.



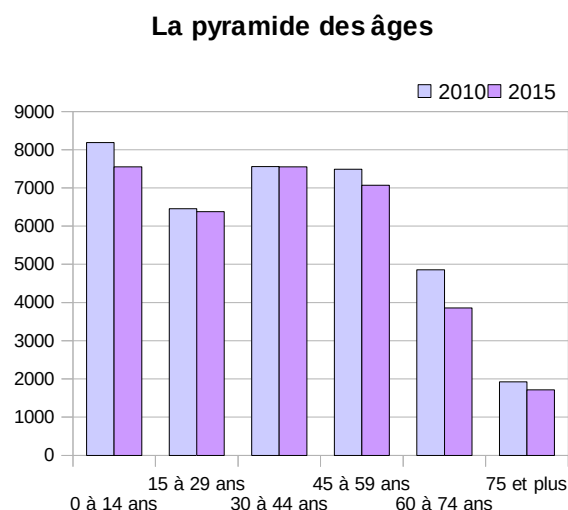
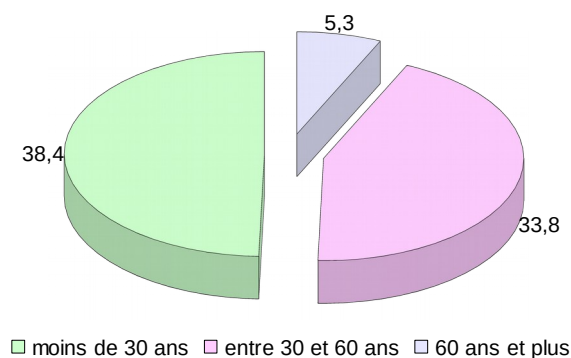
En 2015, la CCS comptait 36 463 habitants, soit 4,5 % de la population du département de l'Oise. Au sein du territoire intercommunal, il est constaté une progression régulière de la population, avec 1,2 % de croissance sur 5 ans (*période 2010-2015*).

La CCS est un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) plutôt rural, qui compte 8 communes dépassant le seuil des 1 000 habitants.

La population a augmenté de plus de 85 % et de façon constante, entre 1975 et 2015, soit 16 899 habitants supplémentaires. Le taux de variation annuel moyen entre 2010 et 2015 est de 1,2 %, il est le fait d'un mouvement naturel positif de 0,7 % et d'un solde migratoire positif de 0,5 %.



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



Population des communes de la CCS (données INSEE 2015)					
Département de l'Oise	821 552	Esches	1 543	Monts	179
CCS	36 463	Fresneaux-Montchevreuil	770	Neuville-Bosc	537
Amblainville	1 725	Hénonville	827	Pouilly	149
Andeville	3 161	Ivry-le-Temple	722	Saint-Crépin-Ibouvillers	1 507
Beaumont-les-Nonains	344	La Drenne	981	Valdampierre	947
Bornel	4 793	La Neuville-Garnier	259	Villeneuve-les-Sablons	1 210
Chavençon	169	Lormaison	1 297	Villotran	284
Corbeil-Cerf	356	Méru	14 703		

Parc total de logements

En 2015, la CCS regroupait 4 % des logements du département de l'Oise. Entre 1968 et 2015, le nombre de logement de l'EPCI a progressé de 126 %. La commune de Méru concentre 38 % 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
CCS	14 601	13 617	12 140	10 669	9 400	7 354	6 465
Amblainville	731	696	634	569	509	375	312
Andeville	1 311	1 254	1 052	839	721	608	562
Beaumont-les-Nonains	154	151	139	133	117	96	84
Bornel	2 065	1 971	1 697	1 442	1 237	973	870
Chavençon	82	80	70	67	59	52	57
Corbeil-Cerf	137	132	123	118	117	116	104
Esches	545	434	370	317	249	233	206
Fresneaux-Montchevreuil	330	311	290	268	262	243	220
Hénonville	374	355	299	294	255	244	213
Ivry-le-Temple	309	292	269	237	225	211	199
La Drenne	387	362	321	302	264	209	197
La Neuville-Garnier	121	117	108	102	88	85	76
Lormaison	520	491	467	375	330	226	200
Méru	5 540	5 060	4 665	4 151	3 674	2 641	2 191
Monts	86	79	74	72	69	61	60
Neuville-Bosc	219	209	185	153	138	115	106
Pouilly	70	75	70	63	53	57	48
Saint-Crépin-Ibouvillers	612	556	439	364	343	311	283
Valdampierre	401	405	373	353	315	236	236
Villeneuve-les-Sablons	481	470	389	350	293	204	182
Villotran	126	117	106	100	82	58	59

Composition du parc de logement

En 2015, la CCS comptait 14 601 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 +159 % sur la période 1968-2015*), tandis que le nombre de résidences secondaires, tend lui, à diminuer (*soit -62 % 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 +120 % 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	13 453	12 514	11 019	9 380	7 977	5 945	5 203
Résidences secondaires et logements occasionnels	339	377	515	701	878	970	895
Logements vacants	809	726	606	588	545	439	367
Total	14 601	13 617	12 140	10 669	9 400	7 354	6 465

Typologie des logements

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

Type de logements	CCS		Département de l'Oise	
	Nombre	%	Nombre	%
Maisons	11 263	77,7	245 891	67,9
Appartements	3 228	22,3	116 220	32,1
Total	14 491	100	362 111	100

Les résidences principales

En 2015, l'analyse du parc des résidences principales de la CCS 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	9 490	70,6	204 661	61,8
Locataires	3 689	27,4	120 375	36,3
Logés gratuitement	275	2	6 256	1,9
Total	13 454	100	331 292	100

L'intercommunalité compte principalement des locataires du parc public. 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	CCS		Département de l'Oise	
	Nombre	%	Nombre	%
Locataires du parc privé	1 625	44	61 358	51
Locataires du parc public	2 064	56	59 017	49
Total	3 689	100	120 375	100

La majorité des logements proposés par la CCS 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	CCS		Département de l'Oise	
	Nombre	%	Nombre	%
1 pièce	300	2,2	13 060	3,9
2 pièces	1 182	8,8	32 134	9,7
3 pièces	2 339	17,4	64 148	19,4
4 pièces	3 478	25,8	85 760	25,9
5 pièces ou plus	6 155	45,8	136 190	41,1
Total	13 454	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 CCS était composé de 2 064 logements, dont 72 % regroupés sur la seule commune de Méru. L'intercommunalité concentre 3,5 % du logement social du département de l'Oise.

Parc locatif social de la CCS					
Département de l'Oise	59 017	Esches	19	Monts	0
CCS	2 064	Fresneaux-Montchevreuil	1	Neuville-Bosc	0
Amblainville	9	Hénonville	6	Pouilly	2
Andeville	110	Ivry-le-Temple	19	Saint-Crépin-Ibouwillers	26
Beaumont-les-Nonains	0	La Drenne	5	Valdampierre	1
Bornel	262	La Neuville-Garnier	0	Villeneuve-les-Sablons	35
Chavençon	0	Lormaison	70	Villotran	4
Corbeil-Cerf	1	Méru	1 493		

Concernant la répartition « collectifs / individuels », la typologie, ainsi que l'ancienneté du parc de logements sociaux, sur le périmètre de la CCS, 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
CCS	2,71	2,75	2,94	3,11	3,21	3,29	3,26

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 153 logements. La création de 910 nouveaux logements entre 2010 et 2015 a suffi à absorber le « point mort » et entraîne un excédent de 757 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	4,14	3,59	11,13	1,21	1,89	10,48	2,88	5,87	1,62	2,22

Cet indice s'élève donc en moyenne à **4,5**, ce qui est un taux faible (*malgré des taux élevés en 2008 et 2011*) pour la période 2006 / 2015 et qui traduit **un renouvellement du parc de logements insuffisant**.

Projet ANRU

Concernant les projets ANRU, sur le périmètre de la CCS, 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 CCS remplit l'intégralité de ces conditions. L'EPCI est donc soumis à l'obligation d'élaboration d'un PLH. Un PLH, prescrit le 17 mars 2016 par l'intercommunalité, est en cours d'élaboration.

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 CCS, 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 CCS, 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 CCS, Il est identifié sur la commune de Méru, une aire d'accueil d'une capacité de 20 places, ainsi qu'une aire de grand passage d'une capacité de 100 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 CCS, 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 CCS, 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 des Sablons

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)