



Oise-la-Vallée

LA LETTRE DU CLUB HABITAT

N°1 DECEMBRE 2010



Le 5 novembre 2010, le premier club de l'habitat s'est réuni à l'initiative de l'Agence d'urbanisme de développement de la Vallée de l'Oise avec pour objectif d'échanger sur l'actualité du logement. Plusieurs acteurs représentatifs de la filière ont participé à la rencontre. En premier lieu les acteurs publics, avec les élus qui ont en charge la politique locale de l'habitat, les techniciens des intercommunalités de Creil et Compiègne et les bailleurs sociaux qui constituent le bras opérationnel des pouvoirs publics dans la mise en œuvre de cette politique (Oise Habitat); l'Agence départementale de l'information sur le logement et enfin la Direction départementale des territoires qui représente l'Etat. A leurs côtés, plusieurs acteurs privés étaient présents : un promoteur immobilier (Nexity), une agence bancaire (Crédit Mutuel Nord Europe de Creil) et enfin le Conseil régional des Notaires de Picardie.

La connaissance que chaque interlocuteur possède du marché immobilier, en tant qu'investisseur, conseiller, financer, décideur ou garant des lois de la République a engendré un débat très riche et constructif.

L'échange qui a eu lieu lors de ce premier club a répondu à nos attentes car chacun a pu exprimer sa vision du marché et la manière dont il perçoit la question du logement et tous les défis auxquels la vallée de l'Oise devra faire face dans les années qui viennent : densification, accroissement de l'effort de construction, mixité sociale, limitation de l'étalement urbain et rénovation du parc de logements.

Le prochain club aura lieu en avril 2011 à Compiègne. Nous espérons que les acteurs se mobiliseront à nouveau pour mieux comprendre la dynamique immobilière de la vallée de l'Oise et ainsi répondre de la meilleure manière aux défis à venir.

Jean Claude Villemain

Président de l'Agence Oise-la-Vallée
Maire de Creil

Philippe Marini

Sénateur - Maire de Compiègne
1^{er} vice-Président de l'Agence Oise-la-Vallée

LE FINANCEMENT DU LOGEMENT AU CŒUR DES DÉBATS

Le financement du logement est au cœur des préoccupations de tous les acteurs de l'immobilier, qu'ils soient publics ou privés. En effet, la hausse continue des prix du logement a fait de celui-ci un bien inaccessible pour bon nombre de ménages qui se tournent dès lors vers le parc social.

■ Pour répondre à cette demande croissante, les pouvoirs publics disposent de moyens financiers qui ont stagné voire régressé avec la crise, alors que dans le même temps, l'évolution continue des mécanismes de financement complexifie leur mission. Enfin, l'évaluation des opérations et mesures mises en œuvre n'est pas assez étudiée et donc leurs effets mal connus.

Les travaux concernant les sources de financement, le rôle des collectivités locales ou l'évaluation des politiques publiques, apparaissent donc indispensables. C'est dans cette perspective que Oise-la-Vallée a étudié l'habitat sous l'angle du financement et des prix en exploitant d'une part, une enquête sur le Prêt à Taux Zéro (PTZ) et d'autre part, une enquête sur le prix des terrains à bâtir, dans le cadre d'un travail partenarial avec la DREAL, fournisseur des données d'enquêtes (travaux en cours et diffusés au 1^{er} semestre 2011).

■ **Exploitation de l'enquête sur le PTZ** : 38 000 PTZ ont été accordés en Picardie dont près de 16 000 dans l'Oise (soit 42% des PTZ picards), les secteurs nord du département, ainsi que le Clermontois et la vallée du Thérain étant les plus concernés. Ces prêts ont participé au maintien des ménages dans le département - 76% des PTZ ont été accordés à des Isariens - mais aussi à la venue de Franciliens dans l'Oise - 1 PTZ sur 5 a été accordé à un ménage provenant de l'Île-de-France. Au sein du département, les flux sont majoritairement locaux (proximité entre origine et destination des accédants), mais on relève aussi des flux importants du sud vers le nord du département, ainsi que des mouvements de l'urbain vers le rural. Le volume de PTZ accordés est d'ailleurs plus important en secteur villageois (environ 9000 PTZ contre 6000 en secteur urbain), où les biens faisant l'objet du prêt sont essentiellement des maisons neuves.

■ **Exploitation de l'enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB)** : cette enquête concerne les terrains ayant fait l'objet d'une autorisation de construire pour une maison individuelle (construction neuve), datant de moins de 6 mois. L'échantillon de l'enquête porte sur 10 800 terrains à bâtir entre 2006 et 2009 en Picardie, dont près de 4400 se situent dans l'Oise. L'exploitation en cours explore la localisation de ces terrains dans le département, leur surface, leur prix, le profil des acquéreurs (âge et catégorie socio-professionnelle), mais aussi le mode de chauffage prévu dans les nouvelles maisons individuelles concernées par l'enquête.



“ CITATIONS DE LA RENCONTRE

du 5 novembre
2010 ”

"Il y a une correspondance forte entre les lieux d'emplois et les lieux de vie. Les pôles d'emplois doivent être considérés comme les points d'appui de la politique d'habitat."

M. Foubert
1^{er} adjoint de Compiègne

"Dans le Creillois, une partie de la population, issue de l'immigration, souhaite rester dans l'agglomération creilloise, y acquérir un toit, rester proche des services et de la famille. Beaucoup ont un parcours résidentiel en colimaçon dans l'agglomération."

M. Villemain
Président de OLV

"En raison du vieillissement de la population, la ville va devoir s'adapter à cinq âges et non plus à trois, comme jusqu'à alors."

M. Lasseron
DDT

"C'est l'acquéreur qui, au final, décide où il veut venir s'installer et dans quel type de bien il va habiter."

M. Mory
Nexity

"Les mutations urbaines, économiques et sociales sont très rapides et il est primordial de connaître les conséquences de ces évolutions sur les attentes des ménages en matière de logement"

M. Macudzinski
Maire de Saint-Maximin et Président de la Communauté de Communes Pierre Sud Oise

"Après avoir vécu à la campagne, de nombreux habitants souhaitent retourner dans les centres urbains. En demeurant en ville, les individus restent dans leur réseau"

M. Domart
Directeur Oise Habitat

Contact OLV : **Laurence Biville** ■



Oise-la-Vallée
AGENCE
D'URBANISME

UN PRÉ-DIAGNOSTIC

Pour le PLH de la Communauté d'Agglomération Creilloise.

■ Alors que le SCoT du Grand Creillois est en cours d'élaboration, la CAC a lancé en 2010 l'élaboration de son Programme Local de l'Habitat (PLH), document essentiel d'observation, de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement. Dans ce cadre, l'Agence d'Urbanisme Oise-la-Vallée réalise un pré-diagnostic statistique sur un territoire plus vaste, s'approchant du bassin d'habitat et regroupant 5 intercommunalités pour 44 communes. Cet état des lieux a pour but d'analyser les évolutions démographiques, de cerner les besoins en logements ainsi que les caractéristiques des différents segments du parc existant. Ce travail s'appuie notamment sur les données issues des bases FILOCOM, PERVAL et du recensement de la population. C'est le cabinet Fondation des Villes qui sera en charge de l'élaboration du PLH.

Contact OLV : **François Priour** ■



“ *Un observatoire pour aiguiller la politique du logement* ”

UNE ANALYSE HÉDONIQUE

Pour mieux comprendre la logique des prix sur la Vallée de l'Oise.

■ Analyser les prix des logements n'est pas chose aisée. En effet, une analyse simple des prix (prix au m²) permet certes de faire ressortir des tendances intéressantes, mais empêche souvent d'identifier les facteurs qui contribuent aux variations de prix constatées. Ainsi, ces variations peuvent être le résultat d'une évolution dans le niveau de rareté du bien immobilier impactant

l'équilibre entre offre et demande, mais aussi le fruit de l'amélioration de l'environnement urbain ou rural des logements, ou encore la conséquence de l'amélioration du parc suite à des rénovations ou la construction de logements de standing supérieur.

■ Cette difficulté réside dans la complexité du bien immobilier dont le prix doit être considéré comme la somme des prix de chacune de ses caractéristiques internes (âge du logement, taille du salon, qualité de la salle de bain ou du parquet, présence d'une cheminée, etc.) et externes (proximité ou non d'une école, d'espaces naturels, etc.).

■ C'est pour comprendre la dynamique des prix sur la vallée de l'Oise que l'Agence d'urbanisme et de développement réalise une analyse hédonique à partir des données PERVAL. Ce travail mené en collaboration avec la Faculté d'économie de l'Université de Lille 1 offrira ses premiers résultats à la fin du premier trimestre 2011.

Contact OLV : **Thomas Werquin** ■

LES PHÉNOMÈNES SOCIOLOGIQUES ET URBAINS

POUR EXPLIQUER LES MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES

■ La pression de la demande dans le sud de l'Oise est réelle, mais son analyse doit être croisée avec le phénomène de solde migratoire négatif qui caractérise ce secteur géographique depuis deux décennies, voire plus à l'échelle plus locale de certaines intercommunalités. Si l'on observe aujourd'hui la confirmation de l'attrait de la maison individuelle en secteur villageois, le retour des ménages vers les agglomérations est aussi une réalité.

■ Cette réalité s'explique par plusieurs phénomènes sociaux, économiques et urbains. D'abord, on assiste à une volonté de retour en appartement de centre-ville de la part de ménages vieillissants qui ne veulent plus assurer l'entretien d'une maison. Par ailleurs, les séparations, les divorces et la recherche d'une simplification des contraintes quotidiennes dans le cas des familles monoparentales incitent également au retour en ville. Le phénomène de « surdivision » des terrains à bâtir et de découpage de l'habitat ancien en plusieurs logements dans les centres, notamment dans le Creillois, participe à la même tendance de retour dans les centres.

■ Enfin, l'offre immobilière dans les centres ne correspond pas au niveau moyen des salaires de la population locale. Ainsi, comme le souligne Bernard Domart, directeur de Oise Habitat, au-delà d'un loyer de 700 euros, les ménages qui en ont les moyens préfèrent pour la plupart d'entre eux acheter une maison et en rembourser l'emprunt. Or, des études récentes, notamment celles menées dans le cadre des PLH (programmes locaux de l'habitat) révèlent que la part de ménages éligibles au logement social dans les agglomérations est majoritaire. Pourtant, le parc locatif social répond à une partie des besoins, mais n'est pas suffisant. Il convient d'agir sur le prix du logement, de moduler l'offre par des opérations exemplaires portées par les collectivités publiques.



DES DOCUMENTS DISPONIBLES SUR www.oiselavallee.org

■ L'observatoire de l'habitat de la Vallée de l'Oise créé en 2010 a fait l'objet d'une première étude intitulée "Panorama de l'habitat" dont l'objectif est de présenter les grandes tendances de l'habitat sur la Vallée de l'Oise et plus largement le département de l'Oise.

■ Cette étude, ainsi que de nombreux autres documents, est disponible en téléchargement sur le site internet de l'Agence d'urbanisme.

