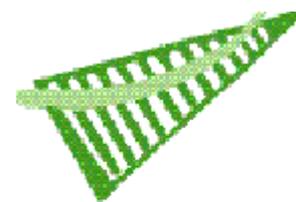


Observer Vallée



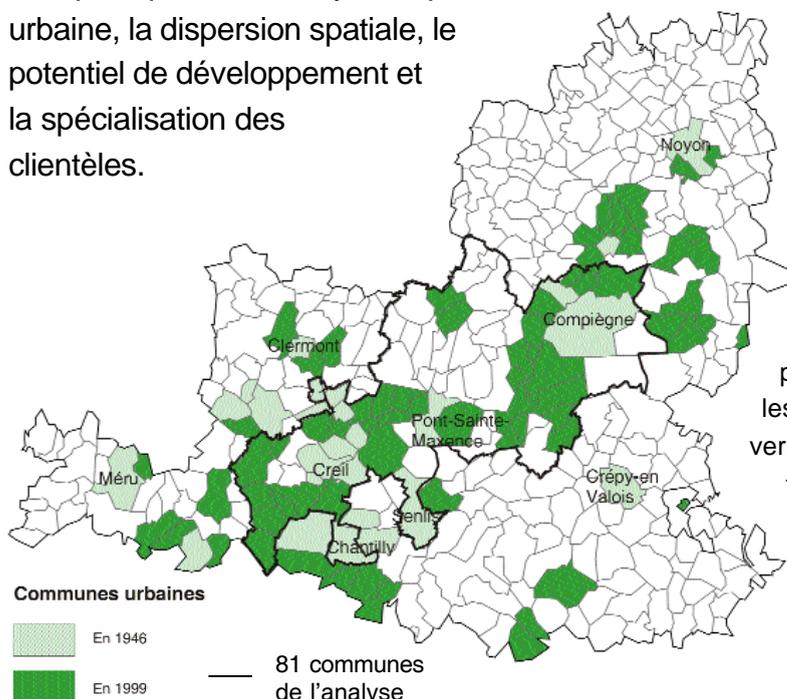
Oise-la-Vallée

AGENCE D'URBANISME
ET DE DÉVELOPPEMENT
DE LA VALLÉE DE L'OISE

L'étalement urbain en question

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains énonce un objectif d'équilibre de développement du territoire et encourage le renouvellement urbain plutôt que l'extension. Ce faisant, elle invite tout projet de territoire à participer à la maîtrise de l'étalement urbain, notamment par une utilisation économe des espaces et la préservation de la qualité des ressources naturelles.

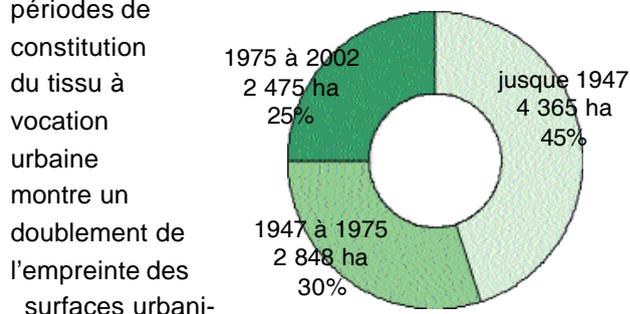
Dans cette perspective, il est important d'être en mesure de suivre et d'analyser les "mécanismes" de l'urbanisation et de pouvoir valoriser les liens existants entre différents phénomènes ou tendances des marchés qui sont principalement la dynamique urbaine, la dispersion spatiale, le potentiel de développement et la spécialisation des clientèles.



> L'empreinte des surfaces urbanisées a doublé en un demi-siècle

La vallée de l'Oise connaît une triple dynamique de périurbanisation, en lien avec : sa situation aux franges de l'Île-de-France ; les dynamiques urbaines propres au territoire ; des prix fonciers élevés en frange sud du département créant un mouvement migratoire résidentiel vers le nord. Il en résulte une accentuation du caractère urbain du territoire.

L'observation des **9.700 ha urbanisés en 2002**



sées en cinquante ans dans la vallée de l'Oise, parallèlement à une baisse sensible de la densité, provoquant une dispersion sur le territoire des fonctions urbaines.

"Il y a donc bien eu, comme dans la plupart des agglomérations françaises, un phénomène de déconcentration des activités humaines sur le territoire, simultanément à leur redistribution spatiale. Si la tendance actuelle devait se poursuivre, elle déplacerait non seulement vers les communes périurbaines mais aussi plus loin vers les communes "rurales" l'enjeu d'une structuration et d'un encadrement des surfaces urbanisées." (In *Dimension villes*. ADEUS n°3 - mars 2003)

Les communes urbaines sont celles appartenant à une unité urbaine : ensemble d'une ou plusieurs communes d'au moins 2.000 habitants dont le territoire est couvert par une zone bâtie où les constructions sont séparées de leurs voisins par 200 mètres au plus.

Un potentiel foncier de développement très largement dimensionné mais ne bénéficiant pas de façon égale à l'ensemble des territoires

> Le paradoxe d'un territoire urbain dont les 4/5^{èmes} sont constitués d'espaces naturels

Au regard de l'occupation des sols, 80% des surfaces sont agricoles ou forestières. Pour autant, étant composé d'un réseau de petites et moyennes villes au bâti quasi continu, la vallée peut être considérée comme "urbaine". Elle produit des liens fonctionnels et de déplacements forts entre ses territoires ainsi qu'avec l'Ile-de-France.

La vallée de l'Oise a dû faire face à une forte croissance démographique endogène, dont les effets en terme d'occupation des sols se sont conjugués aux exigences de

"L'étalement urbain est un terme employé pour qualifier un phénomène spatial, et surtout sa vitesse. La ville s'étale depuis environ quarante ans : la démocratisation de l'automobile et la chute du coût de la mobilité ont rendu possible une nouvelle territorialisation du rapport entre l'espace et le temps. La ville dense du piéton s'est métamorphosée en la ville étalée de la voiture. Ce changement de forme est également lié à un changement de mode de vie des habitants ainsi que de structure : les fonctions urbaines (habitat, activités, services, équipements) se redéplient sur le territoire en même temps qu'elles s'adaptent aux exigences de l'époque."
In *Dimension villes*. ADEUS n°3 - mars 2003

consommation foncière liée au déploiement des activités économiques pour créer de fortes tensions sur les marchés.

Celles-ci sont plus ou moins marquées selon les territoires, certains ne disposant plus de potentiel foncier mobilisable leur permettant d'agir sur les secteurs stratégiques.

> Les dynamiques urbaines indiquent un fort mouvement de périurbanisation, favorisé en particulier par le marché foncier à vocation économique

L'indice d'évolution des activités humaines [habitants + emplois] de 1975 à 1999 montre un fort dynamisme sur les territoires sud ouest de la vallée tandis que la tendance la plus récente (observation du nombre de permis de construire accordés de 1995 à 2003) démontre à l'inverse un ralentissement important des constructions. Dans le même temps, les territoires de Pont-sainte-Maxence et Compiègne qui avaient enregistré une évolution dans la moyenne, affichent une accélération certaine de leur rythme de développement dans le contexte de la vallée.

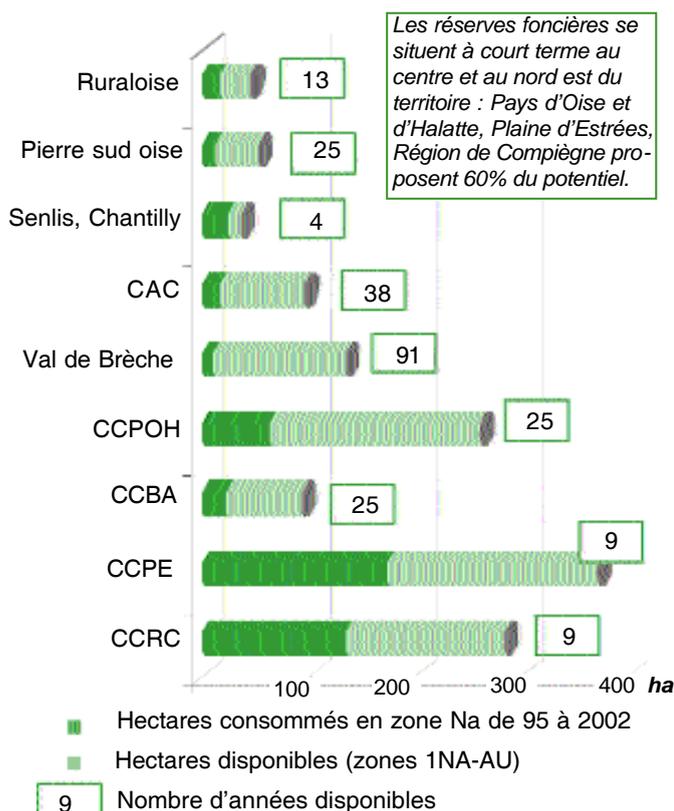
Si la Vallée de l'Oise reste dominante pour l'accueil d'activités, les territoires situés autour le sont en revanche nettement sur le marché résidentiel, en lien notamment avec les mobilités en provenance d'Ile-de-France.

> Les terres agricoles constituent un important potentiel de développement, concourant au modèle de la ville étalée

L'évolution des surfaces urbanisées et leur redistribution sur le territoire traduit un processus d'étalement urbain et entraîne la disparition progressive de l'activité agricole. Celle-ci reste dominante sur certains territoires (Plaine d'Estrées, Basse Automne), ce qui, ajouté à la création d'une nouvelle desserte routière constituera ces prochaines années un secteur de pressions foncières.

> Au rythme moyen de 60 hectares consommés par an (rythme observé ces dernières années, toutes destinations confondues) on dispose, en quantité, de l'équivalent de 15 années de réserves foncières...

La pression foncière existe cependant car ces réserves ne sont pas toujours "dans le marché" et peuvent ne pas correspondre à une demande. Ce décalage est souvent révélateur de pressions foncières.

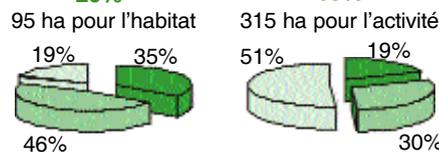


> Pour chaque hectare urbanisé, le territoire accueille 17 habitants et 5 emplois

Les surfaces urbanisées s'accroissent plus rapidement que les habitants et les emplois. De 1977 à 2002, le taux d'étalement (part de surfaces urbanisées) est de 36% contre 19% et 15% d'évolution pour les habitants et les emplois.

Sur la période la plus récente, de 1995 à 2002, 20% des surfaces urbanisées étaient à vocation résidentielle, et 65% à vocation d'activité.

Hectares consommés de 1995 à 2002



> Le marché se spécialise "socialement", en lien avec le niveau des prix

Globalement, la catégorie "professions intermédiaires" représente près d'1/3 du marché des acquéreurs ; les "ouvriers et employés" 38% et les "cadres et commerçants" 25% [terrains à bâtir à vocation résidentielle].

Les commerçants et cadres sont les moins nombreux, mais ils se rendent acquéreurs de parcelles à bâtir sur des territoires bien ciblés : Senlis & Chantilly, Ruraloise et la CCRC sont ainsi des territoires sur lesquels les acquéreurs "cadres et commerçants" sont sur-représentés. A l'opposé, CAC, Val de Brèche et CCPE sont sur-représentés en catégorie d'acheteurs "ouvriers et employés".

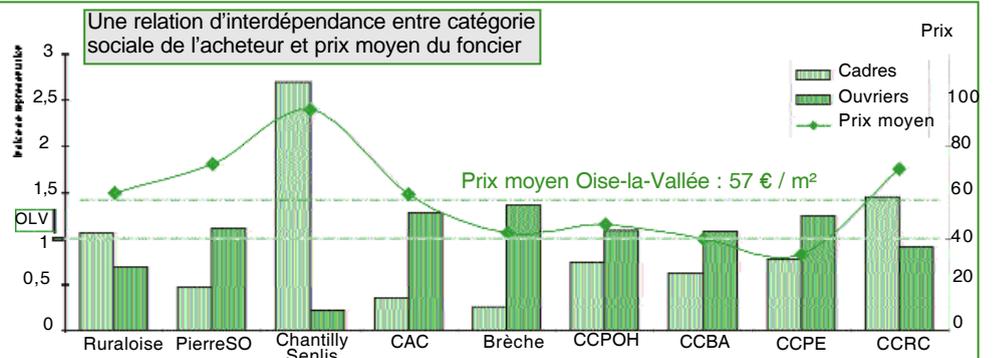
> Le marché à vocation résidentielle est favorisé par le plébiscite de la maison individuelle

L'accroissement des besoins en logements, lié en particulier à l'évolution continue de la taille des ménages, à la baisse et au vieillissement de la population, ajouté à une demande caractérisée par la recherche d'espace et de qualité de vie, entraîne les territoires dans un processus de déconcentration résidentielle qui se concrétise par l'extension spatiale des aires urbaines.

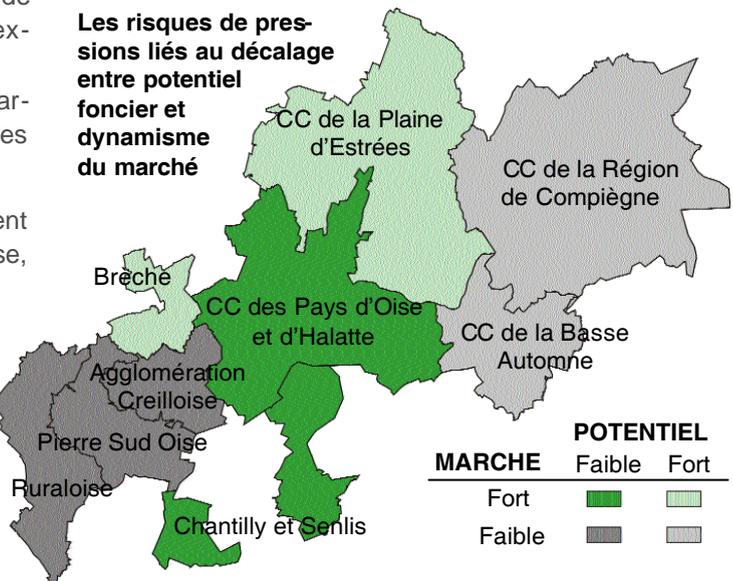
Les opérateurs publics interviennent peu sur le marché foncier, laissant libres de s'organiser les propriétaires et opérateurs privés.

Les logements produits en collectif se maintiennent cependant à un niveau honorable dans la vallée de l'Oise, comparativement aux territoires voisins, plus "ruraux".

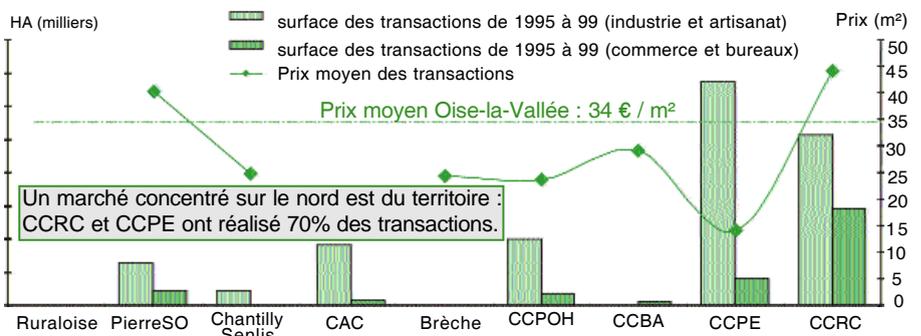
Les tendances plus récentes n'annonçant pas une reprise de la construction suffisamment marquante, il est à prévoir que la dispersion des constructions va se poursuivre, notamment vers le nord du territoire, où le potentiel est important et le marché moins onéreux, et au-delà vers le nord du département, ainsi que dans les franges sud du département, aux abords immédiats de l'Île-de-France.



Les risques de pressions liés au décalage entre potentiel foncier et dynamisme du marché



> Le marché à vocation économique constitue un atout majeur pour le développement de la vallée de l'Oise qui, disposant de conditions d'accessibilité favorables, n'hésite pas à valoriser ce potentiel.



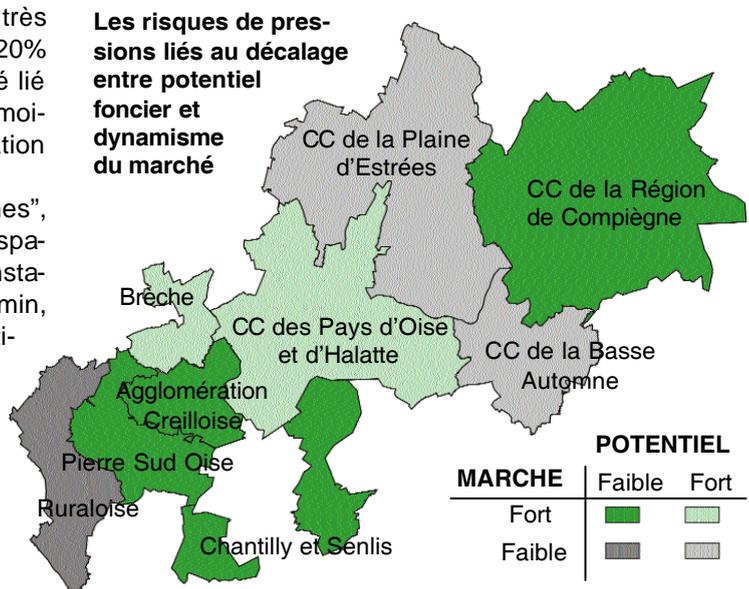
C'est pourquoi 65% des surfaces ont été réalisées à usage d'activités ces dix dernières années.

Cependant, le bénéfice de ces transactions est très inégal sur le territoire puisqu'il concerne moins de 20% des communes. Il s'agit principalement d'un marché lié aux "bâtiments industriels et locaux techniques" [la moitié des transactions], dont les critères d'implantation sont géographiquement restreints.

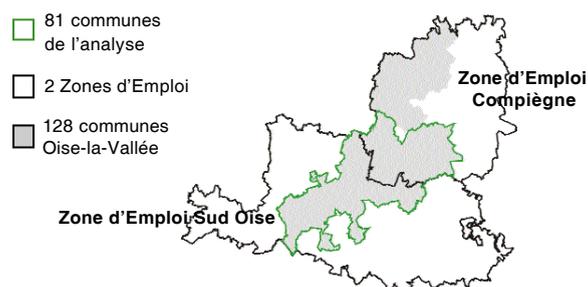
Dans le même temps, des activités plus "urbaines", comme le commerce, cherchent également des espaces en périphérie. Les prix les plus élevés sont constatés dans la région de Compiègne et de Saint-Maximin, à l'opposé de la Plaine d'Estrées qui se rend attractive en proposant les terrains les moins chers. C'est aussi le territoire qui dispose du plus important potentiel à court terme.

La déconcentration économique s'opère donc en parallèle du marché résidentiel, contribuant par ailleurs à l'explosion des schémas de mobilités ayant cours jusqu'alors.

Les risques de pressions liés au décalage entre potentiel foncier et dynamisme du marché



Les chiffres clefs du territoire



DYNAMIQUE URBAINE

1. habitants en 99 : 262.250 habitants

évolution brute [75 à 99] : + 41.853 soit + 0,73% / an
[90 à 99] : + 8.787 soit + 0,38% / an
solde migratoire [90 à 99] : - 0,45% / an

2. emplois en 99 : 106.637 emplois

évolution brute [75 à 99] : + 13.772 soit + 0,58% / an
[90 à 99] : + 1.964 soit + 0,21% / an
nombre d'emploi / ménage en 99 : 1,09

3. Permis de construire autorisés [95 à 2003] : 2.979 PC

dont habitat : 2.569 dont activité : 322
Certificats d'urbanisme déposés : 3.509 CU

DISPERSION SPATIALE

1. hectares urbanisés en 2002 : 9.688 ha

taux d'urbanisation en 2002 : 15% du territoire sont urbanisés
étalement brut [77 à 2002] : + 2503 ha urbanisés
taux d'étalement [77 à 2002] : + 36% de surface urbanisée
évolution de la surface agricole [88 à 2000] : - 4.078 ha

2. densité en 1999 :

évolution de la densité [75 à 99] : - 13%
densité résidentielle : 39 habitants / ha
densité d'activité : 31 emplois / ha

POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT

1. nombre d'hectares promis à l'urbanisation (zones NA-AU) en 2003 : 2.060 ha dont 910 ha à court terme

taux d'extension urbaine : + 22% (+ 10% à court terme)
(part des zones d'urbanisation future par rapport à la surface urbanisée en 2002)

2. résidentiel :

nombre d'hectares à vocation habitat [court terme] : 360 ha
taux d'extension du résidentiel : + 5,5%

3. économique :

nombre d'hectares à vocation activité [court terme] : 396 ha
taux d'extension de l'économique : + 15,7%

SPECIALISATION DU MARCHÉ

1. prix moyen habitat : 57 euros / m²

part de propriétaires occupants en 99 : 49%
taux de logements neufs (de 1990 à 99) : + 13%
part des logements construits en individuel : 42%
part de surface pour l'individuel : 56%
taille moyenne d'1 parcelle en individuel : 906 m²
collectif : 3.511 m²

2. prix moyen activité : 34 euros / m²

part de surface pour l'industrie / artisanat : 78%
taille moyenne d'1 parcelle en industrie / artisanat : 8.811 m²
commerce / bureau : 5.247 m²

3. profil social des acheteurs de 1995 à 99

cadres, commerçants : 25% ouvriers, employés : 38%

4. origine géographique des acheteurs de 1995 à 99

territoire : 48% "reste Oise" : 34% Ile-de-France : 16%

Des outils à créer

> L'observatoire foncier

Les sources disponibles sur le sujet foncier sont, localement comme au plan national, relativement hétérogènes et pas toujours disponibles. "Il est impossible aujourd'hui de dresser un portrait statistique des principaux marchés fonciers". (ADEF. Joseph Comby) Cela impose d'emblée certaines limites.

L'ensemble des observations menées par l'Agence depuis 2 ans et des outils développés à cette occasion doivent permettre de créer les bases d'un observatoire foncier, dont la constitution devra notamment rechercher la mise en réseau des partenaires détenteurs de données car l'accessibilité aux sources est trop faible et surtout très hétérogène, ne permettant guère d'aller aujourd'hui au-delà de l'expression de tendances d'évolution.

> des partenariats à construire pour améliorer l'information sur les marchés fonciers, avec par exemple :

- DDE [fichier Winads des permis de construire]
- CETE - DGI [extraits d'actes notariés]
- Collectivités [POS / PLU et exercice du droit de préemption ; SCOT]
- INSEE
- DDAF [recensement agricole] ; SAFER
- Offices Hlm, promoteurs, constructeurs, syndicats...

> L'établissement public foncier [EPF]

En intervenant sur un territoire dont l'échelle est suffisante [population, nombre et diversité des collectivités, superficie, potentiel fiscal], un établissement public foncier local pourrait développer toutes les compétences techniques de l'action foncière. Concrétisation d'une stratégie définie en amont, acquisition et portage foncier constitueraient ses principales missions.

"Les compétences de l'EPF sont exclusivement foncières : achat, portage, gestion, remise en état, dépollution... et revente de terrains. L'EPF réalise les études et travaux inhérents à ces actions. Dans la chaîne de l'aménagement, il se situe entre les organismes de planification et d'études (services de l'Etat, agences d'urbanisme, services d'urbanisme des collectivités locales) qui définissent les orientations stratégiques et élaborent les documents de programmation et de planification, et les opérateurs qui viabilisent les terrains, construisent les bâtiments et les commercialisent. L'EPF local n'est pas un aménageur."

(In. Guide sur les établissements publics fonciers locaux. DGUHC - avril 2003)

AGENCE D'URBANISME ET DE DEVELOPPEMENT DE LA VALLÉE DE L'OISE

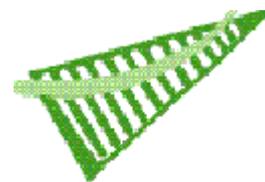
13, Allée de la Faïencerie

60100 CREIL

Tél. 03 44 28 58 58 - Fax. 03 44 28 58 60

www.oiselavallee.org

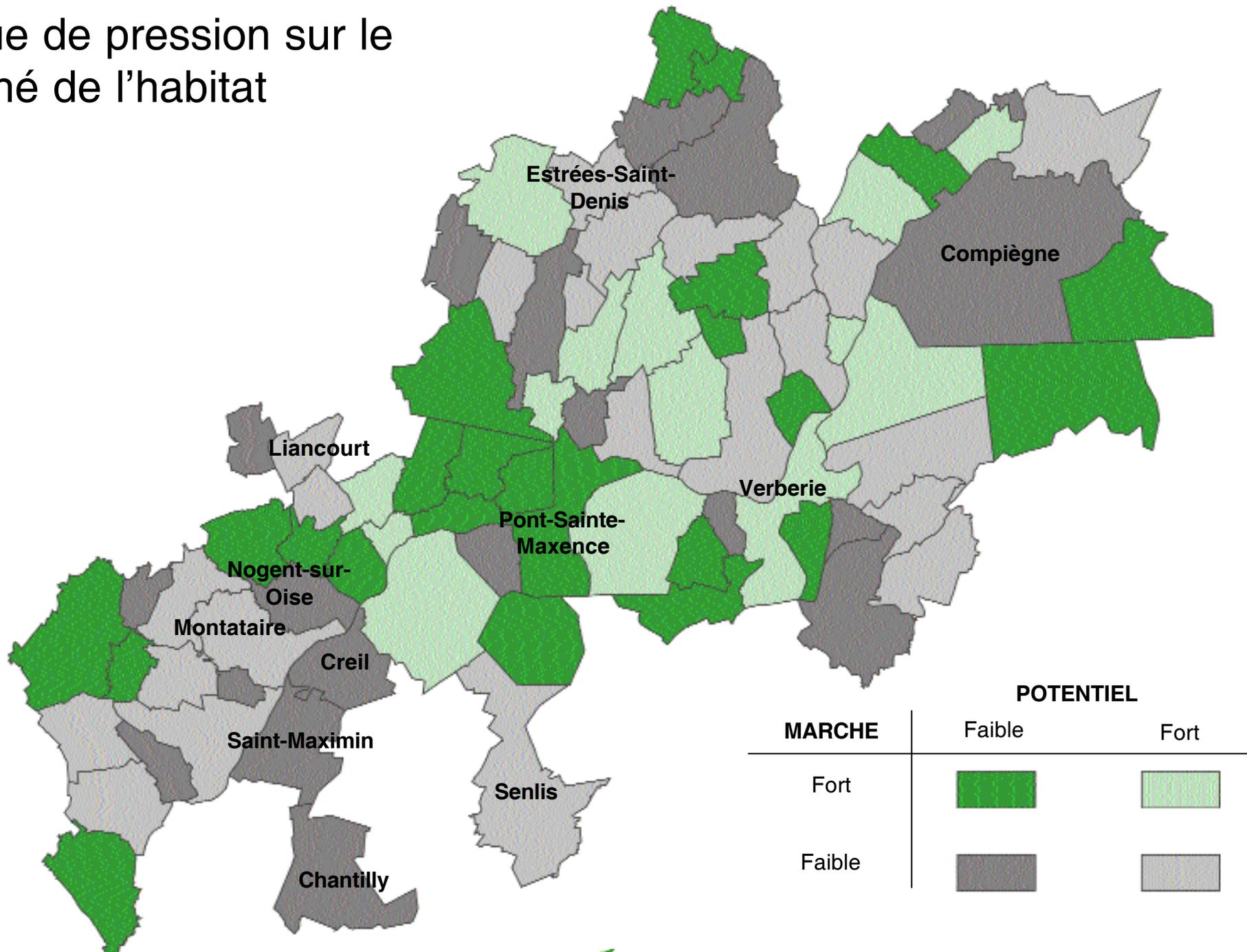
E-mail : information@oiselavallee.org



Oise-la-Vallée

Directeur de la publication : Thierry Marbach
Contacts : Florence Jaffrenou et Caroline Seigneuret
N°ISSN : 1760-1215

Risque de pression sur le marché de l'habitat



Observallée - N°5 > juin 2004



Agence d'urbanisme Oise-la-Vallée

Risque de pression sur le marché économique

