

Méthodologie

> Un observatoire basé sur l'exploitation des petites annonces...

Cet observatoire a vu le jour en raison des demandes des adhérents de l'Agence d'urbanisme et de la volonté d'une connaissance du marché récent. Il se justifie également au regard des évolutions législatives en matière d'habitat. Il a été élaboré à partir d'une sélection de **petites annonces** collectées sur **Internet**, émanant d'**agences immobilières** et de **particuliers**. Ont été retenus les annonceurs suivants : "A Vendre, A Louer", "Se Loger", "Particuliers à Particuliers".

15 000 annonces ont été ainsi **saisies** en 2006. Après gestion des doublons, 9 300 d'entre elles sont exploitables.

> ...nécessitant des adaptations...

Après un an de collecte de données, certaines limites sont apparues :

- une gestion des doublons longue et coûteuse,
- un calcul du prix moyen qui n'est pas celui de la cession (après négociation et frais de notaires),
- une dépendance face aux évolutions des sites des annonceurs.

La prise en compte de ces limites a permis de modifier la méthode employée, en étudiant la possibilité d'acquérir les **données PERVAL** (*actes notariaux des ventes effectuées*) par un partenariat avec la Direction Régionale de l'Équipement de Picardie. Seule l'offre locative privée sera donc recensée à partir des petites annonces. Un tel observatoire est, à l'heure actuelle, inexistant sur le département. Ainsi, l'adaptation de la méthode permettra une **gestion facilitée et moins coûteuse de l'observatoire et de ses extensions futures**.

> ...en vue de futures extensions.

Dans la perspective d'une connaissance de la situation globale de l'habitat sur le département, cet outil concernant le segment de l'offre privée peut être élargi à d'**autres champs d'observation**. En effet, l'acquisition des **données PERVAL** permettrait d'affiner les caractéristiques physiques des biens cédés, de déterminer les profils des vendeurs et des acquéreurs et de connaître le prix réel de cession.

Après autorisation, les **données fiscales FILOCOM** (Fichiers des LOGements par COMmunes) permettront notamment de mesurer la mobilité dans le parc locatif privé, ainsi que les mutations qui s'opèrent dans ce parc (changement de statut d'occupation par exemple). Enfin, la mobilisation des **données concernant le parc locatif public et son occupation**, à travers des enquêtes des bailleurs sociaux, permettra de compléter ce dispositif, à l'échelle du périmètre de l'Agence.

Au final, cet outil d'observation permettra de suivre le parc de logements dans son ensemble et d'en étudier les évolutions.

Chiffres-clés

Indices des prix à la vente*		
	Appartement	Maison
France	3 001 €/m ²	2 161 €/m ²
Ile-de-France	4 015 €/m²	2 979 €/m²
Picardie	2 115 €/m ²	1 844 €/m ²
Source : Observatoire du marché de l'ancien, Fédération Nationale de l'Immobilier (Fnaim) - 2006		
Oise	2 860 €/m ²	2 244 €/m ²
Oise-la-Vallée	2 547 €/m²	2 281 €/m²
Source : Observatoire du logement privé, Oise-la-Vallée - 2006		

*Données Fnaim indisponibles pour la location à l'échelle nationale, de l'Ile-de-France et de la Picardie.

D'après l'*Observatoire des marchés de l'immobilier et du foncier* de la Direction Régionale de l'Équipement de Picardie, l'Oise était en 2004 le département le plus cher de la région (2 383 €/m² pour une maison contre 1 335 €/m² dans l'Aisne et 1 576 €/m² dans la Somme, 1 656 €/m² pour un appartement contre 1 220 €/m² dans l'Aisne et 1 565 €/m² dans la Somme). Malgré tout, aujourd'hui, ce département peut être attractif pour de nombreux franciliens. En effet, les prix à la vente sur l'Oise sont à l'heure actuelle 30% moins élevés pour les appartements et 25% moins élevés pour les maisons que sur la région Ile-de-France. (cf. tableau)

RÉFÉRENCES - TEXTES LÉGISLATIFS

Loi instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale n° 2007-290 du 5 mars 2007

Loi Engagement National pour le Logement n°2006-872 du 13 juillet 2006

Loi Libertés et Responsabilités Locales n°2004-809 du 13 août 2004

Loi Solidarité et Renouveau Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000

Circulaire UHC/DH n°2006-68 du 11 septembre 2006 relative à la loi du 13 juillet 2006 portant sur l'Engagement National pour le Logement

Circulaire UHC/PA3 n°2006-12 du 17 février 2006 sur le rôle de l'Etat pour favoriser la prise en compte des besoins en logements dans les documents d'urbanisme

Circulaire UHC/DUC n°2005-48 du 29 juillet 2005 relative à l'élaboration des conventions de délégation des compétences pour l'attribution des aides au logement

Décret n°2005-317 du 4 avril 2005 sur les Programmes Locaux de l'Habitat
Circulaire UC/IUH n°2004-73 du 23 décembre 2004 relative à l'élaboration des conventions de délégation en matière d'aides au logement

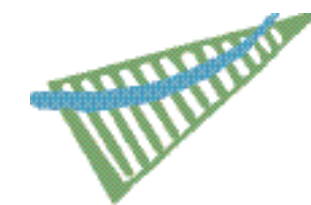
AGENCE D'URBANISME ET DE DÉVELOPPEMENT DE LA VALLÉE DE L'OISE

13, Allée de la Faiencerie
60100 CREIL
Tél. 03 44 28 58 58 - Fax. 03 44 28 58 60
www.oiselavallee.org
E-mail : information@oiselavallee.org

Directeur de la publication : Thierry MARBACH
Rédacteurs : Magali CARPENTIER, Tony MIGNARD
Conception : Virginie MAUBOUSSIN
N°ISSN : 1760-1215



Oise-la-Vallée



Oise-la-Vallée

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

La question de l'habitat et d'une offre de logement abordable est l'une des préoccupations principales des français et l'un des sujets majeurs des politiques publiques. Afin de répondre aux difficultés rencontrées par les ménages, le législateur a mis en place en 3 ans une série de lois : "Droit au Logement Opposable" de 2007 (*qui prévoit des mesures institutionnelles et financières pour l'accès au logement de tous*), "Engagement National pour le Logement" de 2006 et "Liberté et Responsabilités Locales" de 2004. Ces deux dernières lois ont rendu obligatoires les outils d'observation pour les collectivités définissant une stratégie "habitat" et souhaitant se voir déléguer les aides à la pierre.

Ainsi, l'Agence d'urbanisme Oise-la-Vallée a monté en 2006, un observatoire du marché du logement privé. Celui-ci, élaboré à partir de petites annonces diffusées sur Internet, présente la situation récente du marché de l'offre en logements anciens. L'échelle du département a été logiquement retenue pour favoriser les comparaisons entre territoires mais également pour observer l'influence francilienne sur les prix.

Cet outil est la première étape d'un dispositif d'observation de l'habitat plus global. A vocation partenariale, il permettra d'aider les intercommunalités à définir leurs projets et actions (SCoT, PLH, OPAH...) et d'en mesurer les impacts.

Mis en place à titre expérimental, cet observatoire devra évoluer en 2007 afin de limiter un travail de saisie très fastidieux. Le recours aux données PERVAL est en particulier envisagé pour les ventes.

Cet *ObserVallée* synthétise les premiers enseignements de l'observatoire et propose ses perspectives d'évolution. Nous vous en souhaitons bonne lecture.

Christian GRIMBERT

Président
Président de la Communauté
de l'Agglomération Creilloise

Philippe MARINI

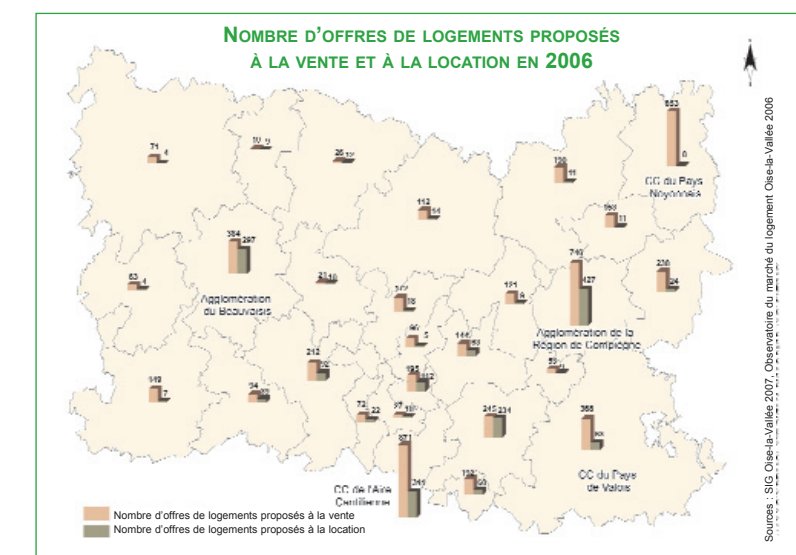
1^{er} vice-Président
Président de l'Agglomération
de la Région de Compiègne

> Un marché dynamique et tendu, concentré sur la vallée de l'Oise

Au cours de l'année 2006, plus de **9 000 offres** de logements privés (petites annonces des ventes et des locations) ont été **enregistrées** sur le département dans les supports sélectionnés par Oise-la-Vallée. D'importantes **disparités** sont à noter entre les zones rurales (quart nord-ouest notamment), où l'offre de logement est faible, et les parties plus urbanisées (sud du département et vallée de l'Oise).

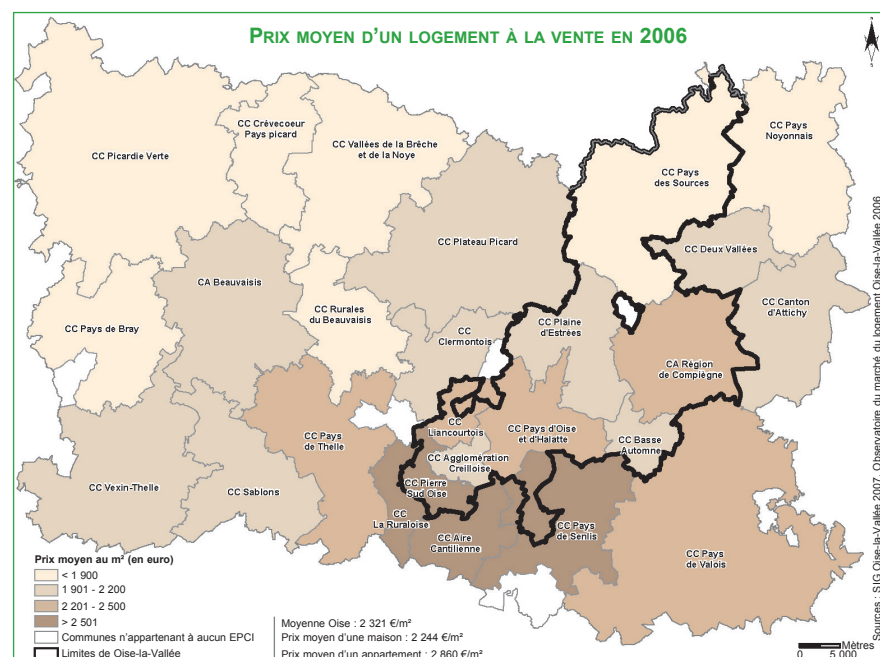
Le rôle des agglomérations (emplois, services...), la proximité de l'Ile-de-France et les nombreux équipements de transports influent sur le dynamisme des marchés locaux et sur les prix. Une **forte tension** se fait sentir sur le département : 80 % des offres enregistrées ne sont parues qu'une à deux fois sur le marché. Leur durée de disponibilité est de 47 jours en moyenne. Plus rares, les logements locatifs trouvent preneur en 36 jours en moyenne.

L'offre départementale se compose de ventes (78% du marché) dont deux tiers de maisons, à l'image de la structure du parc de logement de l'Oise. La location privée, rare sur le département, se concentre dans le sud de l'Oise et dans les villes de Beauvais et de Compiègne. **L'insuffisance de l'offre locative**, les niveaux de prix (cf. page suivante) et la gamme réduite de biens proposés sur de nombreux territoires péri-urbains et ruraux posent la question du parcours résidentiel des ménages.



VENTE ET LOCATION À L'ÉCHELLE DU DÉPARTEMENT

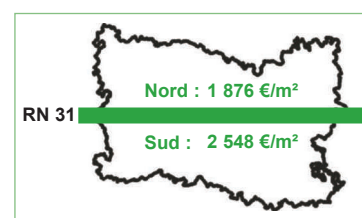
> Un niveau de prix plus élevé dans le Sud du département



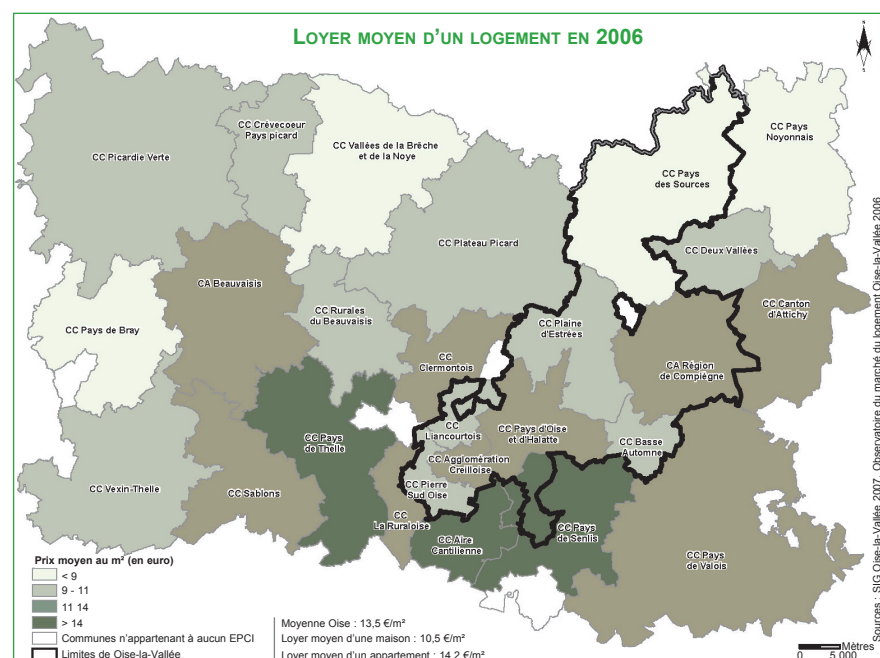
Au sein du département, en 2006, le prix moyen d'un logement quelque soit son type s'élève à **2 321 € / m² à la vente** et à **13,5 € / m² à la location**. L'Oise est, en 2006, le département le plus cher de Picardie. Déjà en 2004 les ventes s'élevaient à 2 019 € / m² pour l'Oise, à 1 277 € / m² pour l'Aisne et à 1 570 € / m² pour la Somme.

(DRE Picardie, 2004)

Quelque soit le mode de cession, un gradient nord/sud s'applique sur les prix. En effet, le Sud de l'Oise est 36% plus cher à la vente, et 34% plus cher à la location que le Nord du département.

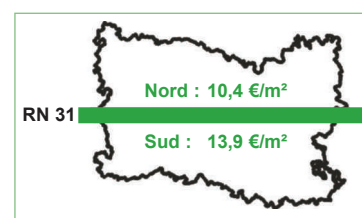


EPCI	Prix moyen au m ² en €		EPCI	Prix moyen au m ² en €	
	Ville centre (> à 10 000 habts)	Reste de l'intercommunalité		Ville centre (> à 10 000 habts)	Reste de l'intercommunalité
Agglomération de la Région de Compiègne	2 516	2 183	C. C. du Clermontois	2 034	2 445
C. de l'Agglomération Creilloise	1 972	2 132	C. C. des Pays d'Oise et d'Halatte	2 214	2 257
C. C. de l'Aire cantilienne	3 605	3 308	C. C. du Pays de Senlis	3 070	2 714
C. C. du Beauvaisis	1 983	2 321	C. C. du Pays de Valois	2 283	2 226
			C. C. des Sablons	2 031	2 124



Les appartements, davantage présents dans le Sud de l'Oise, présentent des prix au m² plus élevés que les maisons (+23 % à la vente et +7 % à la location) certainement en raison de la rareté et de la meilleure rentabilité de ce type de bien.

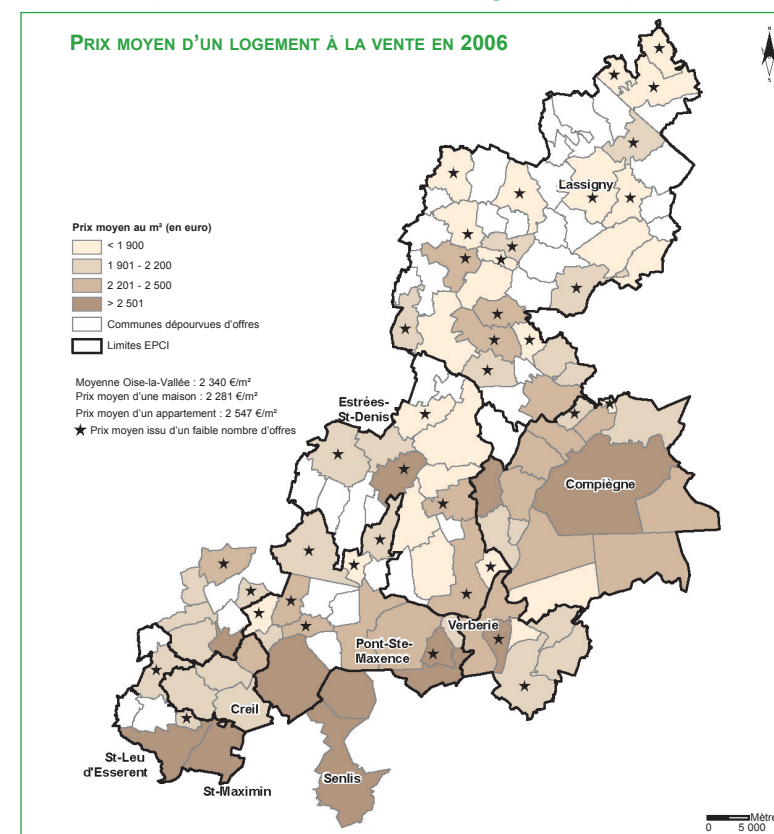
Si les logements à la location sont majoritairement plus chers dans les "villes centres" des intercommunalités, la situation sur le marché de la vente est beaucoup plus nuancée selon les territoires. En effet, sur ce segment, la "ville centre" n'est pas forcément plus chère que le reste de l'intercommunalité. (cf. tableau)



EPCI	Prix moyen au m ² en €		EPCI	Prix moyen au m ² en €	
	Ville centre (> à 10 000 habts)	Reste de l'intercommunalité		Ville centre (> à 10 000 habts)	Reste de l'intercommunalité
Agglomération de la Région de Compiègne	14,6	10,5	C. C. du Clermontois	12,1	9,9
C. de l'Agglomération Creilloise	13,8	12,8	C. C. des Pays d'Oise et d'Halatte	12,0	9,5
C. C. de l'Aire cantilienne	15,8	14,8	C. C. du Pays de Senlis	14,2	13,6
C. C. du Beauvaisis	12,0	8,7	C. C. du Pays de Valois	12,6	12,7
			C. C. des Sablons	12,1	10,2

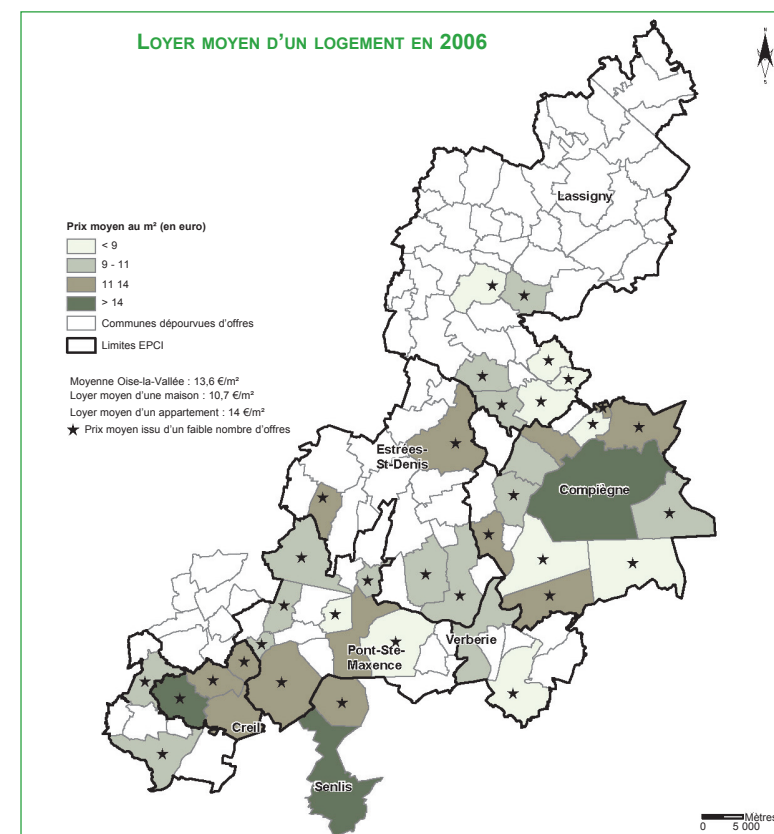
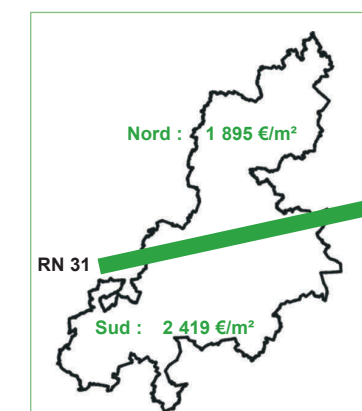
VENTE ET LOCATION À L'ÉCHELLE DE OISE-LA-VALLÉE

> Une structure de l'offre plus équilibrée sur le périmètre de Oise-la-Vallée, mais des prix conformes à la moyenne départementale

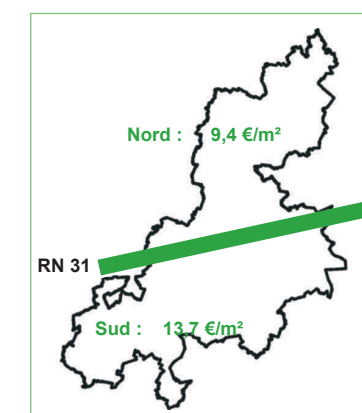


La répartition des offres sur le territoire de Oise-la-Vallée coïncide avec celle de l'Oise (peu nombreuses au nord, très importante à proximité de l'Ile-de-France). Leur durée de disponibilité sur le marché est légèrement plus longue (49 jours en moyenne contre 47 pour l'Oise), surtout pour la location (40 jours en moyenne contre 36 pour l'Oise).

La structure de l'offre est cependant plus équilibrée sur le périmètre de l'Agence. Ainsi, la location représente le tiers des offres proposées, contre 20 % sur l'ensemble de l'Oise.



D'ailleurs 2 logements en location sur 5 se localisent sur le territoire de Oise-la-Vallée. Cet équilibre se retrouve aussi dans les types de biens car le territoire concentre 46 % des offres d'appartements contre 26 % sur le département. La différence de prix entre le Nord et le Sud existe également sur le périmètre de l'Agence, elle est encore plus marquée pour les locations. En effet, le Sud est 27% plus cher à la vente et 45% plus cher à la location que le Nord. Cependant, les prix pratiqués sur le périmètre correspondent à la moyenne départementale. Seuls les appartements en vente sont moins coûteux de 11% en moyenne en raison de leur importance sur le territoire.



A l'échelle communale, il est difficile d'observer le marché du logement privé, car l'offre est parfois très réduite, voire inexistante. De ce fait, les prix calculés ne permettent pas d'obtenir dans certains cas des moyennes pertinentes. Ces calculs sont donc à prendre avec précaution (cf. carte), en particulier pour la location compte tenu de la rareté de cette offre.