

octobre 2019

PROGRAMME
LOCAL
de l'**H**ABITAT



Creil
Sud
Oise 
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Observatoire

année 5
édition 2018

Oise-les-Vallées
Agence d'urbanisme
13, allée de la Faïencerie 60100 CREIL
Tél. 03 44 28 58 58

www.oiselavallee.org

Direction : Pascale POUPINOT

Etude : Pauline LECIEUX

Base de données/cartographie : Gatien GUICHERD

Crédit photos (hors crédit spécifique) : ©Oise-les-Vallées

Conception/Réalisation : Virginie MORIN-MAUBOUSSIN

TENDANCES

■ **PRÉAMBULE**

p 4



■ **EVOLUTION DE LA POPULATION**

p 13



■ **PROFIL DE LA POPULATION**

p 16



■ **PARC DE LOGEMENT PAR STATUT D'OCCUPATION**

p 20



■ **PARC DE LOGEMENT PAR TAILLE**

p 23



■ **LOGEMENTS AIDÉS PAR FINANCEMENT**

p 27



■ **CONSTRUCTION RÉCENTE**

p 30



■ **ETAT DU PARC/RÉHABILITATION**

p 33



■ **PRIX DE L'IMMOBILIER**

p 36

■ **FICHES ACTION RÉALISÉES PAR L'ACSO**

P 45

LES DATES DU PLH

04 décembre 2013 date
d'approbation du
document

**Etat des lieux des
projets, base du PLH,
début 2012**

LES DATES DU SUIVI DE PLH

2012-2013, état 0

Décembre 2014,
année 1 du suivi

Décembre 2016,
bilan à 3 ans

Décembre 2019,
bilan à 6 ans

**1^{er} janvier 2012, date de
prise en compte des
données statistiques**

LES GRANDES DATES DU PLH

L'élaboration du PLH a été menée au début des années 2010 par la Communauté de l'Agglomération Creilloise (CAC). Un document a été arrêté en 2012 et transmis au Comité Régional de l'Habitat qui a donné un avis favorable durant l'année 2013.

Le Conseil communautaire a approuvé le document PLH le 4 décembre 2013.

Le 1^{er} janvier 2017, la CAC a fusionné avec la Communauté de communes Pierre Sud Oise, devenant ainsi la Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO).

Ainsi le suivi pour l'année 3 (édition 2016) a été réalisé sur trois territoires différents : CAC, PSO, et le nouveau territoire ACSO. Celui pour l'année 4 (édition 2017) est réalisé principalement sur le nouveau territoire de ACSO.

Le document PLH affichant des objectifs 2012-2017 et compte tenu de la date d'approbation, la durée légale du PLH a commencé en 2014 et se terminera en 2019.

Compte tenu de ce décalage entre la fin des travaux et l'approbation du document, une mise au point des grandes dates du suivi du PLH s'est imposé.

D'un point de vue statistique, cette période de décalage est considérée comme l'état 0 du suivi de PLH, l'année 2014 a donc été l'année 1 de l'observatoire.

Le document d'orientations et de programmation affiche des objectifs jusqu'en 2017. Le bilan PLH à 3 ans a permis de faire le point sur les objectifs et de le maintenir jusqu'en 2019.

Le bilan à 6 ans portera sur la période 2014-2019 (en excluant donc l'état 0) afin de vérifier la réalisation des objectifs pour la période légale.

LE SUIVI STATISTIQUE DU PLH

Comme on vient de le voir, le PLH de l'ACSO approuvé le 04 décembre 2013 est mis en œuvre pour 6 ans, jusqu'à fin 2019.

Les dispositions réglementaires prévoient un suivi annuel des évolutions de la population, de l'habitat et des résultats des actions. Toutefois cet impératif se heurte aux limites des calendriers statistiques.

Compte tenu de ces derniers, ce document faisant état de l'année 4 de l'observatoire contient aussi des éléments relevant de l'état 0 et permet de comprendre les évolutions.

La plupart des indicateurs de cet observatoire ont été construits à partir de 2 grandes bases de données :

Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) :

Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux a été créé au 1^{er} janvier 2011 en lieu et place de l'enquête sur le parc locatif social (EPLS) réalisée entre 1987 et 2010. Ce fichier contient l'ensemble des logements des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier N et ceux sortis durant l'année N-1. La base de données RPLS remplaçant dorénavant l'enquête EPLS, **seules deux années** sont disponibles et comparables. Les années antérieures à 2010 ne peuvent plus être utilisées pour les comparatifs et les évolutions.

Les données détaillées RPLS sont des données «redressées». Les données dites «brutes» fournies par les bailleurs, ont en effet subi des traitements statistiques visant à en améliorer la qualité et la cohérence d'ensemble. Les données des logements non conventionnés des SEM ne sont pas (ou peu) transmises, ne sont donc pas présentes en totalité dans ce fichier, ce qui peut apporter des différences avec les données agrégées utilisées pour suivre le nombre total de logements dans le parc public. De plus un filtre a été opéré sur les données permettant d'exclure les logements sortis du parc mais toujours présents dans les données transmises. La qualité du fichier s'améliorant d'année en année, certains logements non pris en compte une année peuvent l'être l'année suivante, ce qui peut entraîner des écarts de calcul entre années.

LE SUIVI STATISTIQUE DU PLH (SUITE)

Recensement de population Insee « nouvelle méthode » :

Les communes de moins de 10 000 habitants sont recensées de façon exhaustive tous les cinq ans (au terme de chaque cycle de cinq ans, l'ensemble des communes de moins de 10 000 habitants a été enquêté). Pour les communes de plus de 10 000 habitants, le recensement est réalisé par sondage : 8% des adresses sont enquêtées tous les ans ; à la fin du cycle, l'échantillon atteint ainsi 40%.

Les résultats annuels permettent la diffusion des populations légales, utiles à la gestion des collectivités, notamment pour la détermination des dotations de fonctionnement. Ce sont des résultats à **mi-parcours de cycle**, utiles pour l'année en cours, mais qui ne sont **pas comparables d'une année sur l'autre**. Leur comparaison n'a **pas de valeur statistique**.

Depuis le recensement « nouvelle méthode », deux cycles complets de collecte se sont achevés et permettent en théorie des comparaisons entre les résultats 1999 – 2006 – 2011. **Attention ! Ces comparaisons de population et de logements doivent être encore interprétées avec prudence** : certaines évolutions peuvent être dues en partie à des ajustements liés au changement de méthode, voire dans certains cas à une surestimation des résultats de 2006.

Dans les communes de plus de 10 000 habitants, la population étant recensée par sondage, l'échantillon de logements à enquêter est défini à partir du RIL (répertoire d'immeubles localisés). C'est aussi le nombre de logements répertoriés dans le RIL qui sert de base aux calculs de population et donc de dotations. La justesse et la mise à jour du RIL sont déterminantes pour la cohérence des résultats avec la réalité du terrain. Or, **le RIL est-il complet et à jour dans toutes les 3 communes de plus de 10 000 habitants ?**

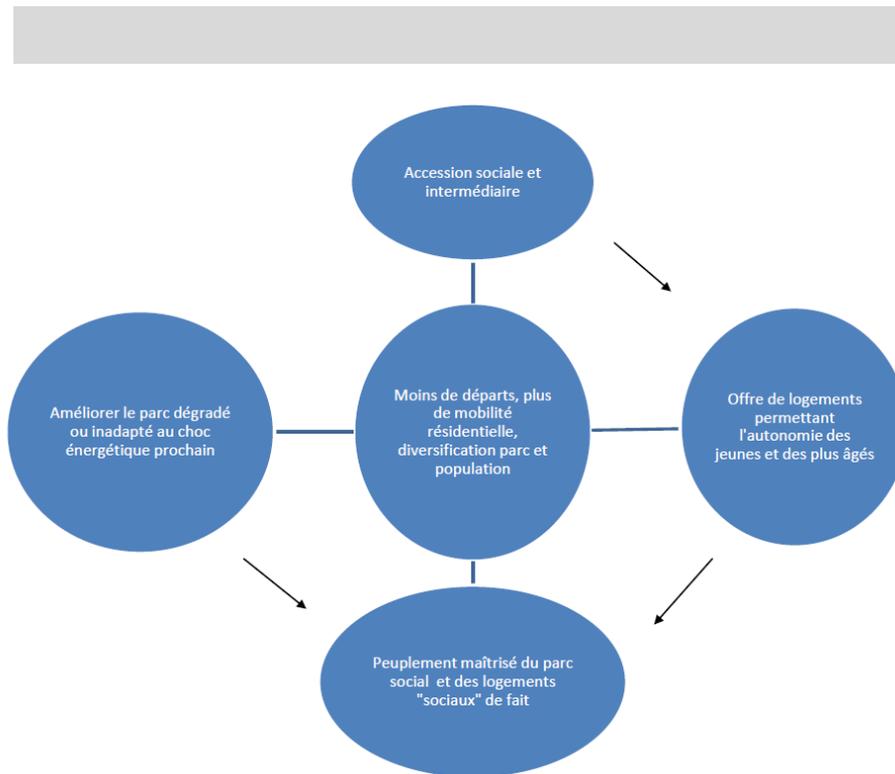
Remarque : en contrepoint de ces questionnements sur la fiabilité du RIL, les retours d'autres territoires sont positifs quant à l'amélioration progressive des enquêtes : augmentation du taux de logements enquêtés dans les communes, et réajustements statistiques année après année.

A noter : malgré plusieurs demandes, l'ACSO n'a pu obtenir les données issues de Filocom en 2016-2017. Certains indicateurs n'ont donc pas été mis à jour pour cette édition 2017.

LISTE DES INDICATEURS

Indicateur principal Indicateur		Etat d'avancement des indicateurs au 10 mars 2016	Source de données et dernières année disponible
Caractéristiques socioéconomique de la population	1	Population municipale et TVAM	Insee RP 2012
	1-1	Population municipale par âge et par catégorie socio-professionnelle	Insee RP 2012
	1-2	Solde naturel et migratoire	Insee RP 2012
	2	Taille des ménages	Insee RP 2012
	3	Revenus médian des ménages	Insee Revenus fiscaux localisés des ménages 2012
	3-1	Revenus des ménages par déciles	Insee Revenus fiscaux localisés des ménages 2012
	3-2	Nombre et part des ménages fiscaux dont les revenus se situent sous les plafonds HLM par tranche	DREAL - CETE FIOCCOM 2014
	3-3	Nombre d'allocataires et population ouverte par les minima sociaux	CAF 2014
	4	Part des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah	DREAL - CETE FIOCCOM 2014
	5	Emplois salariés privés	ACOSS 2014
	5-1	Indicateurs de concentration de l'emploi	Insee RP 2012
	5-2	Part des actifs résidents occupant un emploi du territoire (CAC et unité urbaine) par CSP	Insee RP 2012
	Le parc privé	6	Statuts d'occupation des nouvelles résidences principales
6-1		Statuts d'occupation des résidences principales	DREAL - MAJIC3 DGFIP 2013
7		Taille des logements potentiels	DREAL et collectivités SITADEL 2 et registre des permis 2015
7-1		Taille des logements	Insee RP 2012
8		Ancienneté du parc de logement	DREAL - MAJIC3 DGFIP 2013
8-1		Parc privé potentiellement indigne	DREAL-CETE FIOCCOM 2014
8-2		Parc privé potentiellement indigne occupé par les plus de 60 ans	DREAL-CETE FIOCCOM 2014
8-3		Taux d'effort des ménages allocataires d'une aide au logement	A définir avec la CAC
9		Loyers du parc privé	CLAMEUR 2013
10		Répartition des copropriétés	DREAL - CETE Fichiers fonciers 2013
10-1		Répartition des copropriétés selon leur taille	DREAL - CETE Fichiers fonciers 2013
10-2	Répartition des copropriétés selon époque de construction	DREAL - CETE Fichiers fonciers 2013	
10-3	Taux de vacance dans les copropriétés	DREAL - CETE Fichiers fonciers 2013	
10-4	Taux de location dans les copropriétés	DREAL - CETE Fichiers fonciers 2013	
11	Observation de l'attribution des aides de l'Anah et des interventions de l'OPAH	A définir avec la CAC	
Le parc locatif public	12	Répartition des logements sociaux	DREAL- SoeS RPLS 2014
	12-1	Taux de vacance dans le parc public	DREAL- SoeS RPLS 2014
	12-2	Taille des nouveaux logements sociaux	DREAL- SoeS RPLS 2014
	12-3	Catégories des nouveaux logements	DREAL- SoeS RPLS 2014
	12-4	Réhabilitation des nouveaux logements	DREAL SISAL 2014
	13	Taux d'emménager récent dans le parc locatif public et comparaison avec le parc privé	DREAL- SoeS RPLS 2014
	13-1	Profil des ménages demandeurs d'un logement social	URH SNE 2014
	13-2	Mobilité des locataires du parc social	URH SNE 2014
	14	Loyers du parc social	DREAL- SoeS RPLS 2014
	14-1	Loyers par types de logements	DREAL- SoeS RPLS 2014
	15	Logements sociaux en faveur des publics spécifiques (personnes âgées, handicapés, accueil d'urgence etc) dans les nouvelles constructions ou les logements réhabilités	A définir avec la CAC
15-1	Dispositifs d'aide pour l'adaptation des logements sociaux aux personnes âgées et handicapés	A définir avec la CAC	
Le marché immobilier et foncier	16	Construction de nouveaux logements (logements potentiels)	DREAL et collectivités SITADEL 2 et registre des permis 2015
	16-1	Répartition des nouveaux logements par types (ind, indiv groupé, coll) et leurs modes d'utilisation (occupation personnelle, vente, location etc)	DREAL et collectivités SITADEL 2 et registre des permis 2015
	17	Consommation foncière des logements à partir des logements autorisés (en étalement et en densification)	DREAL et collectivités SITADEL 2 et registre des permis 2015
	17-1	Densité moyenne des nouveaux logements	DREAL et collectivités SITADEL 2 et registre des permis 2015
	17-2	Taux de construction annuel moyen	DREAL et collectivités SITADEL 2 et registre des permis 2015
	18	Taux de vacance sur l'intercommunalité	DREAL - MAJIC3 DGFIP 2013
	19	Prix de vente dans l'ancien et le neuf	www.immoprix.com/index.php#prix 2014
20	Prêt à taux zéro	DREAL - SoeS PTZ 2014	
21	Evolution des taux d'intérêts des prix immobiliers	www.emprunts.com crédit immobilier 2014	

LA DÉMARCHE PLH (EXTRAIT DU PLH DE 2012)



L'ACSO souhaite poursuivre son effort de redressement démographique et préparer son futur développement, porté par le cœur d'agglomération, le rôle renforcé de sa future gare TGV/TER et ses vocations économiques nouvelles (chimie, tertiaire...).

Les objectifs ont été choisis pour répondre à la démarche logique suivante : l'attractivité du Creillois, qui a été érodée par un lent processus de perte d'emplois industriels, se rétablit progressivement, à partir d'une revalorisation urbaine, d'une offre de logements progressivement améliorée en qualité et en gamme et d'un effort de rééquipement des pôles de vie en commerces et services.

L'étape de 6 ans du présent PLH mise sur quatre objectifs principaux :

- 1°) **maintenir ou attirer sur place les ménages modestes ou moyens** souhaitant accéder à la propriété, en offrant une alternative urbaine à la maison individuelle périurbaine;
- 2°) **améliorer le parc de logements** dégradés ou inadaptés au choc énergétique afin d'éviter l'existence d'un « parc social de fait », cher et de mauvaise qualité ;
- 3°) **permettre un logement autonome sur place** pour les petits ménages âgés ou jeunes, en leur proposant une offre adaptée et des services ;
- 4°) **consolider et préserver l'effort réalisé pour améliorer** le parc social comme le parc privé.

Cette stratégie doit permettre de revaloriser l'image de l'agglomération, pour assurer la diversification de sa population et préparer son développement.

**RAPPEL DES
ORIENTATIONS DU
PLH**

Éléments 1999-2007

+237 ménages par an

Dont

- 152 ménages par an dus
au solde migratoire

+ 296 ménages par an dus
au solde naturel

+ 93 décohabitation par an

- 118 logements vacants et
résidences secondaires
par an

16 logements en
compensation des
disparitions
(désaffectations)

142 logements nécessaires
par an

LES OBJECTIFS QUANTITATIFS DE CONSTRUCTION (EXTRAIT DU PLH DE 2012)

- Le scénario optimiste a été retenu, il engendrerait un solde migratoire légèrement positif (rappel des objectifs du SCoT : croissance de population de 0,75%)

Le PLH donne un objectif de production de 400 logements par an, nettement supérieur à la production actuelle et permettant d'approcher la stabilisation démographique prévue au SCOT.

	Creil	Nogent-Sur-Oise	Montataire	Villers-Saint-Paul	CAC	%	Rappel : projets actuel
PLUS	176	98	56	5,6	336	14%	550
PLAI	88	49	28	2,8	168	7%	171
PLS	63	35	20	2	120	5%	141
Accession sociale	189	105	60	6	360	15%	129
Accession intermédiaire	138	77	44	4,4	264	11%	342
Accession libre	176	98	56	5,6	336	14%	375
Locatif privé	252	140	80	8	480	20%	191
Autre ventes	176	98	56	5,6	336	14%	600
TOTAL	1 260	700	400	40	2 400	2 400	2 499
par an	210	117	67	7		400	417
<i>Rappel des projets actuels au prorata du taux de certitude</i>	1 369	718	412	0	2 499		

Les efforts du PLH devront porter sur :

- L'augmentation de la part de PLAI dans la production sociale, de façon à atteindre 30% du total des logements sociaux produits et la moitié du pourcentage de PLUS (elle est à 19% des projets actuellement connus)
- La négociation des programmes encore non définis, pour y réaliser de l'accession sociale et intermédiaire (passage de 16 à 26%), ainsi que du locatif privé (passage de 7 à 20%).

RAPPEL DES
ORIENTATIONS DU
PLH

Des objectifs de
réhabilitation de
logements équivalents
aux objectifs de
construction neuve

Une OPAH entre 2013 et
2017 visant à améliorer
480 logements sur la
période

Le Projet de
Renouvellement Urbain
à poursuivre

L'amélioration de la
Roseaie (copropriété)

L'amélioration
énergétique du parc de
logements

LES OBJECTIFS QUANTITATIFS D'AMÉLIORATION (EXTRAIT DU PLH DE 2012)



Les objectifs quantitatifs d'amélioration de l'habitat existant

Réhabilitation de logements sur les 6 ans du PLH	Creil	Nogent Sur-Oise	Montataire	Villers-St-Paul	total CAC	Rappel projets OPAH/ANRU
Locatif privé à loyer conventionné	38	14	6	2	60	30
Locatif privé à loyer intermédiaire	62	23	10	4	98	49
Autre Locatif privé	0	0	0	0	0	0
Accession sociale	43	3	3	5	55	0
Accession intermédiaire	32	3	2	4	41	0
Propriétaires occupants	99	90	49	32	270	135
Locatif social	621	1085	209	111	2026	1800
Autre ventes	0	0	0	0	0	
TOTAL	895	1218	279	158	2550	2014
par an	149	203	47	26	425	336

RAPPEL DES ENJEUX DU PLH

Le devenir du parc privé de transit indigne ou en mauvais état, ainsi que les filières de sortie des centres d'hébergement locaux,

L'adaptation du parc, notamment social, à la diminution de la taille des ménages et au vieillissement,

L'adaptation de la majeure partie du parc face au risque de précarité énergétique

Orientation des personnes handicapées vers des logements adaptés et accessibles

Le développement d'un marché de moyenne gamme

LES OBJECTIFS QUALITATIFS (EXTRAIT DU PLH DE 2012)

Les projets du PLH seront l'objet d'une charte, qui sera remise à tout intervenant et dont les objectifs seront adaptés lors de la discussion du programme entre les opérateurs, les mairies et la CAC.

1°) La taille des logements

La taille des logements dans les projets déjà plus ou moins définis paraît s'être adaptée à l'évolution récente de la taille des ménages, puisque les petits logements (T2-T3) se montent à 58% du total, chiffre qui reste cependant inférieur aux 79% constaté pour l'augmentation des ménages de 1 ou 2 personnes de 2013 à 2017.

Données sur les projets connus

Projets PLH - avril 2012	T1	T2	T3	T4	T5	T6
Total	24	264	332	270	150	32
Répartition	2%	25%	31%	25%	14%	3%
Taux de variation des ménages 1999-2006		59%	20%	11%	-2%	17%
	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	

L'objectif doit donc clairement porter sur une part significative de petits logements et de grands, en retenant par exemple des règles simples :

- 10 à 20% de T1
- minimum 50% de T2 et T3
- 10 à 15% de très grands logements

2°) Les enjeux environnementaux

Les projets devront, en sus de la réglementation (risques, énergétique et concernant le handicap), chercher à atteindre les objectifs suivants :

- le verdissement des abords,
- la récupération de la totalité de l'eau de pluie de toiture et son stockage pour un usage sur place.
- la priorité à la ventilation et à l'éclairage naturel des locaux.

3°) Modularité

Les projets de logements devront afficher une adaptabilité des unités de vie dans le temps, de façon à prévoir une évolution de la taille des ménages et un redécoupage des unités. Les réseaux, les cloisons, les circulations devront explicitement prévoir cette évolution.

4°) Mixité des fonctions

Les projets devront prévoir une mixité de fonctions, lorsque c'est possible : activités, commerces, équipements devront pouvoir s'insérer dans les immeubles, avec une possibilité de réversibilité.

5°) Souplesse pour accueillir des projets innovants

Les programmes devront permettre la prise en compte de projets innovants correspondant à des besoins majeurs du territoire, tels que la prise en compte du vieillissement et du handicap, le logement des jeunes ou la mixité des publics (selon les revenus ou la taille des ménages), la prise d'autonomie et des solutions préventives aux problèmes de logement. Les programmes devront être accompagnés d'un appel à projets ou d'une coopération dans la conception permettant d'associer des initiatives innovantes au contenu et à la gestion des logements à réaliser.

TENDANCES

	■ EVOLUTION DE LA POPULATION	p 13
	■ PROFIL DE LA POPULATION	p 16
	■ PARC DE LOGEMENT PAR STATUT D'OCCUPATION	p 20
	■ PARC DE LOGEMENT PAR TAILLE	p 23
	■ LOGEMENTS AIDÉS PAR FINANCEMENT	p 27
	■ CONSTRUCTION RÉCENTE	p 30
	■ ETAT DU PARC/RÉHABILITATION	p 33
	■ PRIX DE L'IMMOBILIER	p 36

Evolution de la population



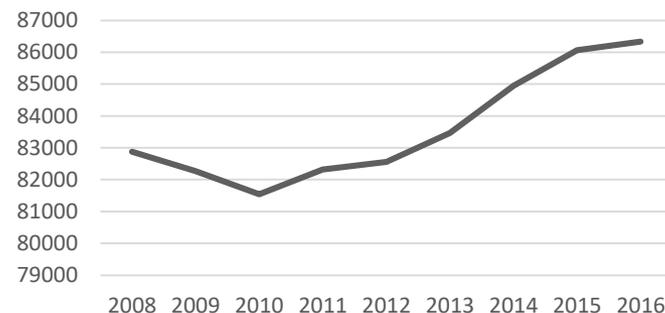
CONTEXTE

RÉSULTATS

Comment évolue la population de l'ACSO ?

	Population		Evolution brute	TVAM
	2016	2011	2011-2016	2011-2016
Cramoisy	803	732	71	1,87
Creil	35747	33741	2006	1,16
Maysel	249	240	9	0,74
Montataire	13345	12626	719	1,11
Nogent-sur-Oise	19595	18996	599	0,62
Rousseloy	315	303	12	0,78
Saint-Leu-d'Esserent	4686	4702	-16	-0,07
Saint-Maximin	3005	2685	320	2,28
Saint-Vaast-lès-Mello	1102	1007	95	1,82
Thiverny	1056	1015	41	0,80
Villers-Saint-Paul	6428	6274	154	0,49
ACSO	86331	82321	4010	0,96

EVOLUTION DE LA POPULATION DEPUIS 2008



Source : Insee

Quelle est la taille des ménages ?



Source : Insee

QUE DIT LE PLH EN 2012 ?

Taille des ménages pris en compte pour l'estimation des besoins en logements :
entre 2,3 et 2,5

2,62 personnes
par ménage
en moyenne
en 2016

L'ACSO
connait-elle un
solde
migratoire positif
?

QUE DIT LE PLH
EN 2012 ?
Objectif d'atteindre
un **solde migratoire
légèrement positif**

Evolution de la population



CONTEXTE

RÉSULTATS



SOLDE MIGRATOIRE OU SOLDE APPARENT DES ENTRÉES SORTIES
Solde estimé indirectement par différence entre la variation totale de la population et le solde naturel. L'Insee rappelle que ce solde migratoire est donc altéré par les imprécisions sur la variation totale de population, tenant aux défauts de comparabilité entre deux recensements (évolution des concepts de population et inégale qualité). Il est qualifié de solde migratoire « apparent », afin que l'utilisateur garde en mémoire la marge d'incertitude qui s'y attache.



	Population				Solde naturel		Solde migratoire	
	2016	2011	Ev. brute 11-16	TVAM 11-16	Ev. brute 11-16	TVAM 11-16	Ev. brute 11-16	TVAM 11-16
Cramoisy	803	732	71	1,87	60	1,58	11	0,29
Creil	35747	33741	2006	1,16	2814	1,63	-808	-0,47
Maysel	249	240	9	0,74	8	0,66	1	0,08
Montataire	13345	12626	719	1,11	805	1,25	-86	-0,13
Nogent-sur-Oise	19595	18996	599	0,62	1019	1,06	-420	-0,44
Rousseloy	315	303	12	0,78	6	0,39	6	0,39
Saint-Leu-d'Esserent	4686	4702	-16	-0,07	98	0,42	-114	-0,49
Saint-Maximin	3005	2685	320	2,28	176	1,25	144	1,02
Saint-Vaast-lès-Mello	1102	1007	95	1,82	58	1,11	37	0,71
Thiverny	1056	1015	41	0,80	58	1,12	-17	-0,33
Villers-Saint-Paul	6428	6274	154	0,49	303	0,96	-149	-0,47
ACSO	86331	82321	4010	0,96	5405	0,95	-1395	-0,33

Source : Insee – RP 2011-2016

Profil de la population

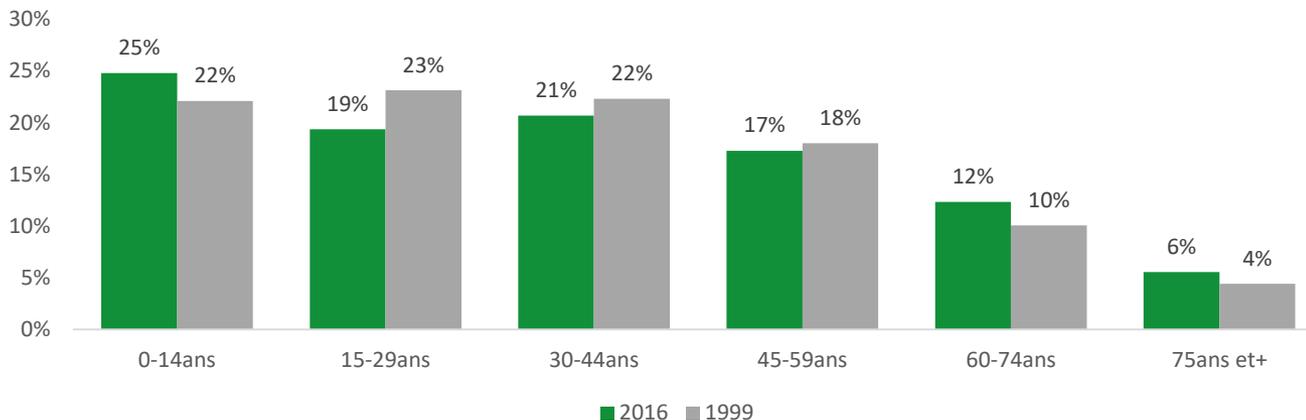


CONTEXTE

RÉSULTATS

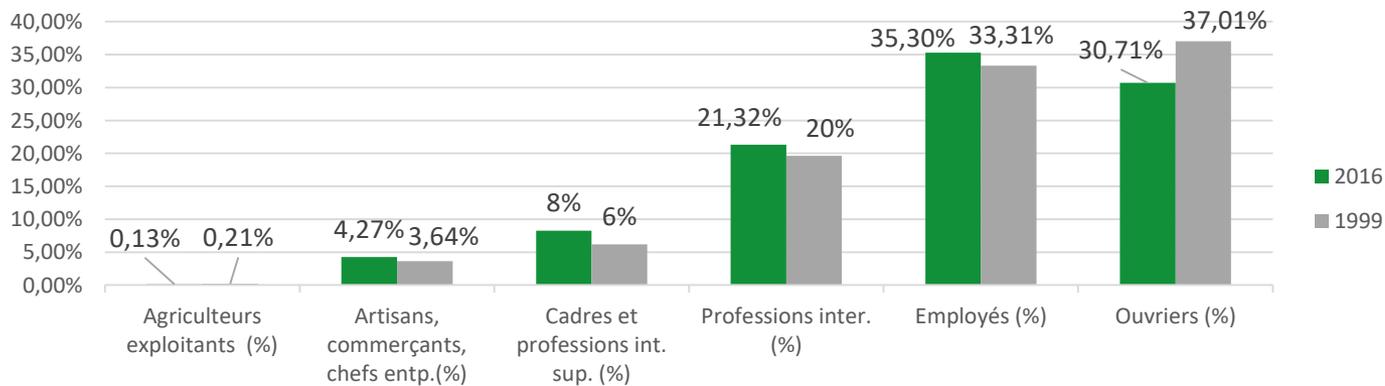
Comment se compose la population ?

Structure par âge en 2016



Source : Insee

Structure par catégorie socio-professionnelle en 2016



Source : Insee

Evolution de la population



CONTEXTE

RÉSULTATS



SOLDE MIGRATOIRE OU SOLDE APPARENT DES ENTRÉES SORTIES
Solde estimé indirectement par différence entre la variation totale de la population et le solde naturel. L'Insee rappelle que ce solde migratoire est donc altéré par les imprécisions sur la variation totale de population, tenant aux défauts de comparabilité entre deux recensements (évolution des concepts de population et inégale qualité). Il est qualifié de solde migratoire « apparent », afin que l'utilisateur garde en mémoire la marge d'incertitude qui s'y attache.

ACSO connaît-elle un solde migratoire positif ?

EN RÉSUMÉ

Si le PLH ne fixe pas directement d'objectifs chiffrés de croissance de la population, il affiche en revanche l'ambition d'atteindre « un solde migratoire légèrement positif » grâce aux objectifs chiffrés de croissance et d'amélioration du parc de logement global.

Ce solde migratoire déficitaire dans l'ensemble de la vallée de l'Oise, voire l'ensemble du département de l'Oise.

En effet, depuis le pic des années 80-90 où le solde migratoire de l'ex-CAC a atteint son niveau le plus bas, il reste encore aujourd'hui à -0,33% par an entre 2011 et 2016, même si les communes de l'ex-PSO (Saint Maximin et Saint Vaast les Mello) ont apporté une attractivité supplémentaire au territoire.

D'une manière générale, l'ACSO a perdu des habitants jusqu'en 2010, n'en regagnant qu'à partir de 2011, en particulier dans certaines communes ayant une croissance moyenne annuelle supérieure à 1% (Cramoisy, Montataire, Saint Maximin, St Vaast les Mello, Thiverny et Villers-Saint-Paul).

En 2016, la taille moyenne des ménages est toujours de 2,6 personnes pour l'ACSO. Elle est donc encore légèrement supérieure à celle qui a servi de base pour estimer les besoins en logements (2,3 à 2,5).

La population a tendance à vieillir mais moins que dans d'autres territoires de la vallée de l'Oise, tandis que les classes intermédiaires ont légèrement augmenté et celles des employés et ouvriers légèrement diminué entre 1999 et 2016.

QUE DIT LE PLH ?

Objectif d'atteindre un **solde migratoire légèrement positif**

en 2016

86 331 habitants

+ 4 010 habitants
entre 2011-2016

TVAM

+ 0,96 %

entre 2011-2016



Solde naturel
0,95%



Solde migratoire
-0,33 %

2,62 personnes
par ménage
en moyenne

source : Insee – RP 2011 2016

Profil de la population



CONTEXTE

RÉSULTATS



***INDICATEUR DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI**

L'indice de concentration de l'emploi, ou taux d'attraction par l'emploi, désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans un territoire et les actifs ayant un emploi qui résident dans ce territoire. Il permet de mesurer l'attraction par l'emploi qu'un territoire exerce sur les autres.

Quelle est l'attractivité du territoire ?

Emplois salariés privés

2013	21 358
2016	21 426
2018	21 811

Source : Acoess 2018

Concentration de l'emploi*

112,5

Source : RP2016

Taux d'actifs résidant et travaillant sur le territoire en 2016

Toutes Catégories Socio-Professionnelles confondues

45 %
13 226 personnes

Source : RP2016 Insee

Agriculteurs	93%
	soit 39 personnes

Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	65%
	soit 848

Cadres et professions intellectuelles supérieures	36%
	soit 1 020

Professions intermédiaires	41%
	soit 2 733

Employés	53%
	soit 5 335

Ouvriers	39%
	soit 3 251

Profil de la population



CONTEXTE

RÉSULTATS

Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus (ou de ménages) dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à un seuil, dénommé seuil de pauvreté (exprimé en euros).

*REVENU PAR UNITÉ DE CONSOMMATION :

Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC).

Maintien/attraction des ménages modestes ou moyens ?

Revenu médian des ménages en euro



Source : Insee 2016



	CA	CS	SO
2012	15 074	20 255	20 292
2014	15 296	20 865	20 633
2016	16 222	20 633	20 633

Taux de pauvreté 2016

ACSO : 29 %
Oise : 13%

Source : RP2014

QUE DIT LE PLH EN 2012 ?

Maintenir ou attirer sur place les ménages modestes ou moyens

souhaitant accéder à la propriété, en offrant une alternative urbaine à la maison individuelle périurbaine

Nombre des ménages fiscaux sous les plafonds HLM par tranche en 2015

Plafond d'attribution HLM (en %)	Propriétaire Occupant	Locataire HLM	Locataire Secteur Privé	Total
<= 30 %	576	3 333	1 154	5 128
>30 et <=60 %	1 321	4 081	1 119	6 626
>60 et <=100 %	3 115	4 182	1 409	8 895
>100 et <=130 %	2 406	1 395	677	4 568
>130 et <=150 %	1 241	388	240	1 904
> 150 %	2 804	333	340	3 550
Revenu par Unité de consommation*				
Médiane	19 457 €	10 227 €	12 342 €	13 900 €

Source : Filocom

Nombre d'allocataires et population couverte par les minima sociaux au 31/12/2018

Types de minima sociaux	Allocataires		Population pouvant obtenir allocations
	Nombre	Evolution 2017-2018	
ALF	2 070	-13	8 227
ALS	1 365	19	1 556
APL	8 783	+136	23 996
AAH	2 292	+138	4 200
RSA	4 190	+126	9 148

Source : CAF 2018

Profil de la population



CONTEXTE

RÉSULTATS

Maintien/attraction des ménages modestes ou moyens ?

EN RÉSUMÉ

Le PLH ne fixe pas d'objectifs en termes d'emploi, cependant la volonté de « maintenir ou attirer les ménages modestes ou moyens » suppose que ceux-ci y trouvent sur place ou à proximité un emploi.

L'indice de concentration par l'emploi révèle que les emplois proposés par les entreprises implantées sur l'ACSO permettent d'attirer des actifs ne résidant pas sur le territoire.

Pour autant, le diagnostic du PLH fait mention de :

- la difficulté pour l'agglomération d'attirer les personnes travaillant sur la base aérienne et préférant se loger dans les territoires limitrophes,
- des « projets d'agrandissement de la base militaire qui devraient générer de nouvelles demandes de logements ».

Cet indice de concentration par l'emploi et le taux modéré d'actifs résidant et travaillant au sein de l'ACSO traduisent de fortes mobilités domicile / travail, même si la fusion des deux EPCI permet d'augmenter statistiquement le nombre de stables, les migrations domicile-travail des actifs entre ces deux anciens EPCI devenant un flux de stables.

Les ménages de l'ACSO présentent un revenu médian en dessous de la moyenne départementale, car si l'ex PSO est proche de la moyenne, le revenu médian de l'ex-CAC est bien inférieur.

Ce revenu médian est tel que 50% des ménages gagnent moins que ce revenu et 50% gagnent plus. Il est important de rappeler que ce revenu médian disponible correspond aux revenus divers (salaire, prestation, ...) amputés des impôts directs et des prélèvements sociaux.

QUE DIT LE PLH EN 2012 ?

**Maintenir ou attirer
sur place les ménages
modestes ou moyens**

souhaitant accéder
à la propriété, en offrant
une alternative urbaine
à la maison individuelle
périurbaine

 en 2016

Revenu médian des
ménages
ACSO 16 222€



45 % des actifs
résidant travaillent
sur le territoire

 en 2016

 **21 811** emplois
salariés privés

67 % des ménages
fiscaux sont
sous les plafonds HLM

source : Insee – RP 2011 2016,
Acos 2018, Filocom 2015

Parc de logements par occupation



CONTEXTE

RÉSULTATS

Comment se compose le parc ?



35 326 logements

au 01/01/2017

dont 15 312 publics (43%)

20 014 privés (57%)

Statut
d'occupation



20 224 logements (57%)

dont 14 040 publics (69%)

-1% / année 2016

dont 6 184 privés (31%)

+1% / année 2016

Propriété



11 777 logements (34 %)

Vacants

3 325 logements (9 %)

Source : Fichiers fonciers



Répartition des logements publics

au 01/01/2018

14 664

logements
publics

dont 785 individuels

13 859 collectifs



+ 273* logements
entre 2016-2018

* démolition et revente
de logements compris

Source : RPLS

Vacance

du parc public : 344 logements
vacants ou vides
(soit 2 % du parc public)

Source : RPLS

du parc privé : 2 228 logements
(soit 11 % du parc privé)

Source : Fichiers fonciers



Le privé représente 87% du parc vacant



Parc public



22% du parc public

Oise

Parc de logements par occupation



CONTEXTE

RÉSULTATS



Ces logements sont considérés comme nouveaux car ils ont fait l'objet, durant l'année 2015 d'une imposition et n'apparaissent pas dans la base de données précédente.

Comment se répartissent les nouveaux logements ?



326

logements nouveaux
 du 01.01.2016
 au 31.12.2016

dont 299 publics (92%)
 27 privés (8%)

Statut d'occupation



142 logements (**44 %**)
 dont 137 publics (92%)
 5 privés (3%)



Propriété

Vacants*

18 logements (**5 %**)

166 logements (**51 %**)

* Non encore occupés

Source : Fichiers fonciers



1 253

logements nouveaux
 du 01.01.2012
 au 31.12.2016

dont 721 publics (58%)
 532 privés (42%)

Statut d'occupation



616 logements (**49 %**)
 dont 441 publics (72%)
 175 privés (28%)



Propriété

Vacants*

296 logements (**24 %**)

341 logements (**27 %**)

QUE DIT LE PLH EN 2012 ?
 Les efforts du PLH devront porter sur : (...)
 la négociation des programmes encore non définis, pour y réaliser de l'**accession sociale et intermédiaire** (passage de 16 à 26%), **ainsi que du locatif privé** (passage de 7 à 20%).

Source : Fichiers fonciers

- Non encore occupés : ATTENTION ces logements sont déclarés « non occupés » au moment de leur première imposition, ce qui n'implique pas nécessaire qu'ils soient réellement vacants mais plutôt en future propriété ou location.
- On estime la vacance réelle à environ 9% (comme le montre le parc de logement) sans certitude de la répartition entre propriété et location des 16% restants

Parc de logements par occupation



CONTEXTE

RÉSULTATS

Comment se répartissent les nouveaux logements ?

EN RÉSUMÉ

Sur l'ACSO la part du parc public est de 43%, mais la location publique est le principal statut d'occupation des nouveaux logements (72%), la location privée atteignant 28% et la propriété 24%.

La part du parc public est très largement au dessus de ce que la loi SRU (article 55) demande et les opérations récentes ne font que renforcer cette part du parc public.

Les proportions des nouveaux logements en location et en propriété sont inférieurs aux proportions du parc existant, ce qui ne permet pas de réaliser le développement de l'accession sociale et intermédiaire (passage de 16 à 26%) , ni du celui du locatif privé (de 7 à 20%) donné par le PLH.

Remarque : le taux de vacance des nouveaux logements n'est pas à prendre en considération, car il doit relever d'opérations non encore terminées à la date de référence statistique, ou bien de logements non encore occupés à la date de référence mais qui seront dans l'année occupé, soit en propriété soit en location.

On estime que la vacance des nouveaux logements est identique à la vacance du parc (9%), mais nous ne pouvons pas savoir avec certitude sur les 16% de logements « vacants » dont l'occupation n'a pas encore été déclarée, s'ils doivent être considérés comme « propriété » ou « location ».

QUE DIT LE PLH EN 2012 ?

Les efforts du PLH devront porter sur : (...)

La négociation des programmes encore non définis, pour y réaliser de l'**accession sociale et intermédiaire** (passage de 16 à 26%), **ainsi que du locatif privé** (passage de 7 à 20%).

en 2017



	Parc	Nouveaux logements
Part public	43%	58%
LOCATION	57%	49%
Propriété	34 %	24 %
Vacance	9 %	27 %

Source : Fichiers fonciers

Parc de logements par taille



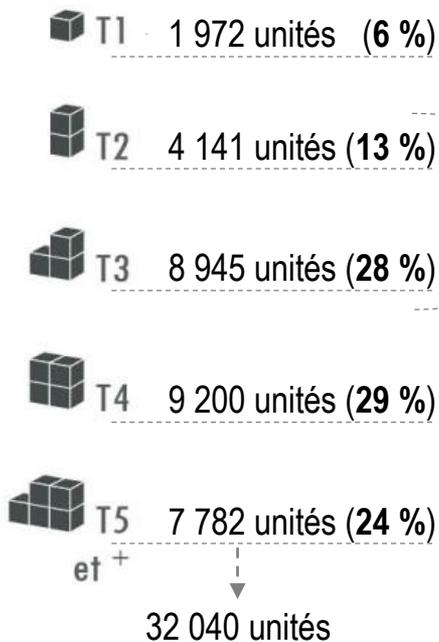
CONTEXTE

RÉSULTATS

Comment se répartit le parc de logement par taille ?

Taille des résidences principales

en 2016



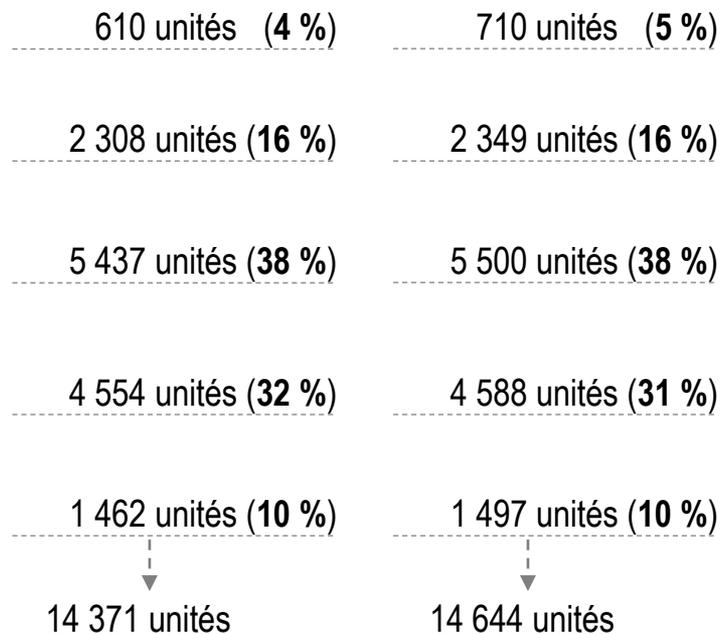
41 %

Source : Insee

Taille des logements du parc locatif public

au 01.01.2016

au 01.01.2018



Source : RPLS



Sur la base de 2011, les chiffres comprenaient les logements SEM. Données supprimées en 2015 et non disponibles à ce jour.

Quels sont les logements les plus demandés ?

Typologie des logements demandés dans le parc social public

au 01.01.2016

	Demande Janvier 2016	Demande Janvier 2017	Attribution Janvier 2016	Attribution Janvier 2017
T1	485 unités (9 %)	540 unités (10 %)	58 unités (5 %)	58 unités (5 %)
T2	1 367 unités (25 %)	1 363 unités (25 %)	260 unités (23 %)	266 unités (24 %)
T3	1 712 unités (32 %)	1 718 unités (32 %)	433 unités (39 %)	437 unités (39 %)
T4	1 468 unités (27 %)	1 467 unités (27 %)	255 unités (23 %)	259 unités (23 %)
T5	321 unités (6 %)	322 unités (6 %)	103 unités (9 %)	103 unités (9 %)
T6	21 unités (0 %)	22 unités (0 %)	7 unités (1 %)	6 unités (1 %)
et +				
	5 374 unités	5 432 unités	1 116 unités	1 130 unités
	25% de la demande Oise		17% attr. Oise	

Parc de logements par taille



CONTEXTE

RÉSULTATS

Quels sont
les logements
les plus demandés ?

Typologie des logements demandés
dans le parc social public

au 01.01.2019

	 Demande avril 2018	 Demande mars 2019	 Attribution avril 2018	 Attribution mars 2019
 T1	594 unités (11 %)	553 unités (10 %)	61 unités (6 %)	57 unités (5 %)
 T2	1 376 unités (25 %)	1 323 unités (24 %)	247 unités (25 %)	300 unités (25 %)
 T3	1 717 unités (31 %)	1 760 unités (32 %)	372 unités (38 %)	515 unités (43 %)
 T4	1 506 unités (27 %)	1 494 unités (27 %)	242 unités (25 %)	250 unités (21 %)
 T5	340 unités (6 %)	325 unités (6 %)	50 unités (5 %)	66 unités (6 %)
 T6	16 unités (0 %)	22 unités (0 %)	6 unités (1 %)	5 unités (0 %)
et +				
	5 549 unités	5 477 unités	978 unités	1 193 unités
	27% de la demande Oise	26% de la demande Oise	15% attr. Oise	19% attr. Oise

Parc
de logements
par taille



CONTEXTE

RÉSULTATS

Parc de logements par taille

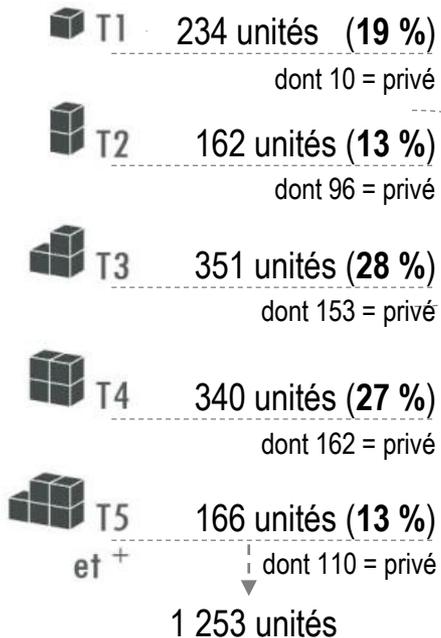


CONTEXTE

RÉSULTATS

Comment se répartit le nouveau parc de logement par taille ?

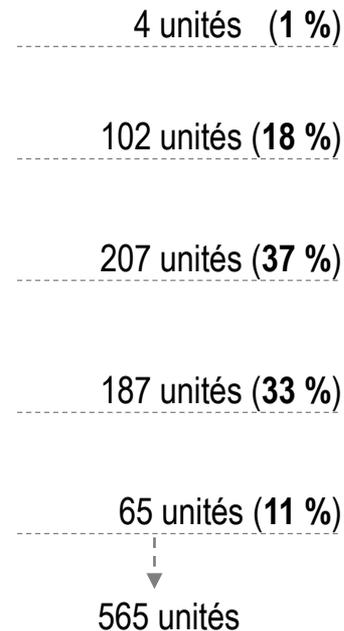
Taille des nouveaux logements hors logements en résidence du 01.01.2012 au 31.12.2016



41 %

Source : Fichiers fonciers

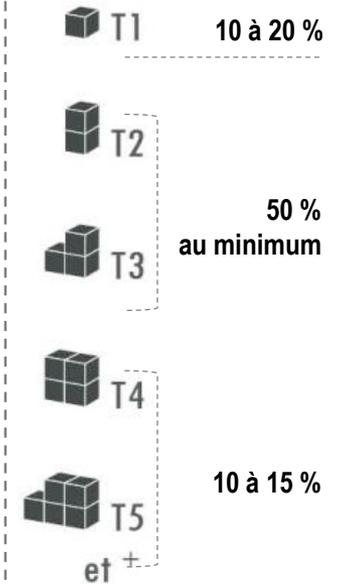
Taille des logements nouvellement mis en location du parc locatif public mis en location depuis 2013



Source : RPLS 2018

QUE DIT LE PLH EN 2012 ?

Hausse de la part des **petits** et des **grands** logements de l'ensemble du parc (public + privé)



Mise en location de moins de 5 ans entre 2013 et 2018

Parc de logements par taille



CONTEXTE

RÉSULTATS

Comment se répartit le nouveau parc de logement par taille ?

EN RÉSUMÉ

Parmi les 1 253 nouveaux logements identifiés entre le 1^{er} janvier 2012 et le 31 décembre 2016, 19% sont des T1 et un peu moins de la moitié (41%) sont des petits logements (T2-T3).

La définition des très grands logements n'étant pas précisée dans le document du PLH, le suivi considère ces très grands logements à partir des T5, soit 13% des logements construits sur les 4 ans.

Ainsi, les objectifs de diversification de la taille des logements au sein des nouvelles constructions semblent être globalement atteints, en raison d'une moindre production de très grands logements.

Cependant, compte tenu du stock de logements, la production de nouveaux logements n'a encore que peu d'effets sur la structure globale du parc.

Le PLH fixe des objectifs quantitatifs quant à la diversification du parc locatif public. Il mentionne notamment une quantité de logements à produire en les déclinant par taille.

Sur les 565 nouveaux logements locatifs publics mis en location depuis 2013, 56% sont des petits logements (T1-T2 – T3), mais ça ne permet pas de rééquilibrer le parc existant (59%).

Plus de 5 400 demandes d'attribution de logements publics ont été enregistrées au 1er janvier 2019, ce qui amène le ratio d'une attribution pour cinq demandes (1 pour 3 dans les autres agglomérations de l'Oise). L'offre importante de logements publics sur l'ACSO produit donc un effet d'appel sur la demande locative sociale, la tension de la demande s'exerçant sur les petits logements (une attribution pour 9 demandes). En effet la demande dans l'ACS représente plus d'un quart des demandes de l'Oise, mais moins de 20% des attributions de l'Oise sont des attributions dans l'ACSO,

QUE DIT LE PLH EN 2012 ?

Hausse de la part des **petits** et des **grands** logements de l'ensemble du parc (public + privé)

du 01.01.2012 au 31.12.2016

Taille des nouveaux logements

hors logements en résidence

T1 19 %

T2 13 %

T3 28 %

T4 27 %

T5 13 %

et +

41 %

Source : Fichiers fonciers

Logements aidés par financement



CONTEXTE

RÉSULTATS

Comment se répartit le parc de logement public par type de financement ?

Nombre de logements publics nouvellement mis en location

2012	2013	2014	2015	2016	2017
68	57	218	92	152	46

+ 633 logements sociaux publics

entre le 1^{er} janvier 2012
et 31 décembre 2017

Répartition du parc locatif public par type de financement

au
01/01/2018

Total du parc	14 644
PLAI	232 soit 2 %
PLUS	4 391 soit 30 %
Logements PLS	629 soit 4 %
PLI	219 soit 1 %
PLUS ou antérieur à 1977	9 173 soit 63 %

Source : RPLS

Répartition des nouveaux logements du parc locatif public par type de financement

au
01/01/2018

565

mis en location depuis 2013

PLAI	112 unités soit 20%
PLUS	346 unités soit 61%
PLS	90 unités soit 16%
PLI	17 unités soit 3%

Source : RPLS



Comment sont financés
 les nouveaux du parc locatif public ?

Part des nouveaux logements sociaux dans la construction globale (public+privé)	depuis 2012	
	PLAI	9 %
PLUS	28 %	
PLS (+PLI)	8 %	

Source : RPLS

Sur la part des nouveaux logements sociaux sur la construction globale, on voit que les objectifs sont largement dépassés depuis 2012 :

- les logements de type PLUS devaient représenter 14% des nouvelles constructions (publiques + privées) alors qu'ils représentent 36%,
- les PLAI à 13% au lieu de 7% et les PLS à 18% au lieu de 5%.

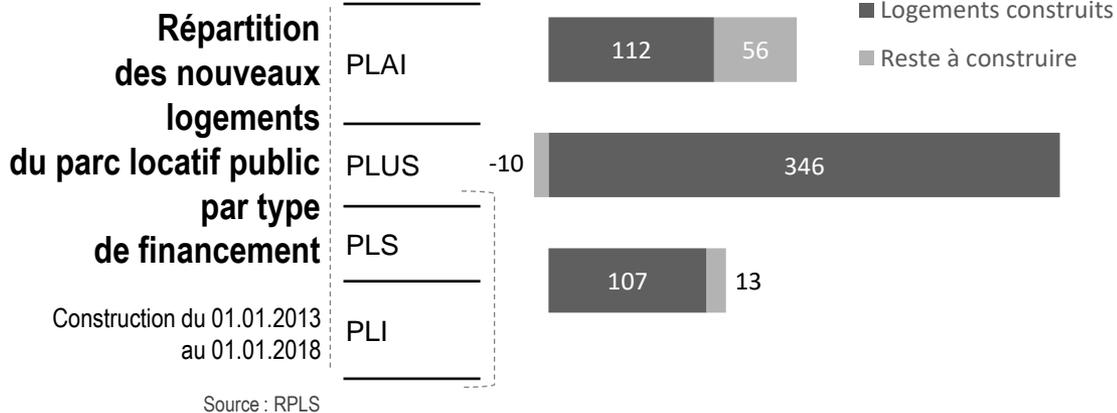
Ces résultats ne s'expliquent pas tant par une « sur-construction » de logements publics (puisque en objectif brut, le PLH est respecté à mi-parcours), mais par une très (trop) faible construction de logements privés.

QUE DIT LE PLH
 EN 2012 ?

Hausse de la part
 des logements financés
 par des PLAI et des PLUS



PLAI	168 unités soit 7 % des nouvelles constructions
PLUS (+PLA)	336 unités soit 14 % des nouvelles constructions
PLS	120 unités soit 5 % des nouvelles constructions
PLI	120 unités soit 5 % des nouvelles constructions



Construction
récente
(privé+public)
et le SCoT



RÉSULTATS

Analyse des permis de construire 1/3

Logements potentiels : source permis
Logements commencés : source SITADEL

Logements autorisés

Source : permis de construire des communes et SITADEL

	275 logements potentiels en 2018	1 499 logements potentiels 2015-2018	2 323 logements commencés 2012-2018
dont			
🏠 en individuel	106	336	162
en individuel groupé	0	4	374
🏢 en collectif	169	1099	1787

**QUE DIT LE PLH
EN 2012 ?**

Objectif de **400 logements**
produits par an

... dans le respect
des objectifs du SCoT
en termes de densité

(37 log./ha

pour le noyau urbain

(ex CAC)

et entre **18 et 28 log./ha**

pour les autres communes)

avec consommation foncière

(130 ha à vocation habitat

sur le Grand Creillois)

ZOOM



2015-2018

36% des logements
autorisés → sont « privés »

2018*

48 % des logements
autorisés → sont « privés »

Source : permis de construire des communes

ex CAC
2 716 logements
potentiels
depuis 2012 (sur 7 ans)
soit **388** logements par an



* Concernant les recensements de permis de construire, il manque pour l'année 2018 St-Max, St-Leu, Roussey, Montataire, et certaines informations potentielles comme le type de financement (privé ou public)

Construction
 récente
 (privé+public)
 et le SCoT



RÉSULTATS

Analyse des permis de construire 3/3

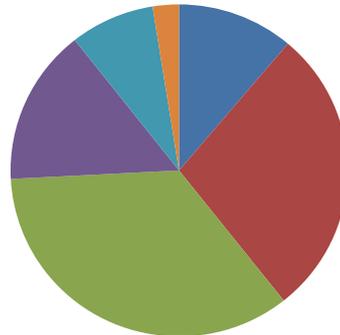
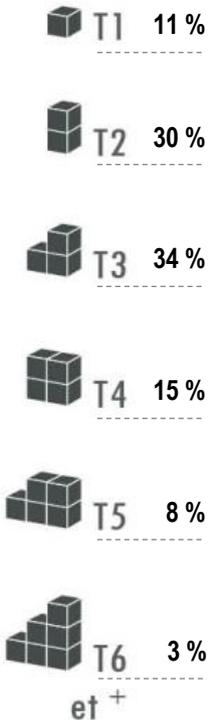
Moyenne des densités brutes
 des logements autorisés *



52 logements par ha*
 entre le 1^{er} janvier 2015
 et 31 décembre 2017

Source : permis de construire des communes

Taille
 des logements autorisés*



- 1 pièce
- 2 pièces
- 3 pièces
- 4 pièces
- 5 pièces
- 6 pièces et +

Source : permis de construire des communes

Densité des opérations
 en extension

26 logements par ha*

**QUE DIT LE PLH
 EN 2012 ?**
 Objectif de **400 logements**
 produits par an
 ... dans le respect
 des objectifs du SCoT
 en termes de densité
**(37 log/ha
 pour le noyau urbain
 et entre 18 et 28 log/ha
 pour les autres communes)**
 ... et de consommation
 foncière
**(130 ha à vocation habitat
 sur le SMGC)**

Consommation foncière
 des logements potentiels



2013-2016

en étalement 12 ha
 en densification 33 ha
 total 45 ha

Source : permis de construire des communes

Consommation de terres
 naturelles, agricoles ou forestières



2006-2016

20 ha

Source : permis de construire des communes



* Concernant les recensements de permis de construire, il manque pour l'année 2018 St-Max, St-Leu, Rousselay, Montataire, et certains informations sur certaines communes comme le nombre de pièces ou la taille des terrains

Construction récente (privé+public) et le SCoT



RÉSULTATS

Analyse des permis de construire

EN RÉSUMÉ

Le PLH a fixé l'objectif d'atteindre la production ou la construction de 400 logements par an. Il est difficile de suivre le plus fidèlement possible le nombre de constructions réalisées chaque année, d'autant que la construction est fluctuante d'une année sur l'autre, et que plusieurs années peuvent s'écouler entre l'autorisation du permis et l'achèvement de la construction.

Aussi, le suivi de PLH propose de prendre en compte les logements dits « potentiels ». Ces logements ont fait l'objet d'un permis de construire qu'ils soient autorisés et / ou commencés.

Pour l'ex-CAC, 2 716 logements potentiels ont été identifiés entre 2012 et 2018 ce qui correspond à un rythme de construction de 388 logements par an sur cette période. Sur ces logements, seuls 30% environ ont été des logements privés.

Ce rythme de construction correspond aux objectifs fixés par le PLH. Cependant, « logements potentiels » ne veut pas dire production ou construction. Ainsi, il conviendra de prendre ces chiffres avec prudence et de vérifier sur la période du PLH.

En effet lorsque l'on compare aux logements déclarés dans la base de données SITADEL sur tout le territoire de l'ACSO, 2 323 logements seulement sont comptabilisés, soit un rythme de 331 logements par an.

Le bilan foncier montre que l'ex-CAC densifie énormément avec seulement 6 ha consommés en extension, ce qui représente la même enveloppe consommée que l'ex-PSO, pour 5 fois plus de logements construits.

QUE DIT LE PLH EN 2012 ?

Objectif de **400 logements**
produits par an

... dans le respect
des objectifs du SCoT
en termes de densité

(37 log/ha

pour le noyau urbain

et entre 18 et 28 log/ha

pour les autres communes)

... et de consommation
foncière

(130 ha à vocation habitat
sur le SMGC)

Ex CAC

2 716 logements
autorisés

depuis 2012 (sur 7 ans)

soit 388 logements par an



2 323 logements
commencés

depuis 2012 (sur 7 ans)

soit 331 logements par an

Moyenne des densités brutes
des logements autorisés *

52 logements par ha*

entre le 1^{er} janvier 2015 et 31
décembre 2017

Source : permis de construire des communes et SITADEL

Etat du parc /réhabilitation



CONTEXTE

RÉSULTATS

Quelle est l'ancienneté du parc de logement ?

Ancienneté du parc de logement au 01.01.2016

Source : fichiers fonciers

Année de construction	Nombre de logements	dont privés
Avant 1900	4 860 unités soit 14%	3 789 unités
1900-1950	4 022 unités soit 11%	3 695 unités
1950-1975	12 850 unités soit 36%	6 110 unités
1975-2000	9 113 unités soit 26%	4 103 unités
2000-2010	2 446 unités soit 7%	1 452 unités
Après 2010	2 037 unités soit 6%	865 unités
Total du parc	35 326 unités	

L'habitat indigne est défini dans la loi « mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion » de 2009 comme étant « des locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage » « tout logement dont l'état expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ».

Parc privé potentiellement indigne

Source : Filocom 2015

	Total	Résidence principale	Résidence secondaire	Logement vacant
sans confort	1 015	700	47	268
confort partiel	3 836	3 278	75	483
tout confort	29 562	27 061	334	2 167

Le classement cadastral* de chaque logement ainsi que les niveaux de revenus étalonnés par rapport aux plafonds HLM sont communément retenus pour définir le parc privé potentiellement indigne.

* CLASSEMENT CADASTRAL
La DGFiP a réalisé une nomenclature type classant l'ensemble des logements en 8 catégories. Ces catégories ont été définies en fonction de critères architecturaux, de qualité de la construction, de la distribution du local et de son équipement. Le classement cadastral est donc un indicateur de la qualité globale du logement allant du grand luxe au très médiocre.

	Total	Propriétaire occupant	HLM	Privé	Autre
sans confort	408	292	700	481	195
confort partiel	1 684	1 594	3 278	1 595	646
tout confort	8 630	18 431	27 061	9 432	4 199
					501

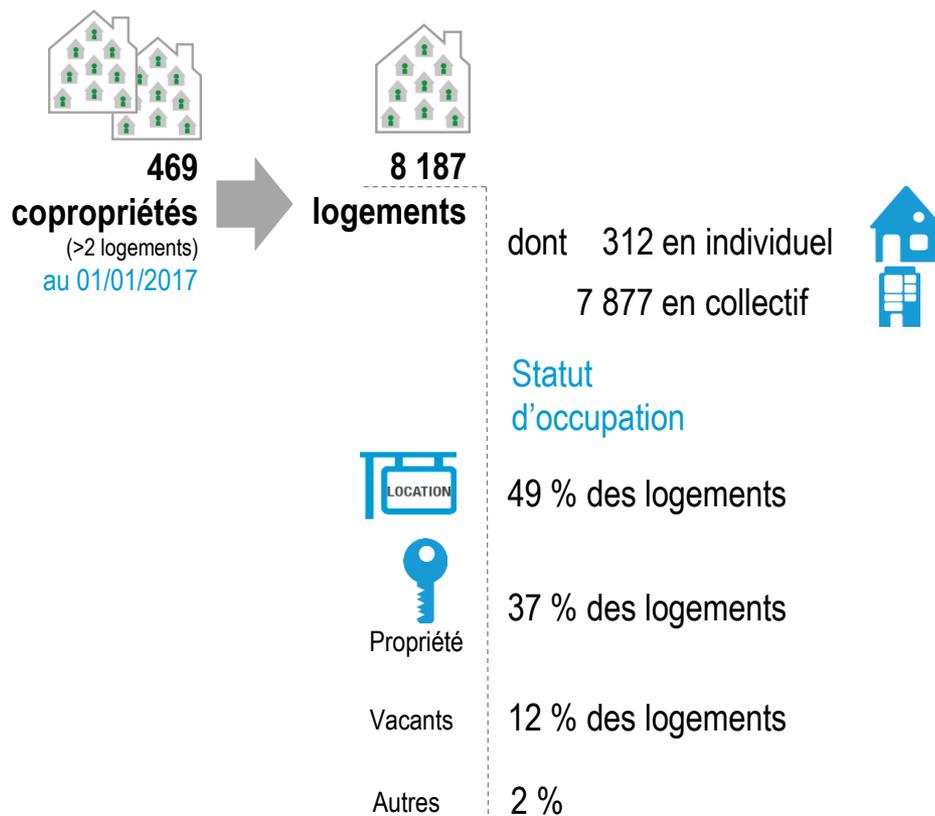
Etat du parc /réhabilitation



CONTEXTE

RÉSULTATS

Zoom sur les copropriétés



Date de construction des copropriétés	Nombre de copropriétés	Nombre de logements	Taille des copropriétés	Nombre de copropriétés	Nombre de logements
Avant 1950	164	817	< à 10 logements	322	1311
1950 à 1980	110	3530	de 10 à 20 logements	52	723
1980 à 2000	83	1834	de 20 à 50 logements	56	1705
2000 à 2010	55	1111	de 50 à 100 logements	26	1821
Après 2010	26	636	> à 100 logements	13	2597
Non renseigné	32	259			

Source : Fichiers fonciers

Source : Fichiers fonciers

Etat du parc /réhabilitation



CONTEXTE

RÉSULTATS

Où en est la réhabilitation du parc de logement ?

337 logements publics réhabilités en 2017



Seuls deux bailleurs ont répondu :
 - 48 log. par l'OPAC de l'Oise
 - 289 log. par Oise Habitat

soit 2% parc public

Source : bailleurs

Part des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH

	 logements individuels	 logements collectifs	Total
très modeste	1 635	842	2 477
modeste	1 233	395	1 628

Source : Filocom 2015

QUE DIT LE PLH EN 2012 ?

Objectif d'amélioration de **2 026 logements locatifs publics**
 Poursuite du Programme de Renouvellement Urbain
 Mise en place d'une action spécifique d'amélioration énergétique du parc de logements

L'ANAH peut accorder aux propriétaires occupants des aides financières pour la réalisation de travaux au sein de leur résidence principale.

EN RÉSUMÉ

Le PLH ne cible pas d'objectifs particuliers concernant les copropriétés. Cependant, les objectifs généraux du PLH s'appliquent à ce parc particulier.

Le présent suivi propose donc de définir une copropriété comme étant un ensemble rassemblant plus de deux logements. Elles seraient au nombre de 403 sur l'ex-CAC et 62 sur ex-PSO.

Le nombre de logements qui les compose est important. Sur ACSO, les logements en copropriétés représentent donc 23% du parc de logements (25% du parc global sur l'ex-CAC mais seulement 12% pour ex-PSO). Pourtant 80% d'entre elles sont composées de moins de 20 logements.

Près d'un tiers a été construit avant 1950 (plus de la moitié avant 1980) ce qui renvoie directement aux problématiques de confort et d'énergie. Une vingtaine a été construite sur ACSO depuis 2010 pour environ 400 logements.

Ce lien est d'autant plus important que la moitié des logements sont en location privée et que selon le constat du PLH les niveaux de revenus par « unité de consommation » des locataires privés ne sont que peu différents de ceux qui sont en parc public.

Prix de l'immobilier



CONTEXTE

RÉSULTATS

Evolution des prêts immobiliers



Nord

	Tendance	Taux min	Taux du marché
7 ans	↘	0,15%	0,60%
10 ans	↘	0,45%	0,75%
15 ans	↘	0,67%	1,00%
20 ans	→	0,75%	1,20%
25 ans	→	1,05%	1,55%
30 ans	→	1,48%	1,75%

* Taux fixes hors assurance et selon votre profil. Taux actualisés au 04/09/2019 par Empruntis.com. Taux comparés par rapport au 18/07/2019

Taux du marché à la baisse, se rapprochant de la moyenne nationale

Montant moyen des biens d'habitation vendus en 2018

	€ moy	Nb de DIA
Cramoisy	148 000	8
Creil	115 000	239
Maysel	**	
Montataire		
Nogent-sur-Oise	129 000	228
Rousseloy	**	
Saint-Leu-d'Esserent		
Saint-Maximin	297 500	39
Saint-Vaast-lès-Mello	163 000	13
Thiverny	**	
Villers-Saint-Paul	166 000	66
 ACSO	139 600	593

Source : DIA

554 DIA traitées

** respect du secret statistique : trop peu de ventes (mais compris dans le calcul total ACSO) ou commune n'ayant pas donné les renseignements

Baisse par rapport à 2017
Hausse par rapport à 2017

Prix de l'immobilier



CONTEXTE

RÉSULTATS



Loyers des logements récemment mis en circulation sur le marché. Source : observatoire CLAMEUR (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux) La source de donnée est différente de clameur pour les loyers par taille de logement. Donc les comparaisons entre deux années sont hasardeuses. Les données présentées sont arrêtées à novembre 2015 par Meilleur agent.com

Comment évolue le montant des loyers ?

Loyer mensuel moyen par m² dans le parc privé

	T1	T2	T3	T4 et +	en moy. en 2017
Cramoisy	15,4 €/m ²	12,5 €/m ²	9,5 €/m ²	8,3 €/m ²	9,5 €/m ²
Creil	16,5 €/m²	12,6 €/m ²	10,6 €/m ²	9,1 €/m ²	10,8 €/m ²
Maysel	15,4 €/m ²	12,5 €/m ²	10,5 €/m ²	9,3 €/m ²	10,1 €/m ²
Montataire	15,2 €/m ²	11,9 €/m²	10,4 €/m ²	9,5 €/m ²	10,4 €/m ²
Nogent-sur-Oise	18,8 €/m²	11,6 €/m²	10,6 €/m ²	9,8 €/m ²	10,8 €/m ²
Rousseloy	15,4 €/m ²	12,5 €/m ²	10,5 €/m ²	9,3 €/m ²	10,1 €/m ²
Saint-Leu-d'Esserent	15,6 €/m²	12,8 €/m ²	10,7 €/m²	9,3 €/m²	10,1 €/m²
Saint-Maximin	16,1 €/m ²	13,2 €/m ²	11,7 €/m ²	10,5 €/m ²	11,4 €/m ²
Saint-Vaast-lès-Mello	15,4 €/m ²	12,1 €/m ²	10,2 €/m ²	9,1 €/m ²	9,7 €/m ²
Thiverny	15,4 €/m ²	11,9 €/m²	9,9 €/m²	5,4 €/m²	7,4 €/m ²
Villers-Saint-Paul	17,8 €/m²	14,3 €/m²	12,3 €/m²	9,5 €/m²	10,9 €/m²

CAC
11,4 euros/m²
en 2018
11,8 euros/m²
en 2019
source : CLAMEUR

PSO
11,9 euros/m²
en 2018
12,5 euros/m²
en 2019
source : CLAMEUR

Baisse > 0,5€/m²
par rapport à 2015
Augmentation > 0,5€/m²
par rapport à 2015
source : meilleuragent.com

QUE DIT LE PLH EN 2012 ?
Maîtrise des loyers de l'ensemble du parc (public + privé)

Loyer mensuel moyen par m² dans le parc public

au 01/01/2018

PLAI	5,21 €/m ²
PLUS (+PLA)	6,04 €/m ²
PLS (+PLI)	7,8 €/m ²
PLUS <1977	4,51 €/m ²
en moy. en 2018	6,23 €/m ²

Source : RPLS



montant moyen basé sur la surface habitable du logement

Prix de l'immobilier



CONTEXTE

RÉSULTATS

Le montant des loyers est-il maîtrisé sur l'ensemble du parc ?

EN RÉSUMÉ

La maîtrise des loyers n'est pas un des objectifs stricto sensu du PLH.

Sur l'ACSO en 2018, le loyer moyen dans le parc public s'élève à 6,23 euros / m² en se basant sur la surface habitable du logement., alors que celui du parc privé est de 11,4 euros /m².

Ce montant varie de 5,21 euros/m² dans le parc très social (PLAI) à 7,8 euros/m² dans le parc intermédiaire (PLS + PLI), ce qui fait un différentiel de 2,59 euros/m².

Le parc public de la CAC étant composé à presque 70% de logements ayant bénéficié de financements plus anciens le niveau de loyer le plus fréquent est de 3,3 euros / m² soit 3,5 fois inférieur au niveau du parc privé.

Globalement, les taux d'intérêt sont, quasiment identiques, voire un peu plus élevés sur certaines tranches, entre la moyenne française et la grande région « Nord » dont l'ACSO fait partie.

En comparant avec les DIA, on voit que ces chiffres sont corrects pour l'année 2018, voire un peu au dessus des ventes réalisées sur ces deux années.

Aucun élément de prix sur le neuf n'est actuellement disponible.

La maîtrise des loyers n'est pas un des objectifs stricto sensu du PLH. Cependant, la différence entre le niveau des loyers pratiqués dans le parc privé comparés aux revenus des ménages composant la demande sociale demande un point de vigilance.

En 2018, le loyer moyen dans le parc privé s'élève entre 7,4 euros/m² et 11,4 euros / m² , ce qui est en baisse par rapport aux années précédentes.

QUE DIT LE PLH ?

Maîtrise des loyers de l'ensemble du parc (public + privé)

Loyer mensuel moyen par m²

 dans le parc privé en 2018

CAC

11,8 euros/m²

PSO

12,5 euros/m²

source : CLAMEUR

 dans le parc public au 01.01.2018

ACSO

6,23 euros/m²

source : RPLS

A N N E X E S



■ LEXIQUE

p 39



■ PERMIS DE CONSTRUIRE PAR COMMUNE

p 40



■ SURFACES CONSOMMÉES PAR DESTINATION ET COMMUNE

p 41



■ BILAN DES ATTRIBUTIONS 2017

p 42



■ FICHES ACTION

p 44

Annexe 1 : nombre
de logements
autorisés par
commune
Source SITADEL

	année	nb de logements individuels	nb de logements individuels groupés	nb de logements collectifs	nb de logements total
Cramoisy	2012	2	0	0	2
Cramoisy	2013	1	3	0	4
Cramoisy	2014	1	3	14	18
Cramoisy	2015	1	0	0	1
Cramoisy	2016	1	0	0	1
Cramoisy	2017	1	0	0	1
Cramoisy	2018	0	0	0	0
TOTAL CRAMOISY		7	6	14	27
Creil	2012	3	0	157	160
Creil	2013	1	14	34	49
Creil	2014	0	1	32	33
Creil	2015	0	3	53	56
Creil	2016	1	0	173	174
Creil	2017	2	1	10	13
Creil	2018	1	0	52	53
TOTAL CREIL		8	19	511	538
Maysel		0	0	0	0
Montataire	2012	2	158	26	186
Montataire	2013	9	0	10	19
Montataire	2014	7	2	12	21
Montataire	2015	5	4	36	45
Montataire	2016	5	5	30	40
Montataire	2017	1	2	0	3
Montataire	2018	7	0	0	7
TOTAL MONTATAIRE		29	171	114	314
Nogent-sur-	2012	3	17	23	43
Nogent-sur-	2013	1	0	50	51
Nogent-sur-	2014	5	36	216	257
Nogent-sur-	2015	6	21	95	122
Nogent-sur-	2016	6	33	508	547
Nogent-sur-	2017	8	7	111	126
Nogent-sur-	2018	5	18	41	64
TOTAL NOGENT-SUR-OISE		34	132	1044	1210
TOTAL ROUSSELOY		0	0	0	0

Saint-Leu-d'	2012	14	32	26	72
Saint-Leu-d'	2013	24	0	0	24
Saint-Leu-d'	2014	10	0	4	14
Saint-Leu-d'	2015	4	0	0	4
Saint-Leu-d'	2016	1	0	0	1
Saint-Leu-d'	2017	1	0	0	1
Saint-Leu-d'	2018	1	0	0	1
TOTAL SAINT-LEU-D'ESSERE		55	32	30	117
Saint-Maxim	2012	1	0	0	1
Saint-Maxim	2013	1	0	0	1
Saint-Maxim	2014	1	0	0	1
Saint-Maxim	2015	2	0	0	2
Saint-Maxim	2016	0	0	0	0
Saint-Maxim	2017	0	10	33	43
Saint-Maxim	2018	0	0	20	20
TOTAL SAINT-MAXIMIN		5	10	53	68
Saint-Vaast-	2012	1	0	0	1
Saint-Vaast-	2013	0	0	0	0
Saint-Vaast-	2014	2	0	0	2
Saint-Vaast-	2015	2	0	0	2
Saint-Vaast-	2016	0	0	0	0
Saint-Vaast-	2017	0	0	0	0
Saint-Vaast-	2018	0	0	0	0
TOTAL SAINT-VAAST-LES-ME		5	0	0	5
Thiverny		2	0	0	0
Villers-Saint	2012	5	2	0	7
Villers-Saint	2013	0	0	3	3
Villers-Saint	2014	2	2	0	4
Villers-Saint	2015	2	0	0	2
Villers-Saint	2016	1	0	0	1
Villers-Saint	2017	0	0	18	18
Villers-Saint	2018	2	0	0	2
TOTAL VILLERS-SAINT-PAU		12	4	21	37
ACSO	2012	31	209	232	472
ACSO	2013	37	17	97	151
ACSO	2014	28	44	278	350
ACSO	2015	22	28	184	234
ACSO	2016	15	38	711	764
ACSO	2017	13	20	172	205
ACSO	2018	16	18	113	147
TOTAL ACSO		162	374	1787	2323

Annexe 2 : nombre
de logements
autorisés par
commune
Source permis de
construire

	année	nb de logements individuels	nb de logements individuels groupés	nb de logements collectifs	nb de logements total	nombre de logements 1 pièce	nombre de logements 2 pièces	nombre de logements 3 pièces	nombre de logements 4 pièces	nombre de logements 5 pièces	nombre de logements 6 pièces et +
Cramoisy	2015	3	0	70	73	70	0	0	0	3	0
Cramoisy	2016	4	0	0	4	0	0	3	0	1	0
Cramoisy	2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cramoisy	2018	1	0	0	1	0	0	0	0	1	0
TOTAL CRAMOISY		8	0	70	78	70	0	3	0	5	0
Creil	2015	4	0	135	139	7	58	59	13	2	0
Creil	2016	2	0	36	38	2	4	20	9	3	0
Creil	2017	4	0	64	68	7	36	17	7	1	0
Creil	2018	3	0	154	157	8	62	65	18	3	1
TOTAL CREIL		13	0	389	402	24	160	161	47	9	1
Mayssel		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Montataire	2015	39	0	0	39	30	0	0	4	3	2
Montataire	2016	16	0	0	16	0	0	6	7	2	1
Montataire	2017	7	0	18	25	0	0	11	3	8	3
Montataire	2018										
TOTAL MONTATAIRE		62	0	18	80	30	0	17	14	13	6
Nogent-sur-Oise	2015	40	0	424	464	4	118	187	100	46	9
Nogent-sur-Oise	2016	5	0	13	18	0	1	9	5	2	1
Nogent-sur-Oise	2017	33	0	118	151						
Nogent-sur-Oise	2018	10	0	0	10	0	2	1	3	2	2
TOTAL NOGENT-SUR-OISE		88	0	555	643	4	121	197	108	50	12
Rousseloy	2015	2			2		1			1	0
Rousseloy	2016	1			1		1				0
Rousseloy	2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rousseloy	2018	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL ROUSSELOY		3	0	0	3	0	2	0	0	1	0
Saint-Leu-d'Esserent	2015	18	2	0	20	0	0	3	4	6	7
Saint-Leu-d'Esserent	2016	3	0	0	3	0	0	0	0	2	1
Saint-Leu-d'Esserent	2017	1			1					1	
Saint-Leu-d'Esserent	2018										
TOTAL SAINT-LEU-D'ESSERENT		22	2	0	24	0	0	3	4	9	8
Saint-Maximin	2015	5			5					4	1
Saint-Maximin	2016	10		33	43		43				
Saint-Maximin	2017			60	60	0	18	37	5	0	0
Saint-Maximin	2018	85			85						
TOTAL SAINT-MAXIMIN		100	0	93	193	0	61	37	5	4	1
Saint-Vaast-lès-Mello	2015	1			1					1	
Saint-Vaast-lès-Mello	2017	1			1			1			
Saint-Vaast-lès-Mello	2018	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL SAINT-VAAST-LES-MELLO		2	0	0	2	0	0	1	0	1	0
Thiverny		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Villers-Saint-Paul	2015	20	0	0	20	0	12	6	1	0	1
Villers-Saint-Paul	2016	10	2	6	18	0	5	7	3	2	1
Villers-Saint-Paul	2017	1	0	13	14	0	5	8	1	0	0
Villers-Saint-Paul	2018	7	0	15	22	0	11	7	1	2	1
TOTAL VILLERS-SAINT-PAUL		38	2	34	74	0	33	28	6	4	3
ACSO	2015	132	2	629	763	111	189	255	122	66	20
ACSO	2016	51	2	88	141	2	54	45	24	12	4
ACSO	2017	47	0	213	320	7	41	37	11	10	3
ACSO	2018	106	0	169	275	8	75	73	22	8	4
TOTAL ACSO		336	4	1099	1499	128	359	410	179	96	31

Annexe 1 : Lexique du PLH de 2012

- AAH : Allocation aux Adultes Handicapés
- ACSO : Agglomération Creil Sud Oise
- ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement
- ALF : Allocation de Logement Familiale
- ALS : Allocation de Logement Sociale
- APA : Allocation Personnes Agées
- ARC : Association des Responsables de Copropriété
- CAC : Communauté de l'Agglomération Creilloise
- CAF : Caisse d'Allocation Familiale
- CIL : Conférence Intercommunale du Logement
- OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
- PAF : Programme d'Action Foncière
- PCS : Prestation de Compensation au Handicap
- PEM : Pôle d'Echange Multimodal
- PIM : Projet d'Intérêt Majeur
- PLA : Prêt Locatif Aidé
- PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
- PLH : Programmation Local Habitat
- PLI : Prêt Locatif Intermédiaire
- PLS : Prêt Locatif Social
- PLU : Plan Local Urbain
- PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
- POPAC : Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété
- PSLA : Prêt Social Location Accession
- PSO : Pierre Sud Oise
- RP : Résidence Principale
- RPLS : Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux
- RSA : Revenu de Solidarité Active
- SDAGV : Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage
- SEM : Société d'Economie Mixte
- SEN : Système National d'Enregistrement
- TVAM : Taux de Variation Annuel Moyen
- ZAC : Zone d'Aménagement Concerté