



L'HABITAT DANS L'OISE, Premiers éléments de contexte

Contribution au CCTP

du Conseil départemental de l'Oise

en vue du lancement du marché pour l'élaboration

du **P**lan **D**épartemental de l'**H**abitat 2 de l'**O**ise

Septembre 2022





SOMMAIRE

Introduction

A –

Un développement péri-urbain et sous influence métropolitaine, face au défi de la transition écologique

p. 4

B –

Habitants et maisonnées de l'Oise : des évolutions moins quantitatives que sociétales

p. 8

1. Population : une évolution modérée portée par les naissances

p. 9

2. Vers une évolution démographique plus lente dans l'avenir et une poursuite du vieillissement.

p. 9

3. Toujours plus de ménages

p. 9

4. Revenus et taux de pauvreté : des disparités territoriales

p. 10

C –

Parc de logements : des besoins de rénovation de grande ampleur, malgré les avancées

p. 11

1. Deux logements sur trois sont des maisons, les propriétaires majoritaires mais les locataires en augmentation

p. 11

2. Ralentissement de la construction neuve

p. 12

3. Réhabilitation et adaptation du parc existant : « doit encore mieux faire ? »...

p. 13

4. Logements locatifs publics : l'Oise plutôt bien dotée, malgré la pression de la demande

p. 15

5. Une vacance résidentielle qui peut s'avérer élevée localement

p. 17

6. Prix des logements privés : peu accessibles aux ménages de l'Oise

p. 18



AVANT-PROPOS

La décision de la révision du Plan départemental de l'Habitat de l'Oise a été prise par le Conseil Départemental courant 2022. Le cahier des charges de cette mission, en cours d'élaboration par les services du Conseil départemental, définira le contenu de la mission et les conditions de réalisation du futur PDH.

A l'occasion d'une réunion entre le service Habitat du Conseil départemental et Oise-les-Vallées en septembre, il est apparu que l'Agence d'urbanisme pourrait collaborer étroitement au chantier de la révision du PDH, notamment en participant activement aux comités d'élaboration (technique et / ou de pilotage).

A plus court terme, l'agence d'urbanisme a proposé de contribuer à la partie Préambule du cahier des charges dont la finalisation est annoncée en octobre 2022.

C'est l'objet du présent document, qui réunit des premiers **éléments de contexte** de l'habitat dans l'Oise.

Ce document **ne vise pas l'exhaustivité** des sujets à prendre en compte, mais souligne des **points de vigilance** et propose des questions clés ou des **pistes de travail** pour guider l'élaboration du PDH.

Ces premiers apports gagneront à être enrichis, au cours du diagnostic, par des éclairages locaux, notamment par des remontées d'expériences sur la mise en œuvre des diverses démarches en cours dans l'Oise (comme les PLH, OPAH, PCAET, PDM...)¹, en lien direct avec le sujet de l'habitat ou en interrelation avec lui.

Cette note de contexte pourra alimenter le contenu du cahier des charges, ou éventuellement être jointe en annexe, en tant que matière à verser à la connaissance des bureaux d'études qui se positionneront sur la révision du PDH.

¹ PLH Programme Local de l'habitat;

OPAH Opérations programmées d'amélioration de l'habitat,

PCAET Plan Climat Air Energie territorial ;

PDU-PDM Plan déplacements urbains -Plans déplacements mobilités.

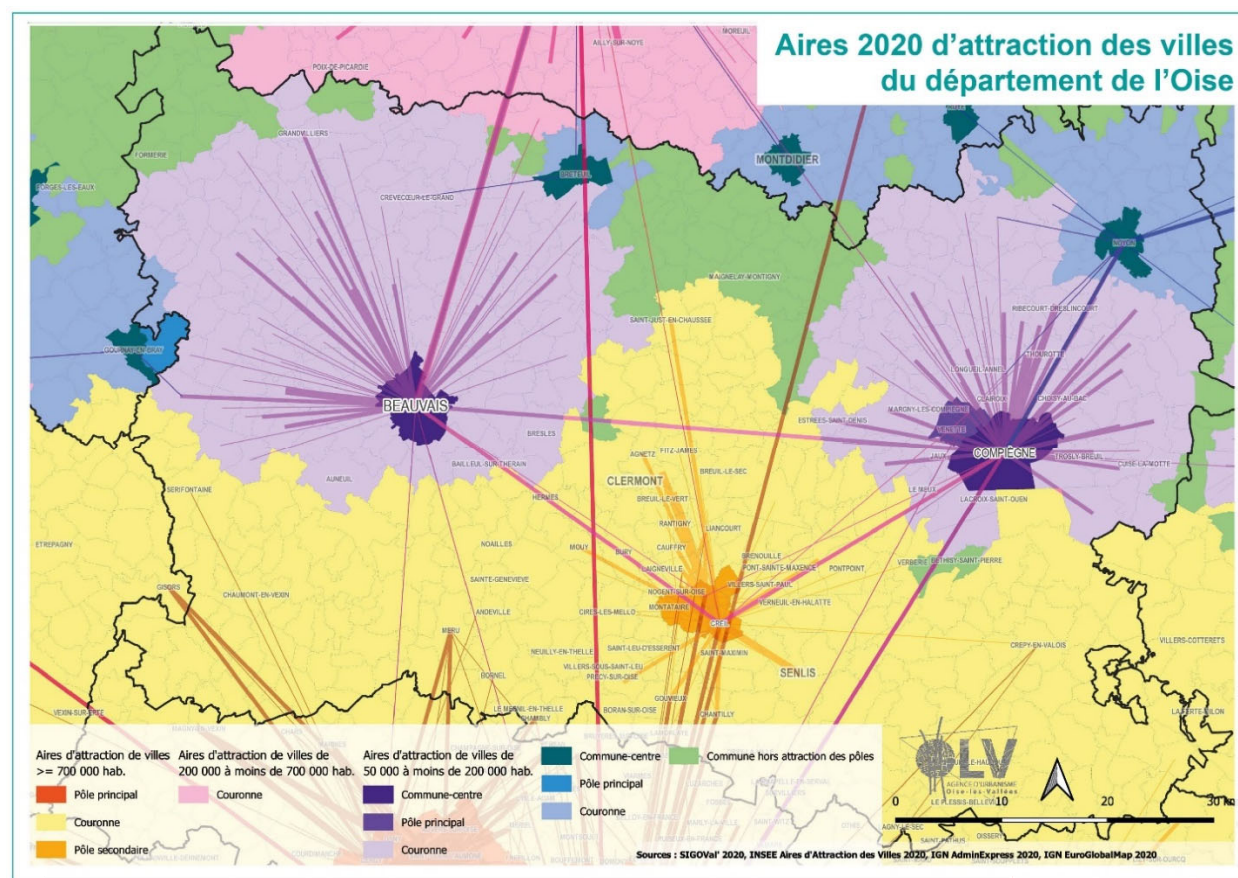
A –

Un développement péri-urbain et sous influence métropolitaine, face au défi de la transition écologique

Depuis plusieurs décennies, le processus de métropolisation exercé par l'Ile-de France a fortement contribué au développement de l'habitat dans l'Oise, qui offre des conditions résidentielles avantageuses pour développer un modèle d'habitat à la campagne combiné à une vie active à la ville.

La péri-urbanisation s'y est répandue en plusieurs vagues et à plusieurs échelles, dans la périphérie de l'Ile-de-France, mais aussi plus localement autour des pôles d'emplois du département de l'Oise, encouragée par une bonne desserte ferroviaire, routière et autoroutière.

Le département a vu fleurir quantité de lotissements résidentiels, tant pour les ménages franciliens que pour les actifs urbains locaux, d'abord dans les franges sud, puis au-delà de la RN31, dans des territoires au foncier plus abordable et accessible par l'A16 et l'A1. Cette pression métropolitaine a contribué à l'étalement de l'habitat sur des terres naturelles et agricoles et à la banalisation des formes bâties des lotissements en lisières des villages. L'opposition entre le rural et l'urbain a cédé la place à la formation de vastes espaces de mobilité, au sein desquels alternent des zones de faible densité et des agglomérations.



Carte réalisée par Oise-les Vallées, dans le cadre de la mise à jour de sa cartothèque

L'armature urbaine de l'Oise repose sur un maillage constitué des trois agglomérations de Beauvais, Compiègne et de Creil, ainsi que de plusieurs petites villes, au sein d'un ensemble dominant de bourgs et villages. 13 communes (sur près de 700) comptent plus de 10 000 habitants. Elles concentrent une grande part de l'offre d'emplois, de services, commerces et équipements, que complètent les communes et bourgs secondaires.

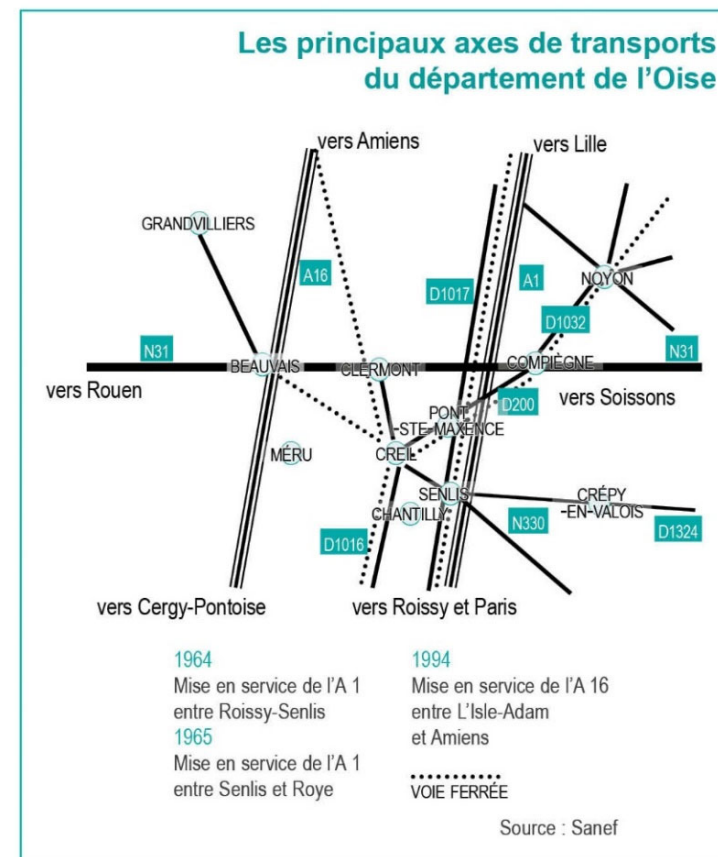
Malgré les avantages de ce fonctionnement multipolaire, le développement péri-urbain contribue à un éloignement entre habitants et services et à une intensification des déplacements.

Les nombreux documents de planification, d'urbanisme et de programmation en vigueur et en cours d'élaboration dans le département (SCoT, PLUi, PLH, PCAET...) contribuent à la mise en cohérence des politiques d'habitat, de transports et de développement économique, au service de la transition écologique.

De plus, l'objectif à atteindre du Zéro Artificialisation Nette en 2050 de la Loi Climat et Résilience sera déterminant pour les futures stratégies foncières des territoires.

La réflexion sur l'habitat à l'échelle départementale devra désormais composer avec les enjeux de la raréfaction du foncier, de la sobriété énergétique des logements, de la localisation de la construction neuve (proximité avec les services et équipements, réduction des déplacements en voiture), de la préservation de la qualité paysagère, de la nature en ville...

Ces enjeux questionnent les modèles de production de l'habitat d'hier et d'aujourd'hui.



Extrait de *Population et construction dans les vallées de l'Oise*, Oise-les-Vallées, janvier 2017



Foncier dans l'Oise : vers toujours moins de consommation d'espace

L'EPFLO², un outil au service des territoires

Depuis 2007, l'établissement public foncier de l'Oise accompagne les territoires dans la maîtrise foncière et la réalisation de leurs projets d'habitat notamment.

Le programme pluri-annuel d'intervention (PPI) 2019-2023 est sous-tendu par la lutte contre l'étalement urbain : le portage foncier assuré par l'EPFLO privilégie les sites localisés dans l'enveloppe urbaine, desservis par les transports en communs (ou proposant une alternative à la voiture individuelle) et qui se destinent à des opérations combinant habitat et services.

Parmi les axes du PPI en cours, l'EPFLO privilégie le soutien aux politiques locales de l'habitat, en particulier aux opérations de logements locatifs sociaux et d'accession aidée ; il favorise aussi la réalisation de projets urbains d'ensemble et la revitalisation des centres. Ces interventions concernent l'ensemble du territoire, urbain, périurbain et rural.

L'initiative ZAN Oise³, un contexte privilégié d'échanges

La Loi Climat et Résilience poursuit l'objectif d'une réduction de l'artificialisation des sols, à savoir zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050 et d'ici là, des objectifs intermédiaires de réduction de moitié du rythme de consommation d'espaces d'ici à 2031. En une décennie, l'utilisation d'espaces naturels, agricoles et forestiers doit être divisée par deux par rapport à ce qui a été observé au cours des dix années précédentes, cette disposition devant être débattue dans les conférences de SCOT en région.

Si la politique de réduction de consommation des espaces a déjà été engagée dans l'Oise, la traduction de l'objectif ZAN dans les documents d'urbanisme soulève de nombreuses questions. Les collectivités locales, les acteurs de l'urbanisme, de l'environnement, du développement économique interrogent la méthode au sein d'un large groupe de travail et d'échanges, l'Initiative ZAN Oise, depuis octobre 2020, dont l'EPFLO est l'un des animateurs.

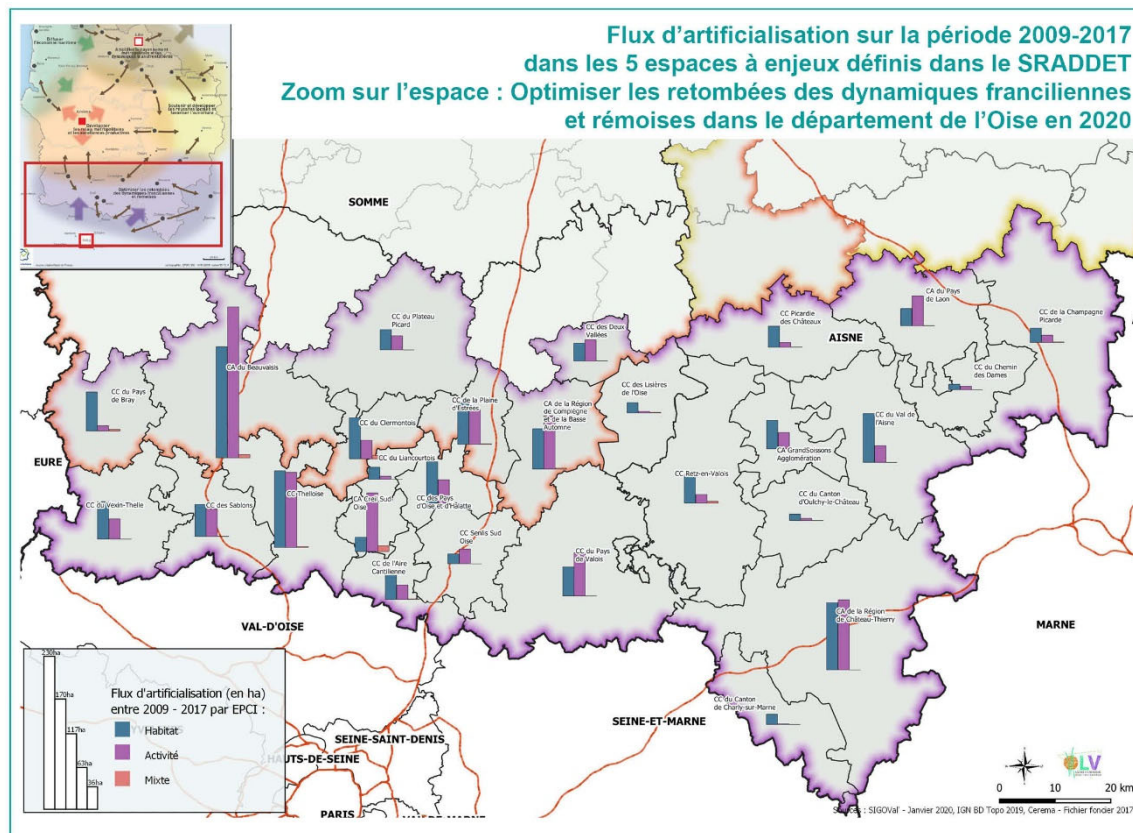
² Etablissement public foncier local de l'Oise

³ Groupe de réflexion réunissant les acteurs de l'urbanisme, de l'environnement et du développement économique de l'Oise afin de définir les conditions de mise en œuvre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette à l'horizon de 2050.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région Hauts-de-France, adopté le 30 juin 2020, vise une division par 3 de la consommation foncière en extension à l'échelle régionale d'ici 2030, par rapport à la période 2003-2012.

Par ailleurs, il fixe des objectifs de répartition de cette consommation, en renouvellement urbain et en extension.

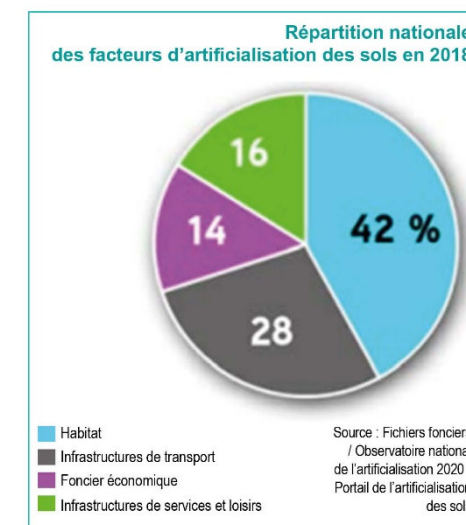
La Loi 3DS impose au SRADDET d'organiser la territorialisation des objectifs d'artificialisation d'ici au 22 février 2024. Les élus représentant les SCOT de la région sont actuellement mobilisés pour accompagner la réflexion.



Carte réalisée par Oise-les-Vallées, dans le cadre des travaux de réflexion sur la mise en œuvre du SRADDET

Le sujet de l'habitat est au cœur de cette actualité et de la préoccupation foncière.

Dans l'Oise, comme au niveau national, les surfaces consommées l'ont été en premier lieu pour produire de l'habitat, bien que d'une intercommunalité à l'autre, l'habitat puisse s'avérer moins prégnant, au profit du développement économique.



B –

Habitants et maisons : des évolutions moins quantitatives que sociétales

1. Population dans l'Oise : une évolution modérée portée par les naissances⁴

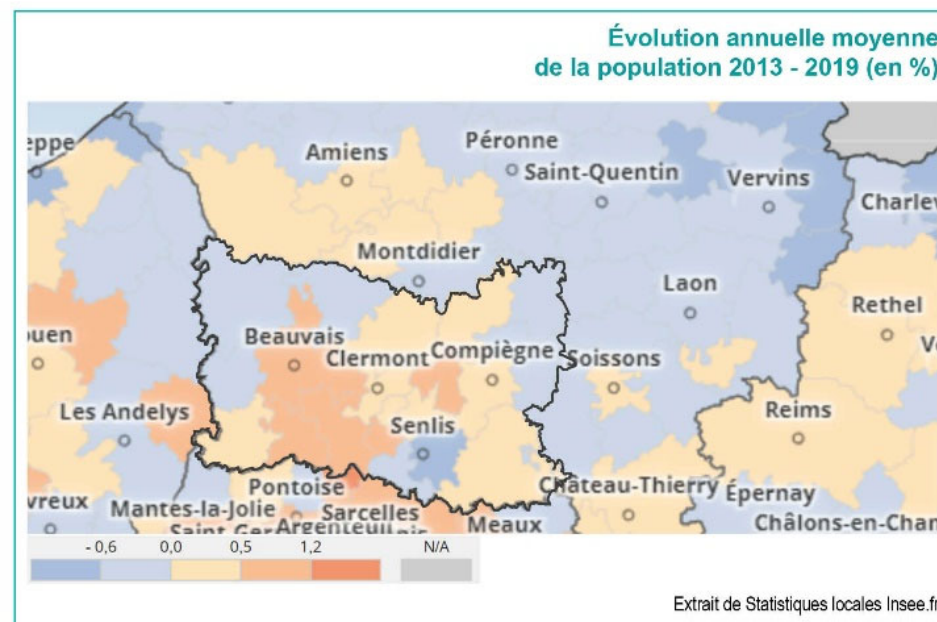
L'Oise compte près de 830 000 habitants, au sein d'une région de 6 millions d'habitants. Entre 2013 et 2019, la population du département progresse annuellement de 2 300 habitants en moyenne, soit de 0,3%/an, un rythme proche de la moyenne française (0,4%/an). Cette évolution repose sur un solde naturel élevé (0,5% /an) qui compense le déficit migratoire (-0,2% / an) continu depuis les années 1990, les départs d'habitants étant plus nombreux que les arrivées.

La proximité avec l'emploi francilien génère une grande partie des migrations résidentielles à destination de l'Oise : plus de la moitié des ménages qui viennent habiter dans l'Oise provient de la région Ile-de-France.

Localement, de nombreuses intercommunalités gagnent des habitants. Les plus fortes progressions démographiques sont relevées dans les agglomérations du Beauvaisis et de Creil Sud Oise et dans les CC des Sablons, de la Thelloise et de la Plaine d'Estrées, où les hausses de population se poursuivent de façon diffuse, dans les bourgs et villages péri-urbains et s'expliquent en partie par le développement récent d'une offre résidentielle.

A l'opposé, dans la CC de Senlis Sud Oise et de l'Aire Cantilienne, plusieurs facteurs contribuent aux baisses de population qui se poursuivent depuis une dizaine d'années, dont le départ de Régiment militaire (pour Senlis), la cherté du marché immobilier, la localisation dans le Parc Naturel Régional Oise-Pays de France.

Dans les CC du Noyonnais et des Lisières de l'Oise, le phénomène, observé depuis les années 2000, peut s'expliquer notamment par des délocalisations de services publics, des fermetures d'entreprises, un éloignement et une desserte moins directe, comparativement à des territoires voisins.



⁴ Source Insee, RP 2008, 2019

2. Démographie dans l'Oise : évolution plus lente dans l'avenir et poursuite du vieillissement ⁵

D'ici à 2040, l'Oise est le seul département des Hauts de France pour lequel l'outil de projection de l'Insee (Omphale) projette une hausse de population, quoi que ralentie par rapport à aujourd'hui (+0,07%/an en moyenne, soit autour de 500 habitants supplémentaires par an). Il pourrait avoisiner 840 000 habitants en 2040.

Comme les autres départements, l'Oise voit sa population vieillir. Les personnes de plus de 65 ans ne représentent « que » 17% des habitants de l'Oise, contre 20% au niveau national, mais avec 4 400 personnes de plus en moyenne chaque année, leur nombre augmente plus rapidement dans le département.

Parmi elles, la population âgée de 85 ans et plus, dont une partie est potentiellement dépendante, pourrait plus que doubler d'ici à 2040, soit passer de 20 000 à plus de 40 000.

Selon le Ministère des Solidarités et de la Santé, 1 personne sur 5 âgée de 85 ans et plus serait en situation de dépendance, ce qui, appliqué à l'Oise, correspondrait à 4 000 personnes aujourd'hui, plus de 9 000 personnes en 2040, 12 000 en 2050.

Le service Bien Vieillir, qui accompagne les personnes âgées à domicile, ainsi que l'habitat inclusif, constituent des réponses déployées dans l'Oise.

La poursuite de la prise en compte du vieillissement, dans les parcs de logements privés et publics, est l'un des défis des politiques de l'habitat des collectivités.

3. Toujours plus de ménages ⁶

Dans l'Oise comme ailleurs, le nombre de ménages augmente un peu plus vite que le nombre d'habitants (2 300 ménages supplémentaires par an, + 0,8%/an), bien que ce rythme ait ralenti par rapport à la décennie précédente. Cette hausse est due à des facteurs démographiques (allongement de la vie) et aux évolutions sociétales (séparations familiales, célibat tardif, propension à vivre seul).

Le poids des ménages d'une personne (31%) est moins prégnant dans l'Oise qu'à l'échelle nationale (37%), mais il est croissant. C'est particulièrement visible dans les villes, mais l'évolution concerne tous les territoires.

Si la taille moyenne des ménages (2,4 personnes/ménage) continue à réduire dans le département, elle demeure plus élevée qu'au niveau national (2,2) et la part de ménages familiaux y reste plus prépondérante (68% contre 61%).

Par ailleurs, 1 ménage sur 10 est monoparental, c'est la même proportion au niveau national, mais en augmentation plus rapide dans l'Oise.

Le département se compose d'une diversité de profils de ménages et a connu des évolutions sociétales depuis la mise en œuvre du précédent PDH. Celles-ci devront être analysées pour affiner la définition des besoins en logements

⁵ Evolution démographique d'ici à 2040 et 2050 dans l'Oise, d'après Omphale, Oise-les-Vallées juillet 2021 / Atelier de la prospective, webinaire sur le vieillissement, Oise-les-Vallées, novembre 2021

⁶ : Insee RP 2013, 2019

4. Revenus et taux de pauvreté : des disparités territoriales

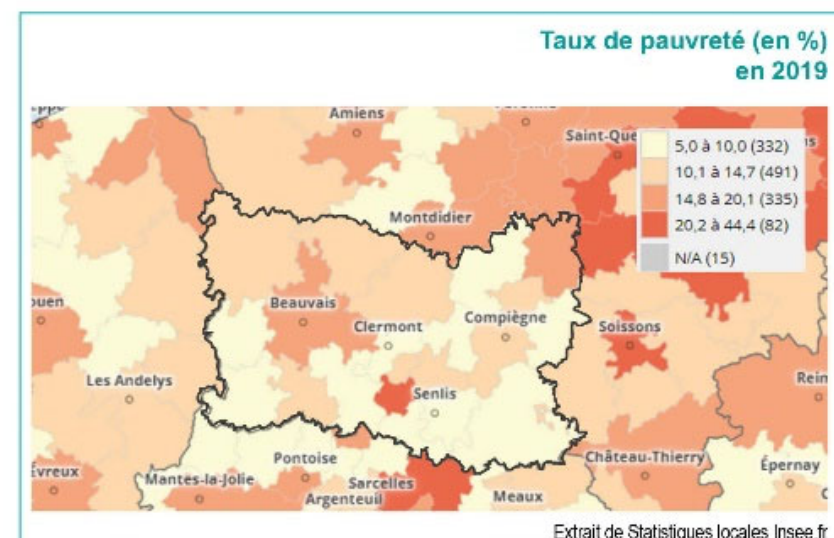
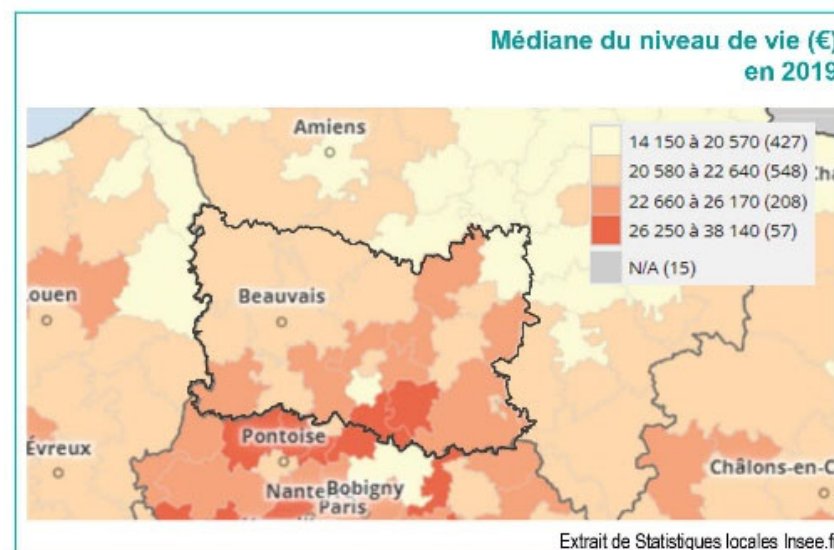
Le niveau de vie médian du département s'élève à 22 250 €, c'est nettement plus que celui des Hauts de France (20 110 €) et un peu au-dessus du niveau national (22 040 €). Toutefois, au sein du département, ce niveau de vie s'avère très variable, entre la collectivité de l'Agglomération Creil Sud Oise qui enregistre le plus bas (16 850€) et celle, voisine, de l'Aire Cantilienne, qui enregistre le plus élevé (29 500 €).

De même, le taux de pauvreté moyen dans l'Oise 12,9% en 2018 est moins élevé que dans la région des Hauts de France (17,6%) ou au niveau de la France (14,8%).

Toutefois, en matière de situation socio-économique des ménages, le département enregistre des contrastes importants d'un territoire à l'autre. Des taux de pauvreté plus élevés se retrouvent dans les agglomérations qui concentrent aussi de l'habitat social, mais les ménages du parc privé peuvent être concernés, qu'ils soient locataires ou propriétaires.

La connaissance sur les niveaux de vie devra être affinée tant au niveau territorial qu'en termes de distribution des revenus (déciles), afin de confronter les aides actuelles aux niveaux de ressources qui ont évolué par rapport au précédent PDH.

L'offre d'habitat, les plafonds de ressources sont-ils encore adaptés aux cibles des ménages pauvres et précaires, mais aussi à une large catégorie de ménages modestes ?





C –

Parc de logements : des besoins de rénovation de grande ampleur, malgré les avancées

Deux logements sur trois sont des maisons, les propriétaires majoritaires mais les locataires en augmentation

Le parc de l'Oise compte 376 185 logements (Insee, RP 2019), qui se répartissent ainsi :

- 340 146 résidences principales (90 %),
- 26 778 logements vacants (7 %),
- 9 260 résidences secondaires ou occasionnelles (2,5 %),
- 67 % de maisons et 32 % d'appartements.

Les résidences principales sont occupées par :

- 61 % de propriétaires,
- 37 % de locataires (dont d'un logement HLM : 18 %),
- 2 % de logés gratuitement.

Bon nombre de ménages sont venus s'installer dans l'Oise, pour occuper une maison en propriété, un modèle et un « produit d'appel » caractéristiques du marché du logement de la grande périphérie francilienne.

Les propriétaires qui représentent 61% des ménages, sont mieux représentés que dans les Hauts de France ou au niveau national (57,5% dans les deux cas).

Depuis 10 ans, leur proportion tend à une légère baisse, au profit des locataires dont l'augmentation a été plus rapide, en particulier les locataires du secteur privé.

Les plus fortes parts de locataires, dont locataires du public, sont enregistrées dans les villes centres des agglomérations de Creil, Compiègne, Beauvais, Senlis ; c'est aussi là que la part d'appartements est la plus forte.

Les opérations d'habitat d'envergure menées cette dernière décennie sur des friches urbaines, notamment à Compiègne et Creil, ont contribué à l'augmentation du parc locatif et du parc collectif.

Si le logement collectif est un choix de vie pour certains, c'est aussi fréquemment un mode de vie par défaut.

Le plus souvent, le choix pour les ménages se réduit à l'alternative suivante : s'orienter soit vers une maison en propriété, soit vers un appartement en location.

De plus, bien que les programmes récents intègrent balcons, terrasses, espaces plantés privatifs, beaucoup de logements collectifs sont des espaces exclusivement fermés.

Statut d'occupation, types de logements, formes bâties, évolutions des espaces habités, part du végétal dans le collectif, aspirations des habitants : quelles sont les diversifications possibles de l'offre ? Quelles sont les limites de chacun des modèles ?



1. Ralentissement de la construction neuve ⁷

Plus de 24 000 logements ont été commencés dans le département au cours de la dernière décennie.

Un ralentissement du rythme de la construction a été observé au cours de cette période, passant d'environ 3 000 logements commencés par an en moyenne (de 2008 à 2013) à 2 000 logements par an en moyenne (de 2014 à 2018).

En conséquence, le taux de construction annuel moyen (rapport entre le nombre de logements commencés par an et le parc de logements existants) a ainsi baissé : il est passé de 0,9% à 0,5% par an, en dessous du taux national qui se situe autour d'1%.

Notons que ce ralentissement était déjà à l'œuvre avant la crise sanitaire.

Ces seuls résultats quantitatifs ne suffisent pas à rendre compte des réalisations en matière de construction neuve.

Sensibilisés aux enjeux de la densification, des collectivités de l'Oise ont conduit des opérations en dents creuses, plus petites, pourvoyeuses de moins de logements, parfois plus longues à mettre en œuvre, mais plus qualitatives et mieux intégrées au tissu urbain existant.

Quelle a été la part des logements construits en extension, la part réalisée dans le tissu urbain ?

Par ailleurs, une approche plus détaillée des logements réalisés, en termes de

- typologie (taille des logements, mais aussi collectif ou individuel),
- de segment de parc (privé, public et quels produits),
- de statut (locatif, propriété),
- mais aussi de répartition géographique dans les collectivités de l'Oise apportera davantage d'éclairages.

Quelles sont les difficultés auxquelles la construction neuve est confrontée ?

La construction de logements est-elle suffisante pour répondre à la tension du marché, aux besoins des habitants : dans chacun des deux secteurs public et privé ? Et territoire par territoire ?

Quel habitat a émergé de la construction récente dans les territoires de l'Oise ? Quelles sont les réussites à poursuivre, à reproduire ?

Et qu'en est-il de la part, dans la construction neuve, des logements adaptés au vieillissement et handicap ?

Comment faire concilier les besoins en logements neufs et les défis environnementaux : choix des matériaux, recyclage des déchets du bâtiments, part du végétal dans les projets de logements ... ?

⁷ Données SITADEL 2008 à 2018 sur les logements mis en chantier.

2. Réhabilitation et adaptation du parc existant : « doit encore mieux faire » ?

Le parc existant nécessite des travaux de réhabilitation, tant en matière de rénovation thermique, de valorisation et préservation du patrimoine, que d'adaptation au handicap et au vieillissement.

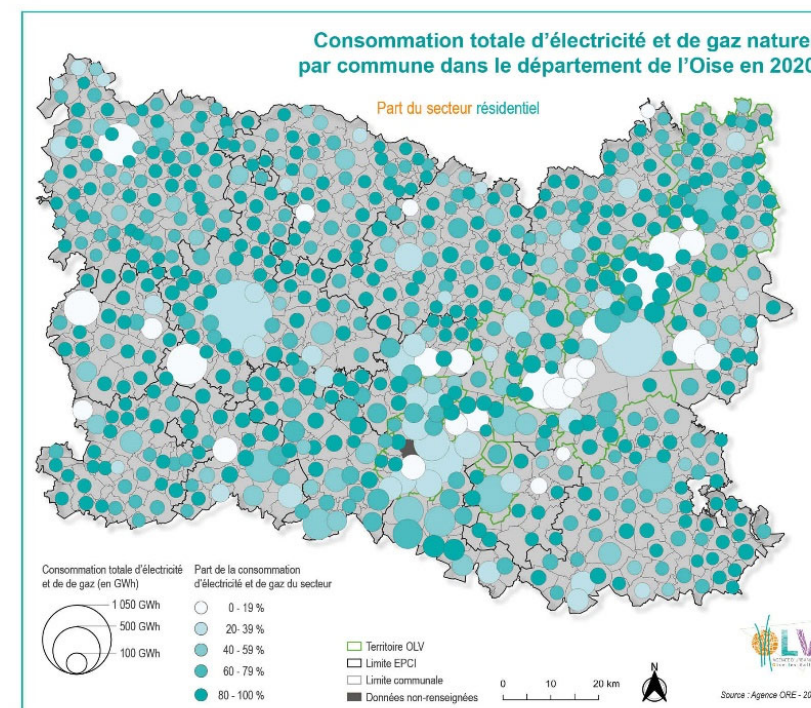
Pour cela, sont proposées des aides nombreuses pour l'adaptation des logements privés. De même, le parc public fait l'objet de rénovations importantes, tant dans le cadre des nouveaux plans nationaux de renouvellement urbains qu'en dehors de ces dispositifs.

Dans le parc privé, les aides déployées au travers du Programme d'intérêt général (PIG) et dans le cadre des OPAH couvrent un nombre croissant de logements. Toutefois, elles représentent quelques centaines d'unités par an à l'échelle du département, ce qui apparaît insuffisant face aux estimations des besoins de réhabilitation thermique.

En effet, selon l'Observatoire national de la rénovation énergétique⁸, au niveau national, 5 % des résidences principales seraient peu énergivores (étiquettes A et B du DPE), tandis que 17 % d'entre elles seraient des « passoires énergétiques » (étiquettes F et G du DPE).

A supposer que ces estimations puissent être transposées à l'Oise, 17% des 340 000 résidences principales représentent près de 58 000 résidences principales, un volume important.

L'observatoire souligne que la part des logements énergivores adiminue avec le parc plus récent et l'instauration de nouvelles réglementations thermiques de construction des bâtiments. Dans l'Oise, l'Insee relève environ 44 % de résidences principales construites avant 1971, une proportion équivalente au niveau de la France métropolitaine.



Carte réalisée par Oise-les-Vallées dans le cadre de la mise en place de l'Observatoire de l'énergie - 2022

Quels seront les effets des mesures de la Loi Climat et résilience concernant les passoires énergétiques ?

⁸ Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1er janvier 2022, juillet 2022, ONRE Observatoire national de la rénovation énergétique

Concernant l'adaptation des logements en faveur de l'autonomie (vieillesse et handicap), celle-ci, bien que croissante dans le département, n'apparaît pas assez rapide face à l'augmentation attendue des ménages âgés (et bien que tous n'aient pas besoin d'adaptation dans leur logement).

En effet, ce sont quelques centaines de logements qui ont été couverts, entre 2015 et 2021, par les aides de l'ANAH pour l'autonomie, cumulées aux aides du Conseil départemental de l'Oise, dans le cadre du dispositif « Maintien A Domicile ».

Exceptionnellement, entre 2019 et 2021, se sont ajoutées les aides d'Action Logement dans le cadre du Plan d'investissement volontaire.

Dans de nombreux cas, ces aides se cumulent pour un même logement, contribuant à la solvabilisation des bénéficiaires.

Au sujet de la réhabilitation du parc existant, un autre point mérite d'être mis en avant, il s'agit de la connaissance et du suivi du parc réhabilité.

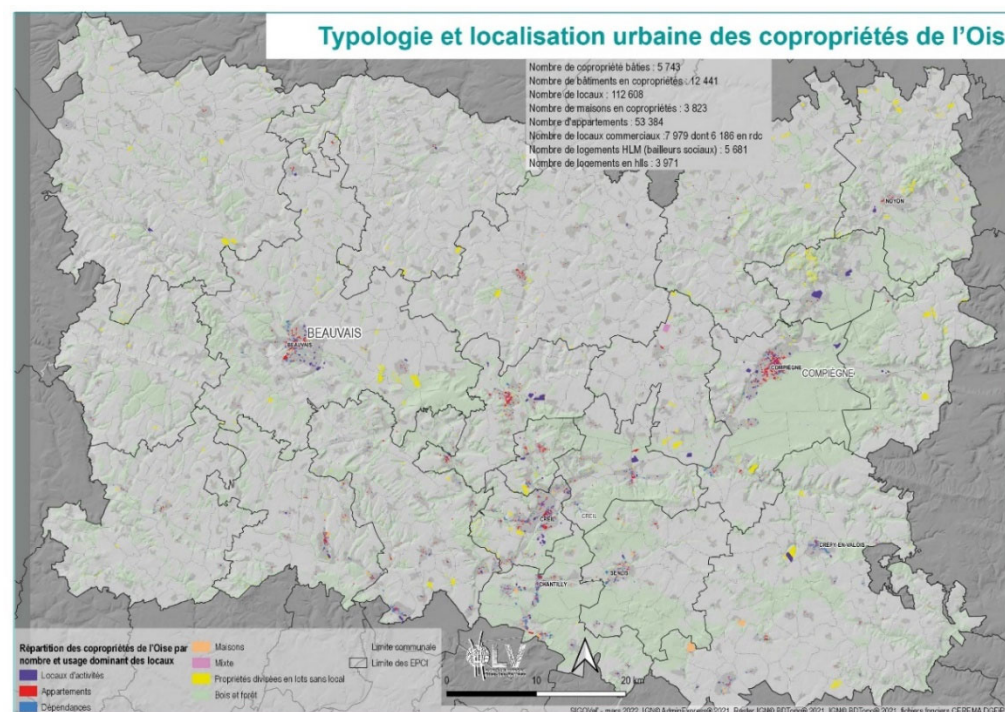
Qu'il s'agisse de la rénovation thermique ou de l'adaptation pour l'autonomie, le flux de logements aidés par période de financement est connu.

En revanche, la quantification du stock de logements jusqu'ici rénové et adapté, dans les deux parcs public et privé cumulés, existe-t-elle ?

Quel est le chemin accompli et les besoins restant à couvrir ? Le département compte 376 000 logements. Combien de logements sont aujourd'hui rénovés pour une meilleure performance énergétique et adaptés pour l'autonomie ? Et quelles classifications possibles peuvent être mises en place pour établir cette quantification, compte tenu de la diversité des interventions possibles de rénovation et d'adaptation ?

- L'amplification des moyens en faveur de la réhabilitation énergétique et de l'adaptation des logements apparaît comme l'un des enjeux majeurs des nouveaux PDH.
- ... Vers un volet spécifique ENERGIE dans le futur PDH de l'Oise ?
- Un dispositif de suivi global, des parcs rénovés, public et privé, apparaît indispensable pour orienter la stratégie.

Au sein du parc privé nécessitant des rénovations, notons que **les copropriétés** constituent l'un des axes prioritaires de plusieurs OPAH dans le département. Les copropriétés représentent plus de 57 000 logements, soit 15% des logements de l'Oise (Source : exploitation des Fichiers Fonciers par Oise-les-Vallées). La Mission Copropriétés de l'ADIL qui sera lancée en 2023 permettra de contribuer à l'accélération des réhabilitations.



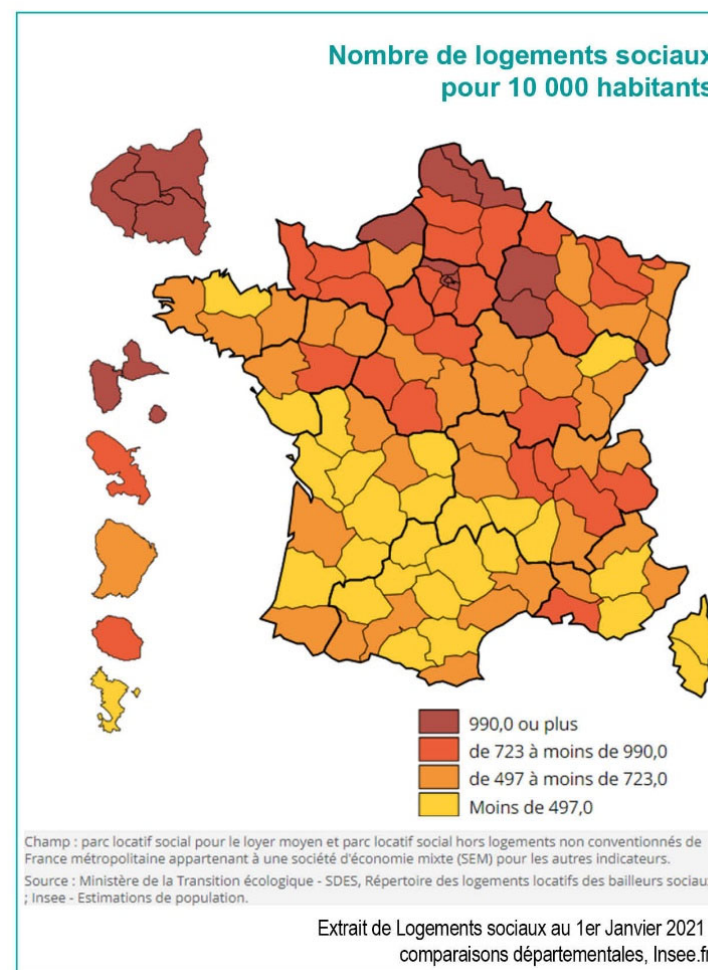
3. Logements locatifs publics : l'Oise plutôt bien dotée, malgré la pression de la demande ⁹

Le département compte 819 logements sociaux pour 10 000 habitants.

La région des Hauts-de-France en compte en moyenne 984 pour 10 000 habitants, les deux départements du Nord et du Pas de Calais étant fortement dotés.

Toutefois, l'Oise est bien pourvue, comparée à la moyenne de la France métropolitaine (hors Ile-de-France) qui compte 698 logements sociaux pour 10 000 habitants.

Notons que la part des logements individuels dans le parc public (16%) est plus faible qu'en Hauts de France (37%) ou que la moyenne nationale (moyenne hors Ile-de-France) (20%).



⁹ Trois sources de données : *Logements sociaux au 1er Janvier 2021 : comparaisons départementales*, Insee.fr / Répertoire du parc locatif social (RPLS) 2021 / Système national d'enregistrement de la demande (SNE) 2021

Le parc départemental dispose en 2021 de près de 68 000 logements locatifs publics. Ceux-ci sont concentrés pour une grande part dans les centres urbains. Ils tendent à se développer dans les communes plus petites, dont certains au travers d'opérations à échelle humaine, bien intégrées dans les centres bourgs, mais ces opérations restent minoritaires

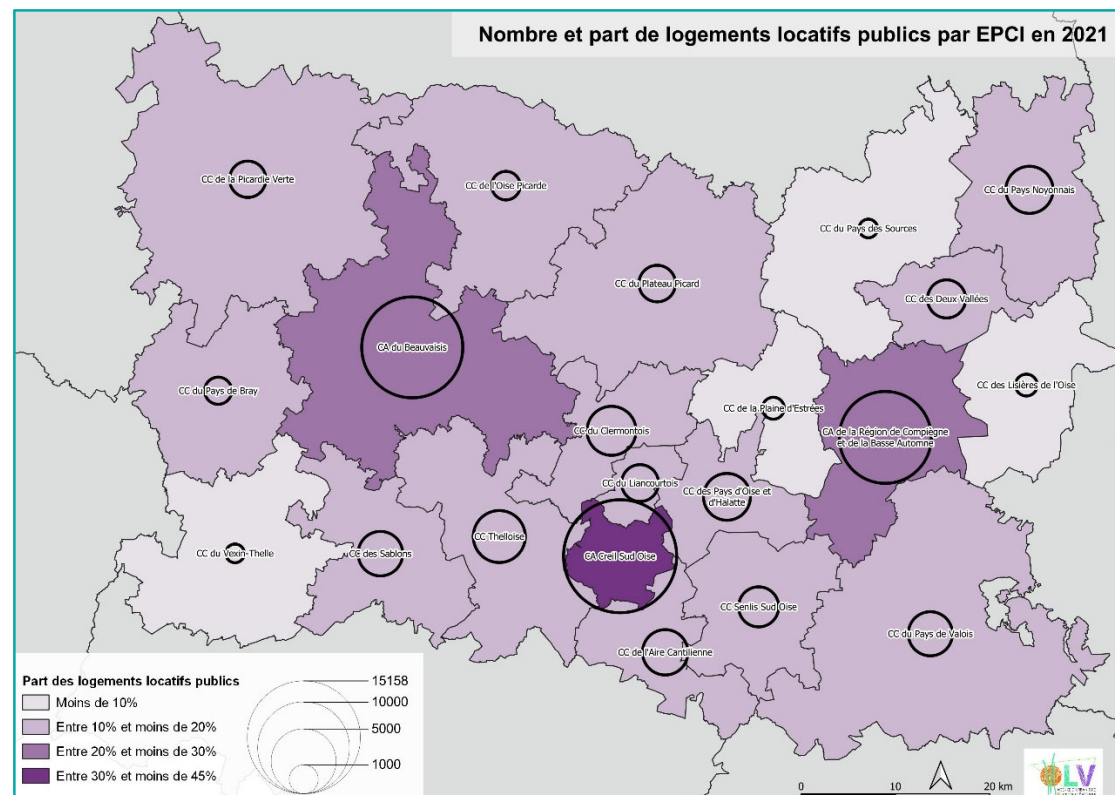
Les trois communautés d'agglomérations regroupent à elles seules 55 % de l'offre départementale (l'Agglomération Creil Sud Oise : 22% à elle seule) et attirent une forte demande de logements sociaux.

Le département enregistre 23 242 demandes¹⁰ pour 5 459 attributions (au 1^{er} janvier 2021), soit 1 attribution pour 4 demandes, une pression croissante (3 demandes pour 1 attribution en 2018).

La production de logements sociaux est-elle suffisante dans tous les territoires ? La demande locative sociale, en partie générée par l'offre, est-elle, seule, pertinente pour aborder les besoins ?

Comme le parc privé, le parc public existant est confronté dans l'Oise aux mêmes défis que le parc privé : la transition écologique, la réhabilitation du parc ancien, l'adaptation au vieillissement, les services aux habitants, le réinvestissement des cœurs de villes et de bourgs...

Ces défis se poseront différemment selon les territoires de forte ou de moindre pression immobilière, et selon le contexte en programme de renouvellement urbain, ou non.



Carte réalisée par Oise-les-Vallées dans le cadre de sa mission sur le SCOT du bassin Creillois et des Vallées Brethoise

¹⁰ Il s'agit des demandes tous types confondus, y compris les demandes de mutation de logement à l'intérieur du parc.

4. Une vacance résidentielle qui peut s'avérer élevée localement

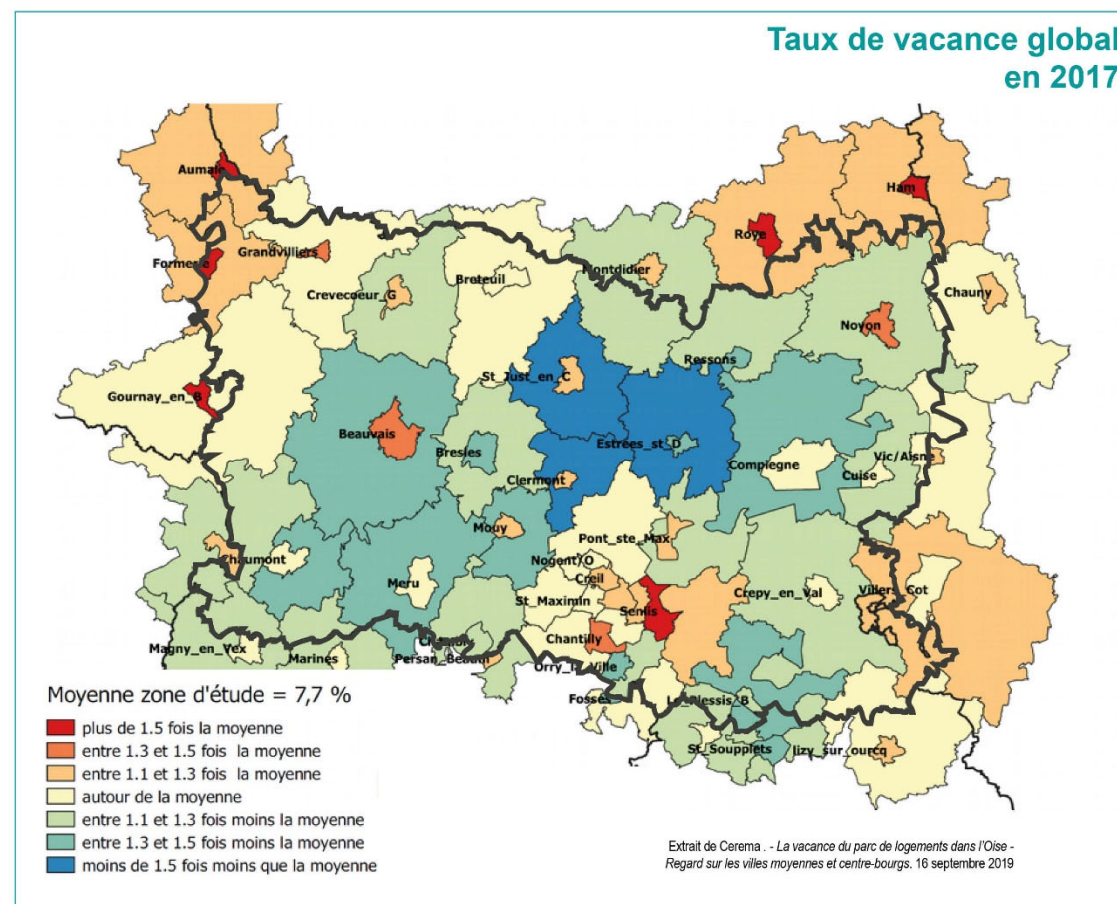
Si les 7% de logements vacants enregistrés en moyenne dans l'Oise ne sont pas alarmants comparés à la moyenne de la France métropolitaine qui dépasse 8%, les études à l'infra-communal révèlent une vacance beaucoup plus importante et en forte progression, de longue durée. C'est notamment le cas dans des centres villes et cœurs de bourgs, qui cumulent parfois vacance et dégradation du bâti.

Plusieurs localités bénéficient de démarches d'OPAH, et plus récemment d'Action Cœur de ville et de Petites Villes de demain.

Cette vacance concerne le parc privé et non le parc public dans lequel la vacance est très faible.

Sur les près de 27 000 logements vacants estimés dans le département selon le recensement, une grande part sont des logements vides pour une courte durée, entre deux occupations et contribuent à la fluidité du marché du logement. En revanche, combien parmi eux pourraient être récupérés pour accueillir un ménage ? Et où dans le département ?

Quelles sont les limites ou au contraire les potentiels des dispositifs existants dans les centres villes et centres bourgs pour résorber la vacance résidentielle ?



Extrait de *La vacance du parc de logements dans l'Oise-Regard sur les villes moyennes et centre-bourgs*, CEREMA

5. Prix des logements privés : peu accessibles aux ménages de l'Oise ¹¹

Bien que moins massif qu'il ne l'a été entre les années 1960 et 1990, le phénomène de métropolisation constitue encore un moteur autant qu'une source de pression pour l'aménagement territorial dans l'Oise, en exerçant une influence sur le secteur sud de l'Oise, mais aussi, progressivement, dans des territoires toujours plus éloignés, au nord.

Suite au confinement, l'engouement des Franciliens pour une maison individuelle dans l'Oise a connu un nouvel élan, avec peut-être des effets à la hausse sur les prix immobiliers.

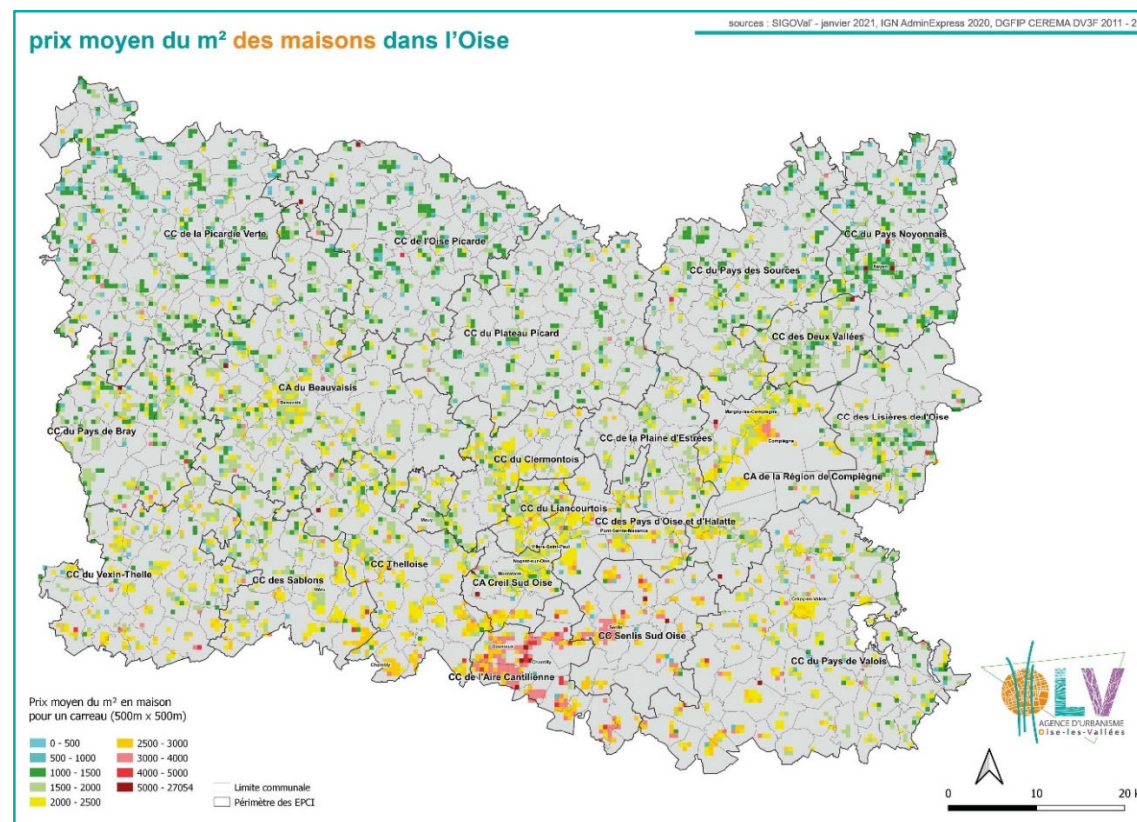
Le prix moyen de vente des maisons est de 1 382 €/m², le prix médian de 1 278 €/m².

Le prix moyen d'un achat de maison est de 200 000 €, le prix médian de 180 000 € (en 2016).

Au regard de la répartition des ménages en fonction de leurs revenus (déciles), quelles parts des ménages de l'Oise n'a ni accès au marché privé du logement ni accès au parc public ?

Quelles solutions face au durcissement des conditions d'emprunt et à l'exclusion de certains profils de ménages ?

Comment leur proposer une offre de logements abordables, même dans le sud de l'Oise ?



Carte réalisée par Oise-les-Vallées dans le cadre de l'exploration des fichiers DVF - 2020

¹¹ Sources : Demandes de Valeurs foncières (DVF), 2011-2019, exploitées par Oise-les-Vallées / « Les valeurs foncières dans l'Oise », DDT de l'Oise, novembre 2018 (DVF 2010-2016).



EN CONCLUSION :

La réhabilitation, au centre du prochain PDH

Le rapide survol qui précède démontre que le contexte a très sensiblement évolué depuis le précédent Plan Département de l'habitat. Ainsi, si le bilan du premier PDH s'avère indispensable comme préalable, il ne suffira pas pour conclure sur l'efficacité de la politique d'habitat ni pour ébaucher le futur PDH, lequel devra prendre en compte des nouveaux enjeux.

Les **dispositions législatives**, les **évolutions démographiques, sociétales**, les prises de conscience face au **changement climatique**, accentuées par la « **crise énergétique** » de 2022, et la plus grande **précarisation des ménages** qui peut en découler, conduisent à des nouveaux **défis qui sont moins d'ordre quantitatifs que qualitatifs**, touchant à la **performance thermique** de l'habitat, à son **adaptabilité**, à sa relation aux **services, aux équipements**, mais aussi à la **qualité des espaces de vie** qui environnent le logement.

Ces exigences, en plus de faire évoluer les modèles de conception et de construction des logements, impliquent une **montée en puissance de la réhabilitation, en particulier énergétique**.

Le dispositif exemplaire du département est la **Mission Copropriété**, qui verra bientôt le jour, animé par l'ADIL, contribuera à la réhabilitation d'une partie du parc privé.

Face au défi que constitue le vieillissement pour les politiques publiques, le **service Bien vieillir** et la mise en œuvre de **l'habitat inclusif** dans l'Oise apportent déjà des réponses transversales à des besoins pluriels, qui dépassent la stricte sphère du logement.

La question de l'énergie dans l'habitat pourrait constituer un autre axe fort des travaux du PDH. Un **volet spécifique ENERGIE** pourrait ainsi réunir les enjeux écologiques, les enjeux sociaux de lutte contre la précarité énergétique, ou encore des enjeux économiques autour des nouvelles filières professionnelles des matériaux et du bâtiment.

AGENCE D'URBANISME ET DE DÉVELOPPEMENT
DES VALLÉES DE L'OISE
Oise-les-Vallées

1 rue du Maréchal de Lattre de Tassigny
60100 CREIL
Tél. : 03 44 28 58 58
www.oiselavallee.org

Plus de données statistiques
grâce aux tableaux de bord du **webSIGoval**
l'observatoire des vallées de l'Oise
accessible sur le site internet
de l'Agence d'urbanisme Oise-les-Vallées
www.oiselavallee.org



LES CHIFFRES CLES
DES VALLÉES DE L'OISE

TABLEAU DE BORD
POPULATION
MÉNAGES
LOGEMENT
LOGEMENTS SOCIAUX
EMPLOI
ÉTABLISSEMENT
NIVEAU DE VIE
MOBILITÉS
PROFESSIONNELLES

