

L'HABITAT ET LE LOGEMENT

LA PLACE DE L'HABITAT DANS LE SCOT

L'habitat constitue évidemment un enjeu central du futur Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté de Communes du Pays de Bray qui ne dispose pas à ce jour de document spécifique d'orientations sur le logement (Plan Local d'Habitat).

Dans ce contexte, le SCOT fournit l'opportunité d'exprimer la volonté politique de la Communauté de Communes en matière d'habitat, ce qui passe par les éléments suivants, dans le cadre des principes énoncés dans le Code de l'urbanisme :

- **Analyser la situation actuelle, notamment sous le rapport entre fonction résidentielle et utilisation des ressources spatiales du territoire ;**
- **Détailler objectifs et orientations, actions et moyens pour répondre aux besoins en logements ;**
- **Assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements sur le territoire ;**
- **Fixer les grandes lignes d'actions pour la production et la gestion du parc.**

La prévision des besoins et des rythmes de construction, doit conduire à examiner les processus de production et les modes de régulation.

Le diagnostic, dans ce cadre, vise à fournir des éléments de réflexion et d'analyse, et des données qui permettront au projet du territoire d'être décliné en orientations spécifiques au logement.

Plus généralement, les questions résidentielles sont au cœur d'un double processus :

- elles déterminent une large partie de l'attractivité générale du territoire, puisque l'abondance de l'offre, sa diversité, sa qualité intrinsèque et son insertion dans l'environnement jouent un rôle important dans les décisions d'implantation des ménages.
- elles sont la résultante des évolutions démographiques et économiques du territoire, puisque la demande dépend également de ces facteurs.

L'articulation entre ces deux données constitue donc un élément important de l'analyse et de la réflexion dans ce domaine.



LES CARACTERISTIQUES DU PARC EXISTANT

Au dernier recensement de la population de 2006, la **Communauté de Communes du Pays de Bray** comptait **6 417 logements**.

La commune de Sérifontaine, avec ses 1 081 logements, représente à elle seule presque 15% des logements du territoire si on l'inclut dans les comptages.

Près de 95% de l'habitat est individuel, ce qui est caractéristique des territoires ruraux. On ne dénombre que 290 logements collectifs - 580 en intégrant Sérifontaine - qui font généralement partie du patrimoine social.

Ensemble des logements par type en 2006	CCPB		CCPB+Sérifontaine	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	6417	100	7498	100
Résidences principales	5538	86,3%	6553	87,4%
Résidences secondaires et logts occasionnels	586	9,1%	607	8,1%
Logements vacants	293	4,6%	338	4,5%
Logements individuels	6063	94,5%	6851	91,4%
Logements dans un immeuble collectif	290	4,5%	580	7,7%

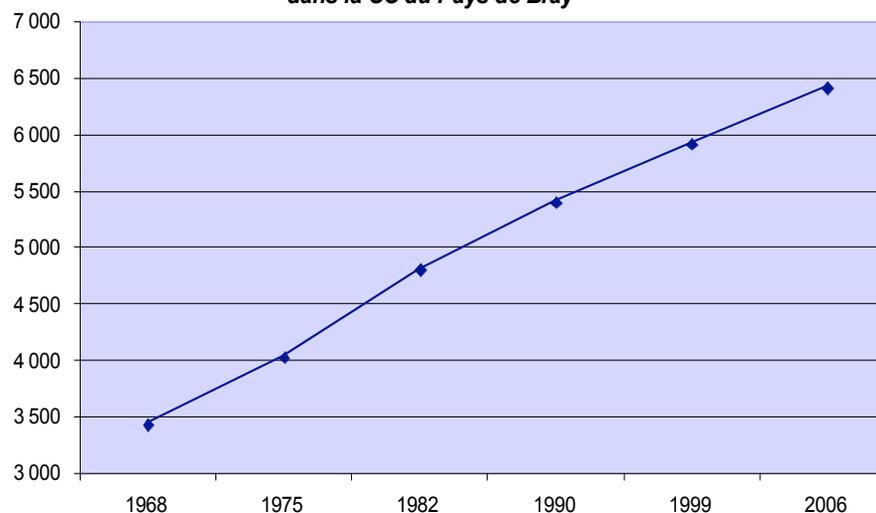
Source : Insee, RP2006 exploitations principales

L'habitat bénéficie d'une certaine diversité architecturale entre maisons anciennes, corps de ferme, demeures de caractère en pierre ou en brique des années 1930, pavillons récents ou appartements.

Les centres bourgs anciens sont généralement composés de maisons de villes accolées. Ce type d'habitat est relativement dense par rapport aux pavillons que l'on retrouve en périphérie, principalement le long des axes de circulation ou dans les hameaux dépendant de la commune centre.

La progression du parc est relativement constante depuis les années 70. On compte quelque 500 logements supplémentaires entre chaque recensement.

Evolution du nombre de logements entre 1968 et 2006 dans la CC du Pays de Bray



Le nombre de résidences secondaires diminue au profit des résidences principales : alors la CCPB comptait 966 résidences secondaires en 1990, elle n'en comprend que 586 en 2006 (soit un différentiel de 380 logements) ; le parc s'est progressivement transformé en accroissement sa fonction résidentielle permanente

Le taux de vacance se situe autour de 5%. Il a peu varié depuis les années 80. Il traduit une tension importante sur le marché du logement et donc un manque de fluidité résidentielle.

L'habitat dans la Communauté du Pays de Bray : exemples de maisons de ville, rurales, bourgeoises, de pavillons, de logements collectifs



Evolution du nombre de logements entre 1968 et 2006

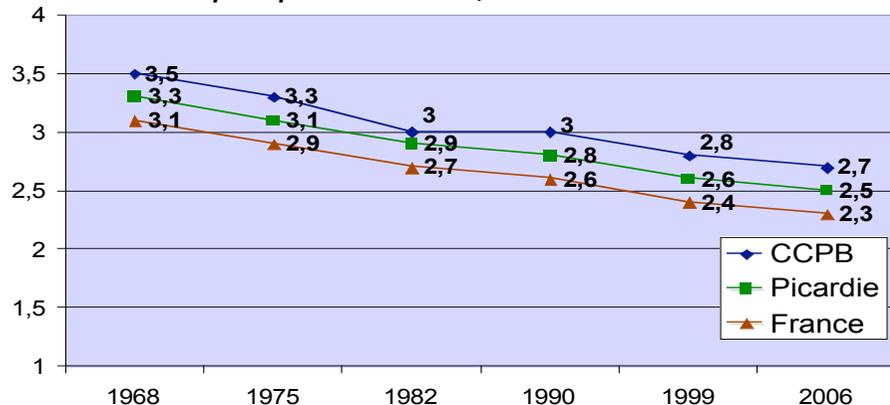
	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Ensemble des logements	3 434	4 031	4 805	5 403	5 921	6 417
Résidences principales	2 508	2 724	3 396	4 188	4 973	5 538
Résidences secondaires (y.c. les logements occasionnels)	694	1 059	1 163	966	738	586
Logements vacants	232	248	246	249	210	293
Nombre moyen d'occupants des résidences principales	3,5	3,3	3	3	2,8	2,7

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2006 exploitations principales.

Evolutions entre 1999 et 2006 :	
Ensemble des logements :	+ 8%
Résidences principales :	+ 11%
Résidences secondaires :	- 20%

Comme partout en France, le nombre de personnes par ménage **baisse**, induisant des besoins supplémentaires en logements. Dans le Pays de Bray, le nombre moyen de personnes par logement est passé de 3,5 en 1968 à 2,7 en 2006. Il reste toutefois nettement plus élevé que la moyenne nationale (2,3 en 2006).

Comparaison du nombre moyen d'occupants des résidences principales de la CCPB, Picardie et France



Dans le même temps, le nombre moyen de pièces par logement **augmente** :

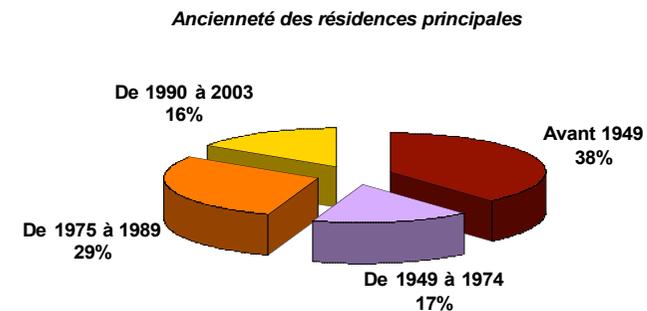
- Le nombre de logements de 1, 2 et 3 pièces régresse : 1 350 en 1999 contre 1 203 en 2006,
- Les logements de 4 pièces et plus augmentent (3 620 en 1999 contre 4 336 en 2006).

	CCPB (1999)		CCPB (2006)		CCPB+Sérifontaine (2006)	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	4970	100	5539	100	6554	100
1 pièce	82	1,6%	76	1,4%	94	1,4%
2 pièces	288	5,8%	234	4,2%	324	4,9%
3 pièces	980	19,7%	893	16,1%	1096	16,7%
4 pièces	1502	30,2%	1635	29,5%	1979	30,2%
5 pièces et plus	2118	42,6%	2701	48,8%	3061	46,7%

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

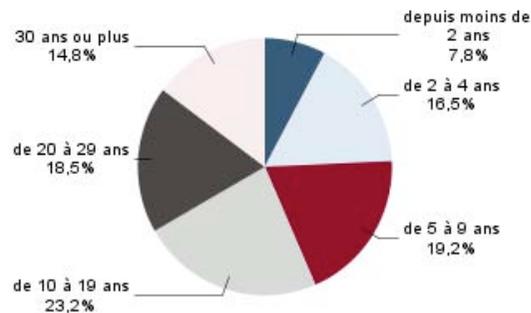
Au niveau de l'ancienneté du parc, **plus d'un tiers du parc des résidences principales est antérieur à 1949**. La période 1949-1974 n'a pas produit beaucoup de logements sur le Pays de Bray. On observe une reprise à partir de 1975.

Le parc récent (construction après 1990) représente 1/6ème du parc global. L'analyse de la construction neuve depuis 1990 est détaillée dans un chapitre suivant.



Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

Le graphe ci-dessous montre l'ancienneté **d'emménagement des ménages dans leur logement**. Cet indicateur permet d'évaluer le renouvellement d'occupation du parc.



Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

Près d'un quart des ménages (24%) a emménagé dans son logement il y a moins de 5 ans :

- 45% de ces nouveaux arrivants proviennent d'une autre commune du même département (desserrement de l'agglomération beauvaisienne). Ce sont majoritairement des ouvriers, des employés et professions intermédiaires.
- 40% d'une région autre que la Picardie – idem au niveau des CSP avec une part non négligeable de retraités.
- 12% d'un autre logement de la même commune.

Le nombre de propriétaires occupants augmente sur le territoire : 82% des ménages en 2006 contre 79% en 1999.

	2006				1999	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	5 538	100,0	15 009	16	4 970	100,0
Propriétaire	4 514	81,5	12 246	17	3 933	79,1
Locataire	891	16,1	2 481	9	876	17,6
dont d'un logement HLM loué vide	441	8,0	1 327	10	428	8,6
Logé gratuitement	133	2,4	281	15	161	3,2

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

Cette évolution génère une baisse de l'offre locative qui représente 16% (soit 891 logements) du parc de logements contre 18% en 1999. Concrètement, cette situation se traduit par une tension du marché du logement, observée par les professionnels qui ne disposent pas d'une offre suffisante pour répondre à la demande (jeunes surtout).

Rappelons qu'un patrimoine locatif faible peut générer un certain nombre de problèmes :

- Des difficultés d'offrir des parcours résidentiels aux habitants des communes.
- Un manque de diversité générationnelle : les plus jeunes (étudiants, jeunes actifs, couples) peuvent difficilement accéder à la propriété et sont par conséquent contraints de quitter le territoire.
- Un manque de diversité sociale : les ménages aux revenus modestes sont de fait exclus du marché, d'autant que les prix d'acquisition des logements ne cessent d'augmenter.

La commune de Sérifontaine, plus urbaine, connaît une situation différente :

- 63% du parc en accession privée.
- 36% de locatif
- 27% du parc est social (35% en 1999)
- Peu de locatif privé puisque 75% du parc locatif est social.

Le parc locatif s'équilibre toutefois bien entre logements sociaux et logements privés : 49 % du parc est social¹ (soit 441 logements), et 51 % (soit 450 logements) privé.

La Charte de développement du logement locatif

Le Syndicat Mixte du Pays de Bray, composé des 2 communautés de communes (Bray et Thelle/Bray) a mis en place en 2004 une charte de développement du logement locatif afin de pallier la carence constatée en logements locatifs, particulièrement ceux à loyers maîtrisés.

¹ Données issues des déclarations dans le cadre du recensement de la population. Elles ne se recoupent pas avec les données sur le logement social issues de l'article 55 de la loi SRU.

La demande locale (particulièrement les jeunes et les personnes âgées) ne trouve plus les moyens de se loger et les départs contraints vers l'agglomération beauvaisienne aggravent la situation de dépendance du Territoire. La charte invite par conséquent à la mobilisation des acteurs publics et privés pour corriger durablement la situation.

Les objectifs de la charte sont multiples :

- Permettre la réalisation de très petites opérations locatives par l'incitation foncière, financière et le groupement de commande sous l'égide des communautés.
- Organiser une nouvelle forme de relation avec les constructeurs, depuis l'amont des opérations (détection), jusqu'à l'aval des opérations (gestion et entretien), en passant par la conception des projets, l'insertion dans les sites, l'attribution des logements, la transparence des coûts, la gestion concertée.
- Placer le trio: Bailleur – Locataire – Collectivité, au cœur du dispositif de responsabilisation locale.
- Exiger des relations durables et suivies.
- Réintroduire la mixité sociale en secteur rural.

Dans ce contexte et afin de susciter le déclenchement d'opérations immobilières incluant au mieux du locatif, une étude pour le Développement habitat locatif au Pays de Bray a été réalisée en 2006. Elle a permis d'identifier 5 sites propices à des programmes mixtes d'habitat comprenant des logements locatifs.

Les sites retenus ainsi que leur capacité constructible sont les suivants :

- Ons en Bray, 15 place de l'Eglise : 5 logements sociaux (PLUS) ;
- Ons en Bray, route des Solons : 12 logements sociaux (PLUS) + 8 lots à bâtir ;
- Saint Germer de Fly, rue de Boisville : 40 nouveaux logements (PLUS, accession sociale, lots à bâtir).

- Saint Germer de Fly, Guillanfosse : 75 logements, locatifs essentiellement
- Saint Germer de Fly, ancienne gare : reconversion en un logement T3 ou T4 ;

Le parc locatif HLM compte en 2006 près de 450 logements (selon la source insee), soit seulement 8% des résidences principales. Il se répartit de manière inégale sur le territoire. Deux communes disposent d'un parc HLM supérieur à 20% : Le Coudray-St-Germer et Sérifontaine. Trois autres communes se distinguent très nettement en proposant des proportions significatives en logements sociaux : la Chapelle-aux-Pots, Lalande-en-Son et Lalandelle.

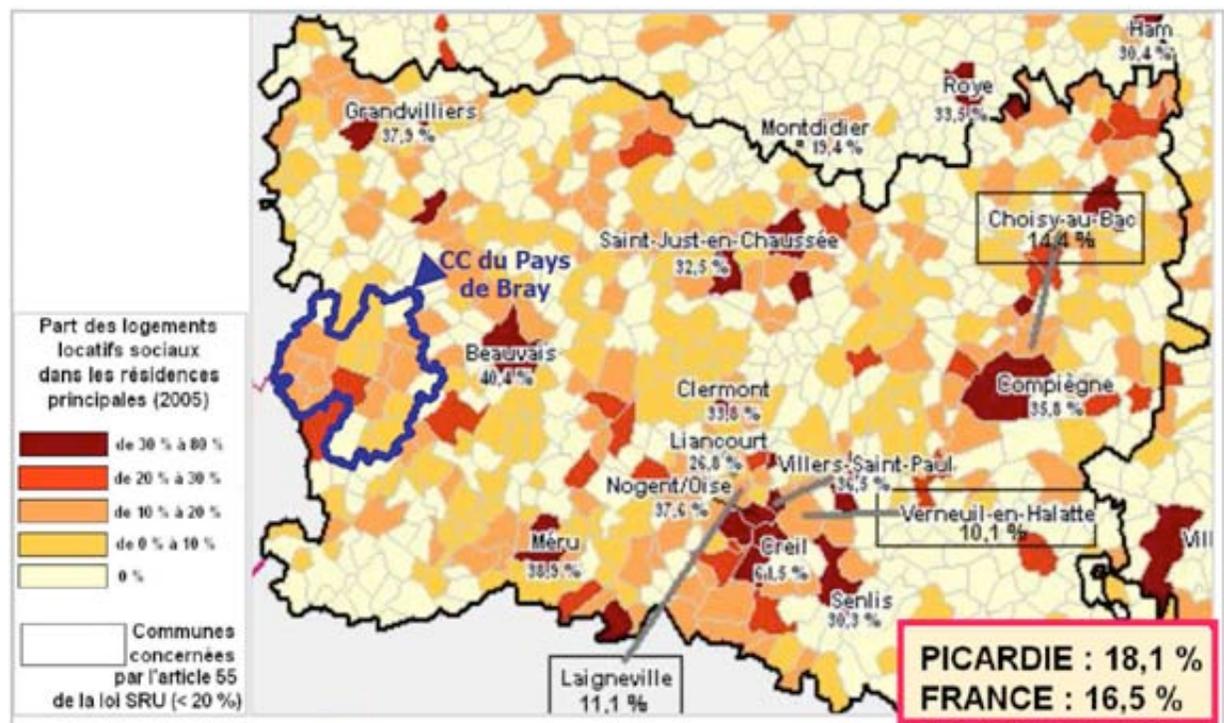
Rappelons que Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) impose aux communes de plus de 3 500 habitants faisant partie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants **un parc social supérieur ou égal à 20 % des résidences principales.**

Les logements sociaux décomptés dans la loi SRU sont :

- Les logements appartenant aux organismes HLM.
- Les logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L351-2 du CCH (APL) dont l'accès est soumis à des conditions de ressources.
- Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et logements foyers dénommés résidences sociales, ainsi que les places des CHRS (1 logement équivalent à 3 places).

La CC du Pays de Bray ne comprenant aucune commune de plus de 3500 habitants (y c Sérifontaine) n'est pas soumise à cet objectif. Toutefois, considérant le logement social à la fois comme un service d'intérêt général, un instrument de la mixité sociale et un instrument de renouvellement de population, certains élus locaux ont construit des logements sociaux dans le périmètre de leur commune.

La carte ci-dessous représente la part des logements locatifs sociaux (selon les critères définis par l'article 55 de la Loi SRU) dans les résidences principales en 2005 :



COMPARAISON PAR COMMUNE DU PARC LOCATIF SOCIAL ENTRE 2006 ET 1999- loué vide				
Communes	2006		1999	
	Nbre de logts	%	Nbre de logts	%
Blacourt	2	1	1	0,7
Le Coudray-Saint-Germer	137	40	145	43
Cuigy-en-Bray	1	0,3	1	0,3
Espaubourg	1	0,7	1	0,8
Flavacourt	0	0	0	0
Hodenc-en-Bray	0	0	0	0
Labosse	1	0,6	1	0,7
Lachapelle-aux-Pots	104	17	92	17
Lalande-en-Son	30	13	26	13
Lalandelle	19	12	21	14
Lhéraule	0	0	0	0
Ons-en-Bray	39	8	38	9
Puiseux-en-Bray	13	9	14	12
Saint-Aubin-en-Bray	25	7	23	7
Saint-Germer-de-Fly	32	5	34	5
Saint-Pierre-es-Champs	18	7	14	6
Talmoniers	15	6	12	5
Le Vaumain	1	0,8	1	0,9
Le Vauroux	2	1	3	2
Villembray	1	1	1	1
Villers-Saint-Barthélemy	0	0	0	0
Villers-sur-Auchy	0	0	0	0
Total CCPB	441		428	
Sérifontaine	272	27	331	35
Total CCPB + Sérifontaine	713		759	

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations

Les logements à destination de publics spécifiques tels que les personnes âgées, les personnes handicapées ou à mobilité réduite, les étudiants, les personnes défavorisées en voie d'insertion, les gens du voyage, sont quasi inexistantes sur le territoire.

Lancement d'un Plan Départemental de l'Habitat dans l'Oise

Contexte réglementaire

L'article 3 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a rendu obligatoire les programmes locaux de l'habitat (PLH) pour toutes les communautés urbaines, les communautés d'agglomération et les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comportant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Le PLH est le document stratégique et opérationnel de la politique de l'habitat définie par l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI). Il est le support de la convention de délégation de compétence conclue entre l'EPCI et l'Etat.

Cependant, les départements étant inégalement couverts par des établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat, le législateur a souhaité instaurer un nouvel instrument : le plan départemental de l'habitat (PDH) qui vise à assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat conduites sur les territoires couverts par des PLH et celles qui sont menées sur le reste du département ainsi qu'à permettre de lutter contre les déséquilibres et les inégalités territoriales.

Objectifs

La Direction du Développement des Territoires de l'Oise doit lancer mi-octobre 2009 la consultation pour l'élaboration du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) de l'Oise. Les objectifs de ce document sont multiples :

- Etablir des orientations par territoire sur la base d'un diagnostic partagé sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement.
- Assurer la cohérence territoriale par la mise en cohérence des politiques menées dans les intercommunalités couvertes par un PLH et celles menées sur le reste du département, que le conseil général soit délégataire ou non. Il établit la complémentarité des orientations entre les territoires et définit les orientations en matière d'habitat sur l'ensemble du département. **Il reprend les orientations conformes à celles qui résultent des Schémas de cohérence Territoriale et des Programmes Locaux de l'Habitat** et il définit les orientations dans les secteurs autres que ceux couverts par un PLH ou par un ScoT, sur la base des analyses des marchés du logement et la connaissance des besoins en logements.
- Assurer la cohérence entre politique de l'habitat et politique sociale ; Le PDH prend en compte les besoins en logement définis par le plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et ceux résultant des sorties des établissements d'hébergement ou services figurant au schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale.
- Faciliter la prise en compte des besoins en logement dans les documents d'urbanisme ; en l'absence de ScoT et même si le PDH ne s'impose pas aux documents d'urbanisme, les échanges et les débats, dans le cadre de la concertation organisée pour l'élaboration du PDH, peuvent contribuer à une meilleure prise en compte des besoins en logements dans les documents d'urbanisme.

Actions en faveur de l'amélioration du parc existant

L'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat

L'OPAH menée de 2001 à 2004 sur le territoire du Pays de Bray a rencontré un vif succès.

Au total, 131 dossiers de travaux ont été notifiés par l'Anah dont :

- 110 pour des propriétaires occupants
- 21 pour des propriétaires bailleurs

Ces opérations, réalisées en majorité par des entreprises locales, ont engendré 1 102 355 € de travaux pour les propriétaires occupants ou bailleurs.

Forte de cette expérience positive, la Communauté de Communes du Pays de Bray en collaboration avec le Syndicat Mixte du Pays de Bray et le Conseil Régional de Picardie ont décidé de lancer dès janvier 2005 une Opération Façades.

Exemples de réalisation dans le cadre de l'opération façades



L'Opération Façades

Elle concernait les propriétaires occupants ainsi que les propriétaires bailleurs de logements privés en habitation principale ou en usage mixte (habitation principale / activité). Les opérations pour être éligibles devaient :

- Respecter la charte architecturale du Pays de Bray élaborée en 2005 par la Communauté de Communes pour les besoins de l'opération ;
- Concerner un bâtiment construit avant 1980 ;
- Avoir des façades et pignons largement visibles de l'espace public.

La subvention façade pouvait atteindre 30% du montant des travaux subventionnables, dans la limite de 12 000€ TTC de travaux, soit une subvention maximale de 3 600€.

Le bilan de cette opération a été tiré fin 2008, à l'issue des 3 années d'expérimentation. Les résultats² sont très bons : 65 demandes de subventions accordées pour un objectif initial de 60.

L'opération a généré plus de 790 000 € de travaux et mobilisé 54 artisans dont 12 établis sur le Pays de Bray.

180 614 € de subventions ont été accordées dont 144 280 € par le Conseil Régional de Picardie et 36 334 € par la CCPB.

² Source : Le bilan de l'Opération Façades en Pays de Bray, décembre 2008.

Loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement

Le secteur du bâtiment, principal poste de consommation énergétique contribue pour près du quart aux émissions nationales de gaz à effet de serre. La baisse de la consommation d'énergie des bâtiments constitue par conséquent un axe prioritaire national de lutte contre le changement climatique.

La Loi prévoit un plan de rénovation énergétique et thermique des bâtiments existants et de réduction des consommations énergétiques des constructions neuves, ayant pour objectifs :

- De réduire durablement les dépenses énergétiques,
- D'améliorer le pouvoir d'achat des ménages,
- De contribuer à la réduction des émissions de dioxyde de carbone.

Cette amélioration implique le développement et la diffusion de nouvelles technologies dans la construction neuve et **la mise en œuvre d'un programme de rénovation accélérée du parc existant**, en prenant systématiquement en compte l'objectif d'accessibilité aux personnes présentant un handicap.

Le parc ancien

L'Etat se fixe comme objectif de réduire les consommations d'énergie du parc des bâtiments existants d'au moins 38 % d'ici à 2020.

A cette fin, l'Etat se fixe comme objectif la rénovation complète de 400 000 logements chaque année à compter de 2013.

Des dispositifs d'incitation financière seront mis en place afin d'encourager les propriétaires et les syndicats de copropriétaires à réaliser des travaux de rénovation lourde destinés à accroître la performance énergétique de logements anciens aux caractéristiques thermiques et énergétiques très dégradées.

Le parc neuf

L'Etat se fixe comme objectifs que :

- Toutes les constructions neuves faisant l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter de la fin 2012 présentent une consommation d'énergie primaire inférieure à un seuil de 50 kilowattheures par mètre carré et par an en moyenne;
- Toutes les constructions neuves faisant l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter de la fin 2020 présentent, sauf exception, une consommation d'énergie primaire inférieure à la quantité d'énergie renouvelable produite dans ces constructions, et notamment le bois énergie.

Pour atteindre ces objectifs, les acquéreurs de logements dont la performance énergétique excédera les seuils fixés par la réglementation applicable pourront bénéficier d'un avantage supplémentaire au titre de l'aide à l'accession à la propriété et du prêt à taux zéro.

Ces éléments de rénovation et ces normes constructives modifieront à terme assez profondément le « paysage immobilier » de la France.

L'atteinte des objectifs fixés dans le cadre du Grenelle de l'Environnement supposera évidemment des actions de sensibilisation, d'information voire d'incitations afin d'accompagner la réalisation de ce programme.

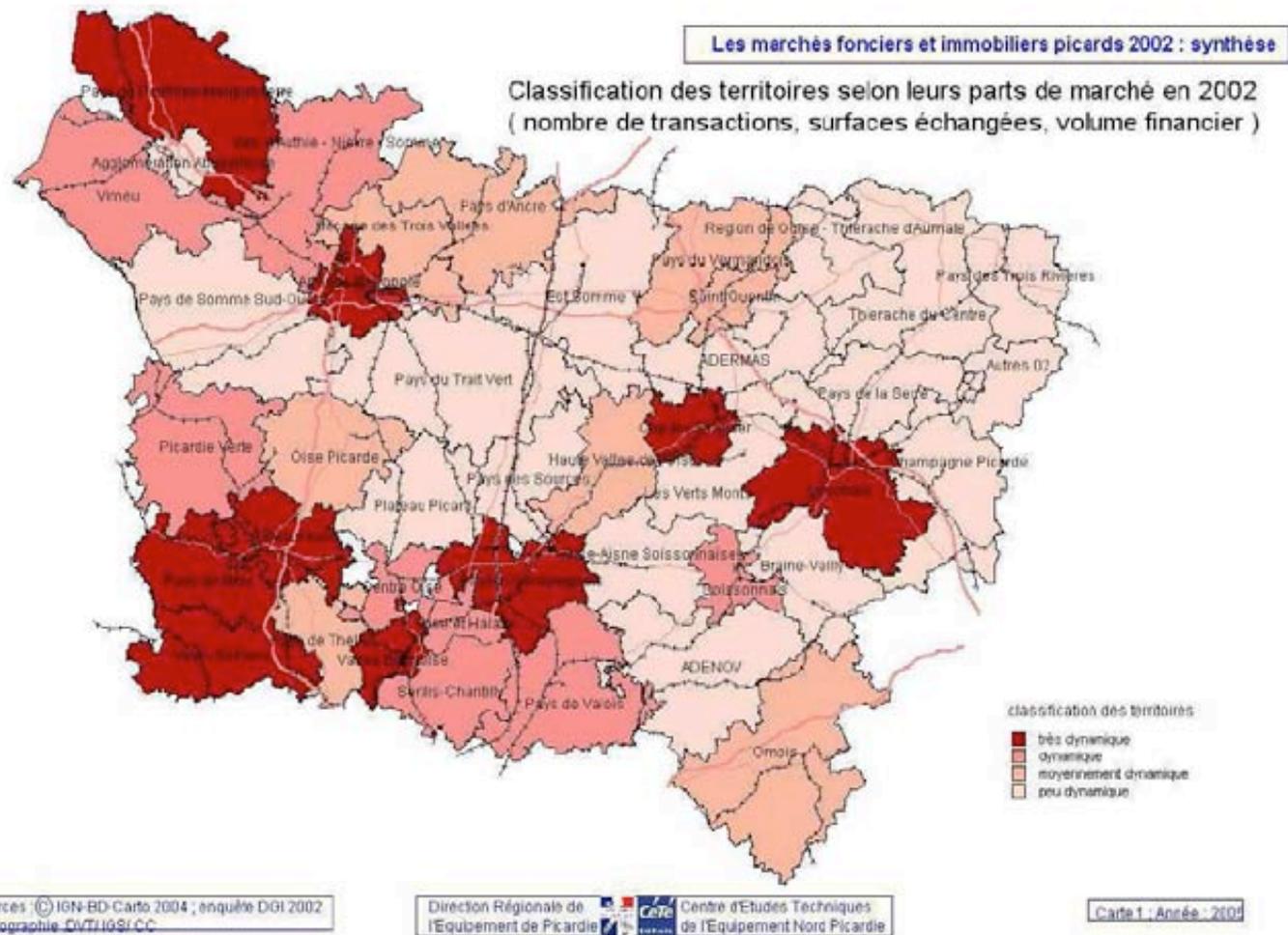
UN MARCHÉ IMMOBILIER ET FONCIER DYNAMIQUE

Une étude sur les marchés fonciers et immobiliers picards et leurs évolutions en 2002 a mis en évidence que :

- L'Oise est le département qui, en parts de marché, est de loin le plus dynamique des trois départements picards.
- Le taux de mutation (part du parc du logement changeant de propriétaire) du Pays de Bray est l'un des plus fort à l'échelle régionale.

Il semblerait que ce dynamisme résulte, pour partie au moins, de l'important réseau de voies de communication (A16, A1, RN31, RN2, RN17) qui constitue un véritable maillage reliant ces territoires à la région Ile de France.

Toutefois le constat est à relativiser pour le Pays de Bray : en effet, depuis 2002, on observe, à travers l'analyse des marchés, un ralentissement de l'attractivité et du dynamisme du territoire.



Des niveaux de prix parmi les moins chers du département en accession à la propriété

PRIX ET ÉVOLUTIONS DES MAISONS ANCIENNES PAR COMMUNE		
Communes	Prix Médians / M ²	Evolution Annuelle T2 2007 / T2 2008
Oise	200 000,00 €	5,20%
Creillois	210 000,00 €	5,70%
Chambly	227 500,00 €	-1,50%
Creil	177 500,00 €	7,40%
Montataire	161 000,00 €	-3,70%
Nogent/Oise	179 000,00 €	3,20%
Saint-Lau-d'Esserent	223 750,00 €	21,70%
Villers-Saint-Paul	193 500,00 €	19,20%
Beauvaisis	200 000,00 €	5,60%
Auneuil	188 000€	-11,70%
Beauvais	182 250,00 €	4,40%
Clermontois	190 000,00 €	4,40%
Breuil-le-Vert	222 500,00 €	-4,90%
Bury	161 500,00 €	-11,60%
Clermont	185 000,00 €	10,90%
Compiègnois	200 000,00 €	8,80%
Choisy-au-Bac	187 000,00 €	-13,00%
Compiègne	298 000,00 €	10,50%
Noyonnais	155 000,00 €	10,00%
Novon	147 000,00 €	22,90%
Pays De Bray	158 000,00 €	1,40%
Plateau Picard	150 500,00 €	3,50%
Saint-Just-en-Chaussée	157 000,00 €	21,80%
Valois	220 000,00 €	4,00%
Crépy-en-Valois	232 000,00 €	4,50%
Pont-Sainte-Maxence	199 000,00 €	2,60%
Verneuil-en-Halatte	221 250,00 €	-12,70%
Vexin	220 000,00 €	7,20%
Chaumont-en-Vexin	208 215,00 €	-0,60%
Méru	202 000,00 €	4,80%
Senlis-Chantilly	354 100,00 €	3,40%
Chantilly	422 140,00 €	16,00%
Gouvieux	345 600,00 €	5,80%
Lamorlaye	450 000,00 €	-3,60%
Senlis	354 000,00 €	1,20%
Coye-la-Forêt	345 000,00 €	3,80%

Chambre des notaires de l'Oise

La maison individuelle

Pour une maison individuelle ancienne, le prix d'acquisition médian est en 2008 de 158 000€ dans le Pays de Bray contre 200 000€ dans le département de l'Oise et le Beauvaisis. Il s'agit du plus faible niveau de prix départemental avec le Noyonnais (territoire le moins cher malgré de fortes hausses de prix) et le Plateau Picard. Chantilly et Lamorlaye affichent les prix les plus élevés.

En termes d'évolution de prix entre 2007 et 2008, la moyenne départementale se situe à + 5,2% contre + 1,4% dans le Pays de Bray qui montre ainsi une certaine stabilité. Toutefois, depuis 2002, les prix ont considérablement augmenté (+ 33%), le prix moyen d'une maison sur le Pays de Bray s'élevant alors à 105 000€.

Les appartements

Pour un appartement, les données sont disponibles uniquement à l'échelle du Grand Beauvaisis où le prix d'achat médian est, en 2008, de 1 709€/m², soit le moins cher du département (2 333€/m² en moyenne). Les prix ont peu varié (+ 1%) entre 2007 et 2008.

PRIX ET ÉVOLUTIONS DES APPARTEMENTS ANCIENS PAR COMMUNE		
Communes	Prix Médians / M ²	Evolution Annuelle T2 2007 / T2 2008
Oise	2 333,00 €	7,00 %
Creillois	1 941,00 €	10,10 %
Chambly	3 171,00 €	15,00 %
Creil	1 875,00 €	8,00 %
Montataire	1 765,00 €	14,30 %
Nogent/Oise	1 882,00 €	6,70 %
Beauvaisis	1 709,00 €	1,00 %
Beauvais	1 714,00 €	2,10 %
Clermontois	2 095,00 €	2,20 %
Clermont	2 183,00 €	11,60 %
Compiègnois	2 317,00 €	0,80 %
Compiègne	2 305,00 €	-0,30 %
Valois	2 342,00 €	1,20 %
Crépy-en-Valois	2 354,00 €	4,10 %
Pont-Sainte-Maxence	2 333,00 €	7,10 %
Vexin	1 940,00 €	7,80 %
Senlis-Chantilly	3 327,00 €	8,60 %
Chantilly	3 301,00 €	5,60 %
Coye-la-Forêt	3 122,00 €	2,50 %
Gouvieux	3 253,00 €	4,20 %
Lamorlaye	3 523,00 €	13,10 %
Senlis	3 392,00 €	14,40 %

Chambre des notaires de l'Oise



Alors que les prix médians en 2002 plaçaient le Pays de Bray comme un des territoires les plus attractifs et donc chers du Département, force est de constater qu'aujourd'hui, la tendance s'inverse. Est-ce lié au ralentissement significatif de l'arrivée de nouveaux ménages ?

Les terrains à bâtir

Le prix de vente au m² de terrains à bâtir dans le Pays de Bray est compris entre 50 et 70€ selon sa localisation. A titre comparatif, le prix de vente moyen dans le Noyonnais est de 11,3€/m². Les prix observés en 2009 par l'Agence Départementale d'Information sur le Logement de l'Oise indiquent des montants de transaction élevés à la Chapelle aux Pots et Sérifontaine (prix pouvant atteindre 100€/m²), plus modérés à Ons-en-Bray, Saint-Germer de Fly et Villers-sur Auchy (entre 55 et 65€/m² en moyenne)

L'influence francilienne a considérablement joué sur l'accroissement des prix dans le sud du département. La population du sud-oise, qui ne peut plus acheter dans ce secteur, doit donc « remonter » vers le Nord. Ainsi, la demande en foncier sur le Centre et le Nord du département de l'Oise augmente, avec de nouveaux arrivants franciliens mais aussi isariens. L'évolution des marchés des territoires du Centre Oise et du Beauvaisis-Bray (forte hausse) confirme cette tendance.

En effet, l'évolution du marché du Beauvaisis-Bray a montré que, même s'il est encore faible et que le nombre de transactions a chuté, le total des surfaces échangées a plus que doublé. En 2002, le marché foncier du Beauvaisis-Bray était le plus dynamique de l'Oise, avec 109 ventes, représentant 65 hectares et 7 729 302 euros³.

Origine des acheteurs

Des données sur la provenance dominante des acheteurs sont disponibles dans l'*Etude des marchés immobiliers et fonciers picards et leurs évolutions en 2002*.

Les acheteurs de terrains à destination de logements individuels, ont pour origine dominante le pôle urbain de Beauvais qui étend son influence sur les territoires du Pays de Bray, de la Picardie verte et de l'Oise Picarde, soit la totalité du Pays du Grand Beauvaisis. Comme pour Compiègne, il semble que l'influence de Beauvais est progressivement rejetée au nord par la pression francilienne. D'ailleurs, l'influence de Beauvais sur le Pays de Bray est concurrencée par celle de l'Île-de-France.

Les acheteurs de logements dans le Pays de Bray, proviennent majoritairement de l'Île de France. Le territoire est donc sous l'influence de pôles extérieurs au département et à la région Picardie.

Les cartes de la page suivante représentent à l'échelle régionale, l'origine dominante des acheteurs de terrains et des acheteurs de logements en 2002.

Comparaison des marchés fonciers des territoires de l'Oise



Niveaux de loyers

Pour une maison de 4 pièces, le loyer moyen observé sur le territoire en 2009 par l'ADIL 60 est de 660€/mois. Le prix moyen de location d'un appartement (T3 d'environ 60m²) est de 550€/mois.

L'offre locative est principalement représentée à La Chapelle aux Pots, Ons-en-Bray, Saint-Aubin en Bray, Sérifontaine et St Germer de Fly.

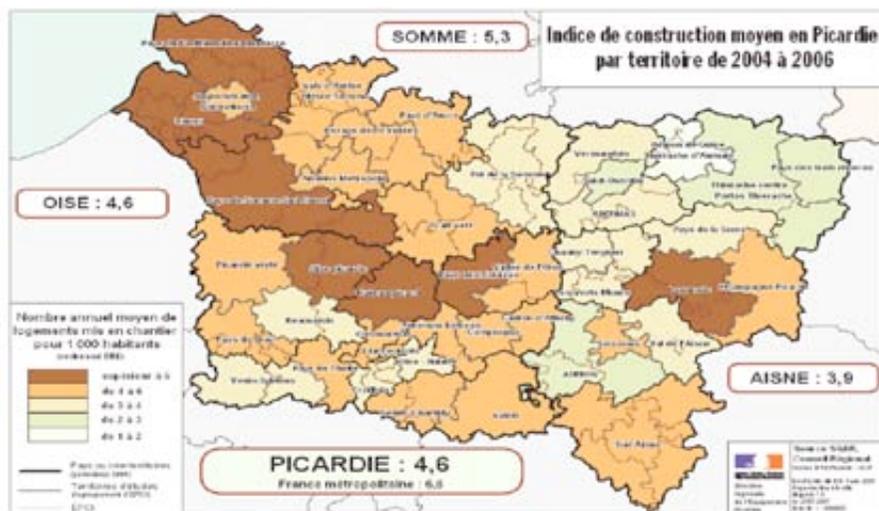
³ La proximité de Paris et son influence sur le foncier, Les Feuillettes de l'Oise, mai 2006.

LA CONSTRUCTION NEUVE

Indice de construction : un bon positionnement par rapport au département et à la région

L'indice de construction indiquant le nombre annuel moyen de logements mis en chantier pour 1 000 habitants est plutôt bon en Pays de Bray (5)⁴ comparé à celui de Picardie (4.6) mais se situe en deçà de l'indice national (6.6). En Picardie, les indices les plus élevés, c'est-à-dire les territoires les plus dynamiques en matière de construction neuve se situent sur un arc Nord Ouest / Sud Est.

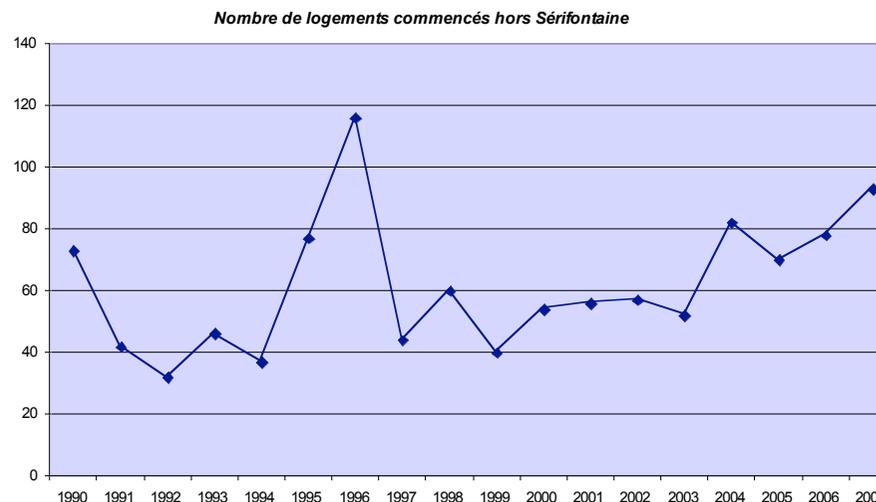
Dans le Pays de Bray, la construction neuve permet à la fois de répondre aux besoins de desserrement résidentiel, de renouvellement du parc de logement, d'arrivée de nouvelles populations (en provenance d'Ile De France mais également du Beauvaisis).



⁴ En moyenne 62 nouveaux logements construits par an entre 1990 à 2007 (72 si l'on intègre Sérifontaine) soit 5 logements pour 1000 habitants

Environ 1 100 logements ont été construits dans la période 1990-2007 dont :

- 78% d'individuels purs,
- 16% de collectifs (40% de la production neuve à l'échelle nationale, 25% en Picardie),
- 6% d'individuels groupés.



Le tableau ci-après détaille la production de logements neufs par commune sur deux périodes : 1990-1999 et 2000-2007. Ces données sont issues de la base de données SITADEL recensant l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation soumises à la procédure d'instruction du permis de construire.

L'analyse comparative des 2 périodes conduit aux constats suivants :

- Les 2 périodes construisent sensiblement le même nombre de logements avec respectivement 567 et 542 logements (à pondérer avec le fait que la première période s'étale sur 10 ans tandis que la seconde sur seulement 8 ans).

- Les communes les plus dynamiques en matière de construction sont sensiblement les mêmes : St Germer de Fly, Sérifontaine et la Chapelle aux Pots.
- Des évolutions sont toutefois à noter : Le Coudray -St-Germer diminue quasiment d'1/5ème sa production de logements entre les 2 périodes. Saint-Germer de Fly connaît également un ralentissement.
- A l'inverse Blacourt, Labosse, Cuigy-en-Bray et St-Aubin-en-Bray sont plus productives dans la période la plus récente.

Sur la période totale (90-07) Sérifontaine est, avec 190 logements commencés entre 1990 et 2007, la commune la plus dynamique en matière de construction neuve. Suivent St Germer de Fly, La Chapelle-aux-Pots, St-Aubin-en-Bray, Le Coudray-St-Germer.

- Au niveau des typologies construites, on remarque qu'il y a eu davantage de collectif bâti dans la période 1990-99 (112 logements) que dans celle de 2000-07 (60 logements) : **la production de logements collectifs a diminué de moitié, au profit de logements individuels.** Cette situation contribue au manque de diversité d'offre sur le territoire et au surenchérissement en consommation foncière.

Communes	1990-1999				2000-2007				TOTAL 1990-2007				Différentiel 1990-1999 / 2000-2009
	individuels purs	individuels groupés	collectifs	T total	individuels purs	individuels groupés	collectifs	T total	individuels purs	individuels groupés	collectifs	T total	
Blacourt	10	0	0	10	33	0	0	33	43	0	0	43	23
Le Coudray-Saint-Germer	13	23	28	64	12	1	0	13	25	24	28	77	-51
Cuigy-en-Bray	25	0	0	25	36	0	4	40	61	0	4	65	15
Espaubourg	21	0	0	21	21	0	0	21	42	0	0	42	0
Flavacourt	21	0	0	21	13	0	0	13	34	0	0	34	-8
Hodenc-en-Bray	17	1	0	18	23	0	0	23	40	1	0	41	5
Labosse	3	0	0	3	22	0	0	22	25	0	0	25	19
Lachapelle-aux-Pots	27	10	34	71	37	0	38	75	64	10	72	146	4
Lalande-en-Son	18	0	7	25	20	0	4	24	38	0	11	49	-1
Lalandelle	6	0	0	6	11	0	0	11	17	0	0	17	5
Lhéraule	6	0	0	6	7	0	0	7	13	0	0	13	1
Ons-en-Bray	34	0	0	34	26	2	4	32	60	2	4	66	-2
Puiseux-en-Bray	16	7	6	29	17	0	0	17	33	7	6	46	-12
Saint-Aubin-en-Bray	31	0	0	31	42	2	4	48	73	2	4	79	17
Saint-Germer-de-Fly	58	6	29	93	48	2	6	56	106	8	35	149	-37
Saint-Pierre-es-Champs	16	13	0	29	28	0	0	28	44	13	0	57	-1
Talmoniers	14	0	0	14	22	0	0	22	36	0	0	36	8
Le Vaumain	16	0	8	24	12	0	0	12	28	0	8	36	-12
Le Vauroux	7	0	0	7	12	0	0	12	19	0	0	19	5
Villembray	11	0	0	11	13	0	0	13	24	0	0	24	2
Villers -Saint -Barthélemy	15	0	0	15	5	0	0	5	20	0	0	20	-10
Villers-sur-Auchy	10	0	0	10	15	0	0	15	25	0	0	25	5
Total CCPB	395	60	112	567	475	7	60	542	870	67	172	1109	-25
Sérifontaine	33	15	36	84	38	40	28	106	71	55	64	190	22
Total CCPB +Sérifontaine	428	75	148	651	513	47	88	648	941	122	236	1299	-3

Source : DRE

La carte ci-contre présente le nombre de logements construits par commune entre 2000 et 2007

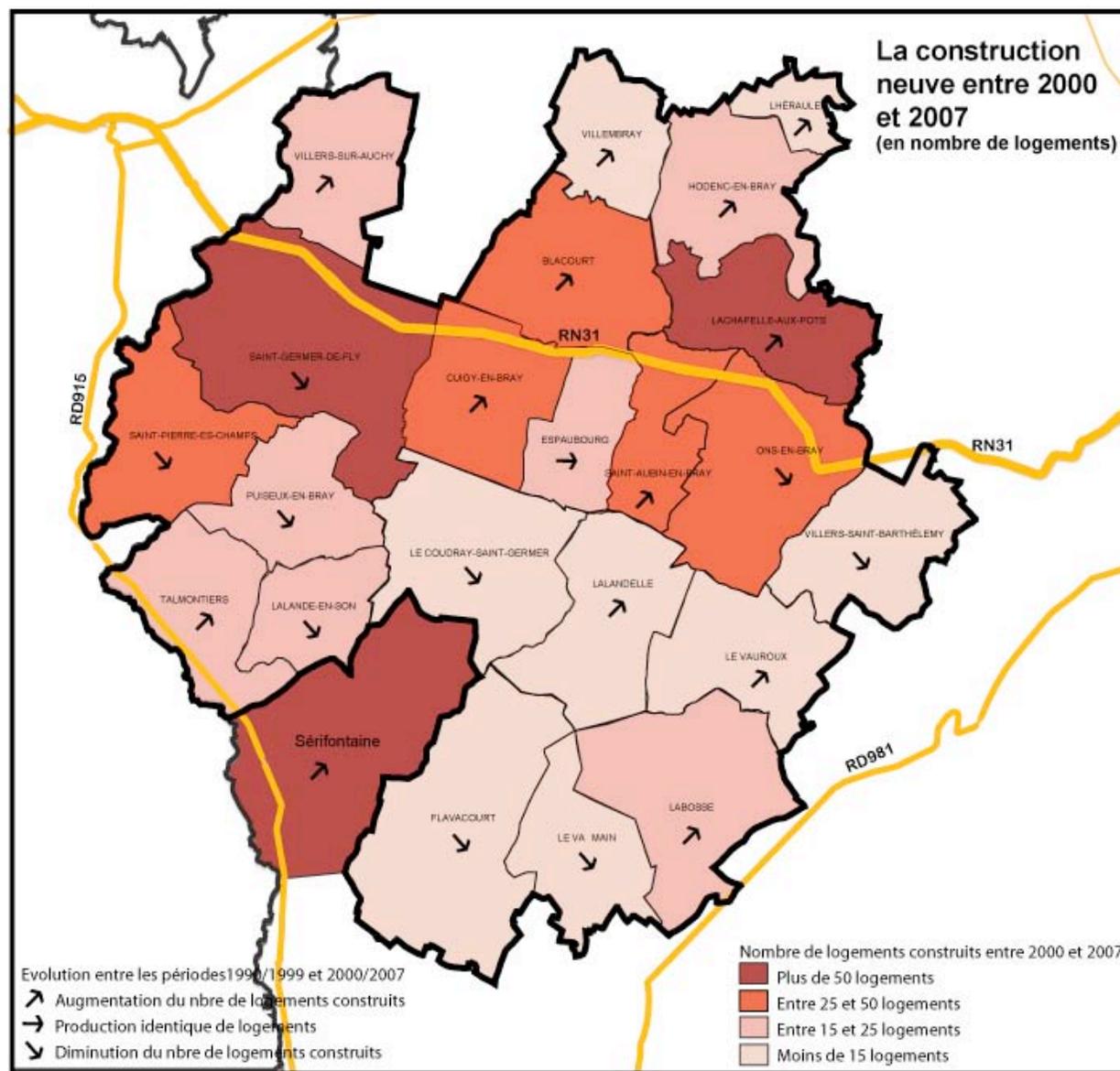
Dans la période la plus récente, la construction neuve se concentre :

- Autour des 2 grands axes routiers du territoire, la RN31 (Beauvais/Gournay-en-Bray) et la RD915 (Gournay-en-Bray / Gisors).
- Dans les communes qui constituent les polarités locales en termes de commerces, de services et d'emplois à savoir La Chapelle aux Pots, Saint-Germer-de-Fly et Sérifontaine.

Les plus faibles niveaux de construction entre 1990 et 2007 se trouvent dans les communes de Lhéraule, Lalandelle, Le Vauroux et Villers-Saint-Barthélémy.



Pavillon en construction



Traduction en termes de consommation d'espace

D'après les données de la DREAL Picardie, la construction neuve entre 1999 et 2006 a nécessité l'utilisation d'environ **120 hectares de terrains pour réaliser quelques 500 logements**.

En moyenne, cela représente 2 400 m² par logement ; la réalité est plus proche des 1500 m² moyen si l'on décompte la dizaine d'opérations supérieures à 10 000m² faussant l'analyse.

La forte augmentation de la taille moyenne des terrains à bâtir observée dans l'Oise⁵ entre 1998 et 2002 (27% évoluant de 1 204m² à 1 532m²) semble ralentir mais ne diminue pas encore.

La prédominance du type « maison individuelle » non accolée fortement consommatrice d'espace explique cette consommation. Rappelons que très peu d'habitat groupé ou de logements collectifs, plus économes en espace, ont été construits cette dernière décennie.

Ces superficies de terrains affectées à la production de logements neufs (avec une implantation souvent en milieu de parcelle) renvoient directement aux problématiques d'étalement urbain et de densité posées dans le Grenelle de l'Environnement.

Maîtriser les opérations de constructions neuves

Si la maison individuelle, dotée de jardin privatif et proposant un logement libéré de tout voisin reste le mode d'habiter le plus attractif aux yeux des français, elle présente néanmoins souvent de sérieuses difficultés sur le plan de la qualité architecturale et de la qualité urbaine (mauvaise insertion paysagère, rupture d'alignement sur voirie, clôtures disparates, etc.).

Ces difficultés sont souvent perçues au travers de :

- leur faible densité globale,

⁵ Source : DRE, Les marchés fonciers et immobiliers picards et leurs évolutions en 2002

- leur consommation d'espaces naturels (forêts, espaces agricoles),
- leur situation à l'écart des centres bourgs multipliant les déplacements, obligatoirement assurés par des moyens de transport individuels,
- leur réseau viaire présentant de nombreuses voies en raquette, cul de sac n'autorisant aucun développement extérieur.

Dans le Pays de Bray, les constructions se sont souvent développées, sous forme d'habitat pavillonnaire en extension des bourgs existants.

Quasiment toutes les communes du périmètre de Scot ainsi que leurs hameaux disposent d'au moins quelques maisons en entrée de bourg conçues de manière autonome, souvent sans rapport avec la morphologie des bourgs existants et l'écriture paysagère locale.

Toutefois la construction individuelle en diffus étant le mode constructif prédominant, les bourgs anciens sont globalement bien préservés et le territoire n'apparaît pas aujourd'hui trop mité.

PARAMETRES D'ESTIMATION DES BESOINS FUTURS

Le calcul du point mort permet de déterminer le nombre de logements à construire, pour maintenir une population constante sur un territoire. Il prend en compte 4 facteurs déterminants :

- Le renouvellement du parc : démolitions, désaffectations,
- Les transformations de résidences secondaires (RS) en résidences principales (RP),

- La fluidité du parc : maintenir un taux de vacance suffisant pour le fonctionnement du parc,
- Le phénomène de desserrement des ménages: vieillissement de la population, multiplication de familles monoparentales, décohabitation plus précoce des jeunes adultes.

Sous l'effet de la diminution de la taille des ménages, il faut de plus en plus de résidences principales pour loger la même population.

Analyse des facteurs

A. Renouvellement

	Pays de Bray
Parc de logements total en 2006	6417
Parc de logement total en 1999	5921
Parc de logement total en 1990	5403
Nombre de logements construits 1990-1999 (Sitadel)	567
Nombre de logements construits 2000-2007 (Sitadel)	542
Logements nouveaux utilisés pour le renouvellement du parc de 1990 à 1999	49
Logements nouveaux utilisés pour le renouvellement du parc de 2000 à 2007	46

B. Variation des résidences secondaires

	Pays de Bray
Nombre de RS en 2006	586
Nombre de RS en 1999	738
Nombre de RS en 1990	966
Evolution 1990-1999	-228
<i>Par an</i>	-25
Evolution 1999-2006	-152
<i>Par an</i>	-22

C. Variation des logements vacants

	Pays de Bray
Nombre de LV en 2006	293
Nombre de LV en 1999	210
Nombre de LV en 1990	249
Evolution 1990-1999	-39
<i>Par an</i>	-4
Evolution 1999-2006	83
<i>Par an</i>	12

D. Desserrement

	Pays de Bray
Population des ménages 2006	15019
Population des ménages 1999	14177
Population des ménages 1990	12722
Nombre de ménages 2006	5540
Nombre de ménages 1999	5112
Nombre de ménages 1990	4271
SM 1999-2006	
SM 1990-1999	
Taille moyenne des ménages 2006	2,71
Taille moyenne des ménages 1999	2,77
Taille moyenne des ménages 1990	2,98
Logements nécessaires au desserrement 1990-1999	316
<i>Par an</i>	35
Logements nécessaires au desserrement 2000-2006	117
<i>Par an</i>	17

Synthèse

<u>Répartition annuelle de la construction neuve entre renouvellement et évolution du nombre de logements</u>				
	1990-1999		2000-2007	
Constructions de logements neufs	57	100,0%	68	100,0%
Renouvellement	5	8,6%	6	8,5%
Evolution du nombre de logements	52	91,4%	62	91,5%

<u>Affectation annuelle de l'évolution du nombre de logements et évolution du parc de résidences principales</u>				
	1990-1999		2000-2007	
Evolution du nombre de logements	52	100,0%	62	100,0%
Evolutions du parc de résidences	-25	-48,9%	-22	-35,0%
Evolution de la vacance	-4	-8,4%	12	19,1%
Evolutions du parc de résidences principales	81	157,3%	72	115,9%

<u>Destination de l'augmentation du parc de résidences principales (par an)</u>				
	1990-1999		2000-2006	
Evolution du parc de résidences principales	81	100,0%	72	100,0%
Logements destinés à l'accueil de populations nouvelles	47	57,5%	56	77,9%
Logements répondants aux besoins en desserrement	35	43,1%	17	23,3%

<u>Récapitulatif et point mort (moyenne annuelle)</u>							
	Constructions neuves	Renouvellement	Evolution des RS	Evolution de la vacance	Desserrement	Point mort	Point mort/ construction neuve
1990-1999	57	5	-25	-4	35	10	18,3%
2000-2007	68	6	-22	12	17	13	18,7%

A population constante, le besoin actuel en nouveaux logements est de 13 par an en moyenne

CONCLUSION

La fonction résidentielle du Pays de Bray a connu un développement récent (jusqu'en 2007), comme beaucoup de territoires français ; mais ce développement n'a pas permis, compte tenu des besoins internes de renouvellement et de desserrement (diminution de la taille moyenne des ménages) une augmentation importante de la population.

L'évolution de la construction neuve, des prix immobiliers et fonciers, et de l'organisation de l'habitat dans le territoire montrent, malgré des dynamiques positives, un relatif essoufflement de l'attractivité résidentielle du Pays, par rapport aux moyennes nationales et par rapport à la plupart des territoires voisins.

Sur le plan technique, le besoin de logements « à population constante » (point mort) est relativement faible (13 logements/an dans les conditions actuelles), et permet d'envisager aisément une dynamique externe.

Sur ce plan deux autres facteurs sont à prendre en considération dans l'analyse des besoins futurs :

- La croissance démographique naturelle
- Les migrations résidentielles (dans les deux sens).

Dans le cadre des travaux préalables au PADD, des scénarios d'évolution du territoire seront élaborés précisant les projections démographiques probables ainsi que le nombre de logements à construire d'ici 2030, pour chaque scénario.

Cependant, indépendamment de ces travaux ultérieurs, un certain nombre de questions émanent des constats du diagnostic et doivent être rappelés :

- **L'importance de la définition des objectifs de production de logements en fonction des atouts intrinsèques à chaque commune : qualité de la desserte, présence d'équipements, de réseaux ou d'emplois, etc...**
- **Le caractère crucial d'une stratégie foncière adaptée aux besoins de production ;**
- **La nécessité d'une réponse à certains besoins spécifiques en termes de logements, dans un objectif d'attractivité renforcée du territoire :**
 - pour les personnes âgées et/ou à mobilité réduite, les personnes handicapées, les gens du voyage, les personnes en difficulté d'insertion... ;
 - adaptation des logements afin d'offrir la possibilité aux personnes âgées de rester dans leur commune même lorsque la dépendance survient ;
 - pour les jeunes, afin de permettre à ceux qui le souhaitent de rester dans le Pays de Bray ;
 - pour les jeunes actifs : offre locative de petits logements, sociaux ou non.
- **L'utilité de la réflexion sur les formes urbaines de demain (habitat économe en énergie et en foncier dans le cadre d'un aménagement durable de qualité).**
- **Le rôle de l'intégration de l'habitat dans le paysage et dans l'environnement.**