

Le Porter À Connaissance

Société et Population

Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Creillois

La France connaît une pénurie de logements qui concerne de nombreuses régions, frappant plus particulièrement les ménages à revenus modestes ou moyens. C'est pourquoi notre pays est actuellement engagé dans un vaste programme de rattrapage.

Globalement, il faut aujourd'hui construire plus de 400 000 logements par an en France, soit 4 millions de logements sur 10 ans pour un parc actuel évalué à un peu plus de 30 millions d'unités. Les auteurs des documents d'urbanisme, en ce qu'ils décident où l'on va construire demain et dans quelles proportions, ont ici une responsabilité essentielle.

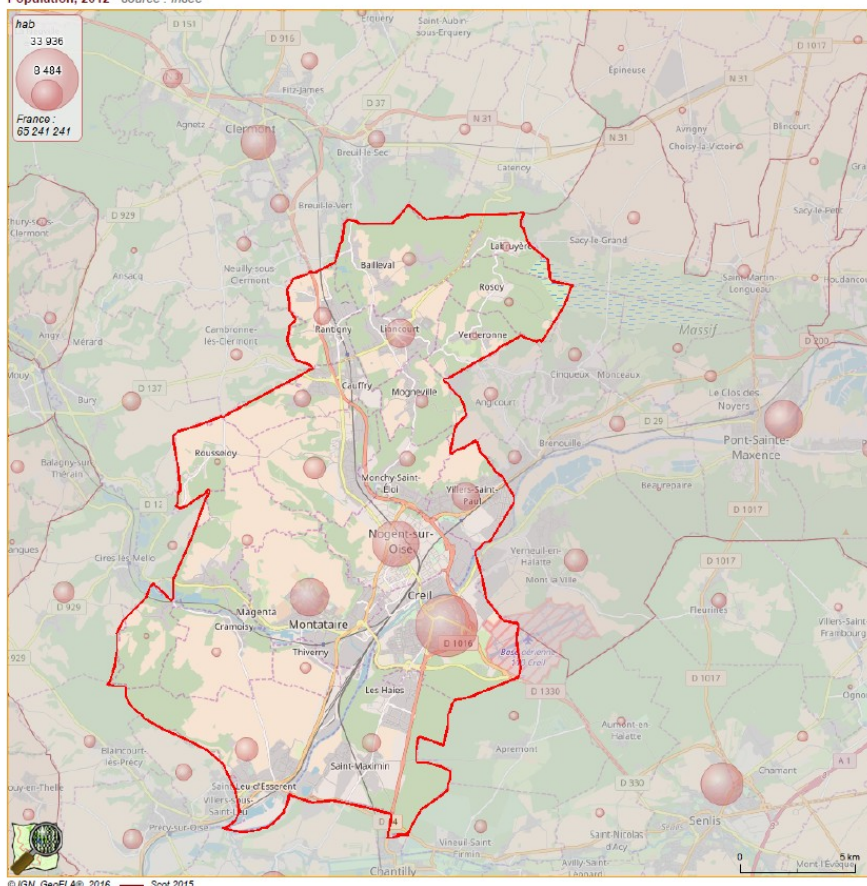
Outre la construction de logements en nombre suffisant, il leur revient de prendre en compte l'objectif de maîtrise de la circulation automobile au nom de la lutte contre le réchauffement climatique et la ségrégation résidentielle que l'usage généralisé de la voiture favorise.

C'est pourquoi il importe de comprendre qu'à rebours de la tendance actuelle à la construction dans le périurbain lointain, le développement de l'offre de logements devra porter prioritairement dans les communes proches du cœur des agglomérations existantes. De manière générale, les principes suivants peuvent être rappelés :

- ✓ prévoir l'ouverture à l'urbanisation de surfaces suffisantes, en adéquation avec un objectif de production de logements,
- ✓ adopter des règles de gestion des densités (coefficient d'occupation des sols, taille minimale des parcelles, etc.) et des formes urbaines (hauteur des constructions, implantation sur la parcelle, etc.) à la fois simples, claires et adaptées à l'objectif de construction de logements en nombre suffisants,
- ✓ prohiber toute disposition réglementaire faisant obstacle par principe à l'implantation de logements sociaux.

Croissance démographique

Population, 2012 - source : Insee



Le périmètre du SCoT du Grand Creillois comprend 21 communes réparties sur deux EPCI. Celui-ci regroupe les 11 communes de l'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO), elle-même issue de la fusion de la Communauté d'Agglomération Creilloise (CAC) et de la Communauté de Communes Pierre Sud Oise (PSO), et les 10 communes de la Communauté de Communes du Liencourtois (CCL).

Ce SCOT regroupe au total 108 396 habitants soit 13,24 % de la population isarienne.

Au sein de ce territoire il est constaté un fort déséquilibre quant à la répartition de la population :

10 communes du SCoT sur les 21 qu'elle comporte, comptent environ 1000 habitants ou moins,

Les communes de Creil, Montataire et Nogent-sur-Oise regroupent à elles seules 67 292 habitants soit 62 % de la population totale du SCoT.

La commune la plus importante, Creil, comporte environ 35 000 habitants, la commune la moins peuplée, Maysel, comporte 245 habitants.

Population 2014 des communes du SCoT du Grand Creillois (source INSEE)					
Département de l'Oise	818 680	Liancourt (CCL)	7 234	Rousseloy (ACSO)	310
SCoT du Grand Creillois	108 396	Maysel (ACSO)	245	Saint-Leu-d'Esserent (ACSO)	4643
Bailleval (CCL)	1 465	Mogneville (CCL)	1 540	Saint-Maximin (ACSO)	3 112
Cauffry (CCL)	2468	Monchy-Saint-Eloi (CCL)	2 146	Saint-Vaast-lès-Mello (ACSO)	1 117
Cramoisy (ACSO)	743	Montataire (ACSO)	13 139	Thiverny (ACSO)	1 062
Creil (ACSO)	34 922	Nogent-sur-Oise (ACSO)	19 231	Verderonne (CCL)	509
Labryère (CCL)	670	Rantigny (CCL)	2 542	Villers-Saint-Paul (ACSO)	
Laigneville (CCL)	4 251	Rosoy (CCL)	622		

Composition du parc de logement

Le périmètre SCoT du Grand Creillois regroupait 43 260 logements en 2014 soit 11,95 % des logements du département de l'Oise. La ville de Creil compte à elle seule 31,35 % des logements de l'agglomération. Hormis, Creil seules huit autres communes du périmètre SCoT disposent de plus de 1000 logements, seules trois communes disposent de plus de 5000 logements : Creil, Nogent-sur-Oise et Montataire. Entre 1999 et 2014, le nombre de logements de ce territoire a augmenté de 11,47 %.

Nombre de logements	2014	2009	1999	1990	1982	1975	1968
Département de l'Oise	362 138	342 914	311 064	280 390	254 136	220 077	186 211
SCoT du Grand Creillois	43 260	41 597	38 808	35 957	34 131	30 162	25 572
Bailleval (CCL)	597	571	536	491	410	338	277
Cauffry (CCL)	969	950	842	741	626	487	397
Cramoisy (ACSO)	343	316	226	221	222	200	217
Creil (ACSO)	13 563	13 519	12 592	12 297	12 476	10 549	9 967
Labryère (CCL)	201	188	180	188	180	169	148
Laigneville (CCL)	1 771	1 591	1 361	1 248	1 035	882	751
Liancourt (CCL)	2 798	2 685	2 462	2 190	2 101	1 817	1 593
Maysel (ACSO)	105	110	99	90	91	63	62
Mogneville (CCL)	557	520	465	373	288	243	224
Monchy-Saint-Eloi (CCL)	766	729	661	595	440	392	309
Montataire (ACSO)	5 279	4 951	4 713	4 389	4 403	4 536	3 363
Nogent-sur-Oise (ACSO)	7 568	7 338	7 226	6 824	6 011	5 237	3 728

Rantigny (CCL)	1 172	1 133	1 035	950	812	734	714
Rosoy (CCL)	246	244	212	173	156	106	80
Rousseloy (ACSO)	121	119	115	107	87	64	56
Saint-Leu-d'Esserent	2 053	1 987	1 820	1 498	1 460	1 305	1 052
Saint-Maximin (ACSO)	1 311	1 041	925	837	742	615	539
Saint-Vaast-lès-Mello	470	457	359	306	292	295	292
Thiverny (ACSO)	486	426	471	419	422	427	372
Verderonne (CCL)	270	264	185	169	120	98	81
Villers-Saint-Paul (ACSO)	2 614	2 458	2 323	1 851	1 757	1 605	1 350

Typologie des logements

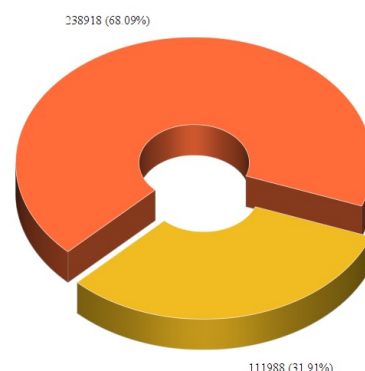
En 2014, le parc de logements du Grand Creillois était composé majoritairement d'appartements (56,85 %). Ce taux est très supérieur à celui du département de l'Oise (31,91 %).

Typologie des logements dans les communes du SCoT du Grand Creillois

Typologie des logements dans le département de l'Oise

■ Maisons ■ Appartements

■ Maisons ■ Appartements



Les résidences principales

Le parc des résidences principales du département de l'Oise est passé entre 1999 et 2014 de 310 944 unités à 362 138 unités, soit une progression de 16,46 %. Au cours de cette même période, le territoire du Grand Creillois a vu ses résidences principales augmenter de 13,36 %. Toutes les communes du SCoT sont plus ou moins concernées par cette augmentation.

Près d'un tiers des résidences principales du SCoT du Grand Creillois (30,93 %) sont concentrées sur la seule ville de Creil, ce qui illustre bien l'importance de l'urbanisation de la commune principale et le déséquilibre existant avec les autres communes constituant l'agglomération. Les villes de Creil, Nogent-sur-Oise et Montataire représentent à elles seules 60,84 % des résidences principales du périmètre SCoT.

Evolution des RP entre 1968 et 2014	2014	2009	1999	1990	1982	1975	1968
Département de l'Oise	328 619	313 741	280 403	247 833	217 609	186 244	158 559
SCoT du Grand Creillois	40398	39 182	35 636	33 611	31 317	27 546	23 376
Bailleval (CCL)	564	545	493	439	342	272	212
Cauffry (CCL)	919	884	803	703	565	426	349

Cramoisy (ACSO)	295	281	208	203	200	186	205
Creil (ACSO)	12 494	12 720	11 318	11421	11 272	9 863	9 375
Labruyère (CCL)	184	163	156	159	135	123	113
Laigneville (CCL)	1 691	1 526	1 291	1 169	984	831	709
Liancourt (CCL)	2 622	2 556	2 275	2 004	1 926	1 664	1 458
Maysel (ACSO)	99	103	93	81	67	44	40
Mogneville (CCL)	534	495	449	354	259	207	187
Monchy-Saint-Eloi (CCL)	734	698	639	557	409	356	287
Montataire (ACSO)	5 011	4 673	4 255	4 139	4 159	4 082	3 179
Nogent-sur-Oise (ACSO)	7 073	6 927	6 754	6 478	5 586	4 783	3 401
Rantigny (CCL)	1 080	1 063	970	894	750	669	590
Rosoy (CCL)	231	226	194	138	117	78	51
Rousseloy (ACSO)	111	109	107	97	67	52	37
Saint-Leu-d'Esserent	1 938	1 909	1 719	1 403	1 368	1 206	989
Saint-Maximin (ACSO)	1 254	1 003	895	798	671	573	500
Saint-Vaast-lès-Mello	433	396	332	288	268	275	280
Thiverny (ACSO)	452	398	428	400	400	393	355
Verderonne (CCL)	233	230	167	149	97	70	58
Villers-Saint-Paul (ACSO)	2 446	2 277	2 090	1 737	1 675	1 393	1 301

Le statut d'occupation des résidences principales

À l'échelle du SCoT, sur 40 398 résidences principales, 55 % sont locataires. Ce taux est supérieur à celui du département de l'Oise (36,3 %). 74 % des locataires se concentrent sur les seules villes de Creil, Nogent-sur-Oise et Montataire.

Répartition des résidences principales selon leur statut d'occupation en 2014	SCoT du Grand Creillois		Département de l'Oise	
	Nombre	%	Nombre	%
Propriétaires	17 615	43,6	203 076	61,8
Locataires	22 208	55	119 296	36,3
Logés gratuitement	575	1,4	6 247	1,9
Ensemble	40 398	100	328 619	100

La typologie des résidences principales

Typologie des RP (source INSEE 2014)	SCoT du Grand Creillois		Département de l'Oise	
	Nombre	%	Nombre	%
T1	1999	4,95	12 856	3,90
T2	5133	12,71	31 914	9,70
T3	10577	26,18	63 936	19,50
T4	11711	28,99	85 118	25,90
T5 et plus	10978	27,17	134 795	40,90
Ensemble	40 398	100	328619	100

Taille moyenne des ménages

D'après les données INSEE de 2014, la taille moyenne des ménages français était de 2,2

personnes par ménage, taux inférieur à celui du département (2,4 en 2014). En 2014, la taille moyenne des ménages du Grand Creillois est de 2,5 personnes par ménage et de 2,7 pour la ville de Creil.

Le parc locatif social

Au 1er janvier 2016, le parc locatif social du Grand Creillois était composé de 15 778 logements, dont 45,87 % sont regroupés sur la seule commune de Creil, 17,44 % sur la commune de Nogent-sur-Oise et 14,20 % sur la commune de Montataire soit un total de 77,51 % des logements sociaux du périmètre SCoT concentrés sur ces trois communes. Les 18 autres communes du SCoT ne comptent que 3 548 logements locatifs sociaux dont certaines n'en possèdent pas. Seules trois communes dépassent le seuil des 1000 logements sociaux. 94,47 % des logements sociaux de ce territoire sont des logements collectifs, proportion plus importante qu'à l'échelle du département de l'Oise (83,51 %).

Il est important de souligner que plus d'un tiers (35,25 %) des logements de ce territoire sont des logements sociaux. Il est également important de souligner que la deuxième commune du SCoT en nombre de logements sociaux, Nogent-sur-Oise, n'en compte que 2 614 et la troisième Montataire, 2 043. Ces chiffres ne comprennent pas les logements sociaux en structure.

Quatre communes du périmètre SCoT en possèdent pas encore de logements locatifs sociaux : Maysel, Monchy-Saint-Eloi, Rosoy et Rousseloy.

On constate un fort déséquilibre territorial quant à la répartition des logements sociaux sur ce périmètre SCoT.

Il est également à noter que la commune de Laigneville sur le territoire de la communauté de communes du Liancourtois (CCL) est concernée par la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000. Cette commune a cependant rattrapé son retard en matière de logements sociaux d'un point de vue qualitatif et quantitatif.

Logements locatifs sociaux (source RPLS 2016)	Collectifs	Individuels	Parc Total
Département de l'Oise	53 689	10 104	64 293
SCoT du Grand Creillois	14 905	873	15 778
Bailleval (CCL)	7	7	14
Cauffry (CCL)	12	2	14
Cramoisy (ACSO)	22	3	25
Creil (ACSO)	7 064	168	7 237
Labryère (CCL)	15	0	15
Laigneville (CCL)	313	21	335
Liancourt (CCL)	691	82	773
Maysel (ACSO)	0	0	0
Mogneville (CCL)	22	3	25
Monchy-Saint-Eloi (CCL)	0	21	21
Montataire (ACSO)	2 043	197	2 241
Nogent-sur-Oise (ACSO)	2 614	134	2 752
Rantigny (CCL)	151	0	151
Rosoy (CCL)	0	0	0
Rousseloy (ACSO)	0	0	0
Saint-Leu-d'Esserent	413	102	518

Saint-Maximin (ACSO)	545	19	565
Saint-Vaast-lès-Mello	56	31	89
Thiverny (ACSO)	122	13	135
Verderonne (CCL)	60	0	60
Villers-Saint-Paul (ACSO)	755	7 070	828

La typologie des logements sociaux

Au 1er janvier 2014, sur les 15 778 logements locatifs sociaux que comptent le territoire du Grand Creillois, les logements de taille moyenne (T3, T4) sont majoritaires (69,01 %). Cette tendance se confirme à l'échelle départementale (65,83 %).

Typologie des LLS (source RPLS 2016)	SCoT du Grand Creillois		Département de l'Oise	
	Nombre	%	Nombre	%
T1	704	4,46	3 256	5,06
T2	2596	16,45	11 287	17,56
T3	5 953	37,73	22 807	35,47
T4	4 935	31,28	19 522	30,36
T5	1 423	9,02	6 662	10,36
T6 et plus	167	1,06	759	1,18
Ensemble	15 778	100	64 293	100

L'ancienneté des logements locatifs sociaux

Le parc locatif social du territoire du Grand Creillois est relativement ancien puisque plus des deux tiers (70,47 %) des logements ont été construits entre 1949 et 1990. Cette proportion est supérieure à celle du département de l'Oise (63,22 %).

Années d'achèvement de la construction	SCoT du Grand Creillois		Département de l'Oise	
	Nombre	%	Nombre	%
≤ 1948	1 023	6,48	3 641	5,66
De 1949 à 1977	5338	33,83	16 190	25,18
De 1978 à 1990	5781	36,64	24 456	38,04
De 1991 à 2000	1 487	9,42	9 302	14,47
≥ 2001	2 149	13,62	10 704	16,65
Ensemble	15 778	100	64 293	100

Les Foyers et Résidences sociales

Le territoire du SCOT Grand Creillois est doté des résidences sociales suivantes :

- 5 résidences sociales à vocation principale pour jeunes travailleurs dont deux situées à Nogent-sur-Oise, deux à Montataire et une à Creil pour un total de 184 équivalents-logements,
- 8 résidences sociales à vocation principale pour travailleurs migrants dont une située à Liancourt, deux situées à Creil et cinq situées à Nogent-sur-Oise représentant un total de 633 équivalents-logements,
- 1 résidence sociale à vocation principale centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) située à Creil et représentant un total de 25 équivalents-logements,
- 3 résidences sociales à vocation principale maison relai dont deux situées à Creil et une à Montataire représentant un total de 80 équivalents-logements,

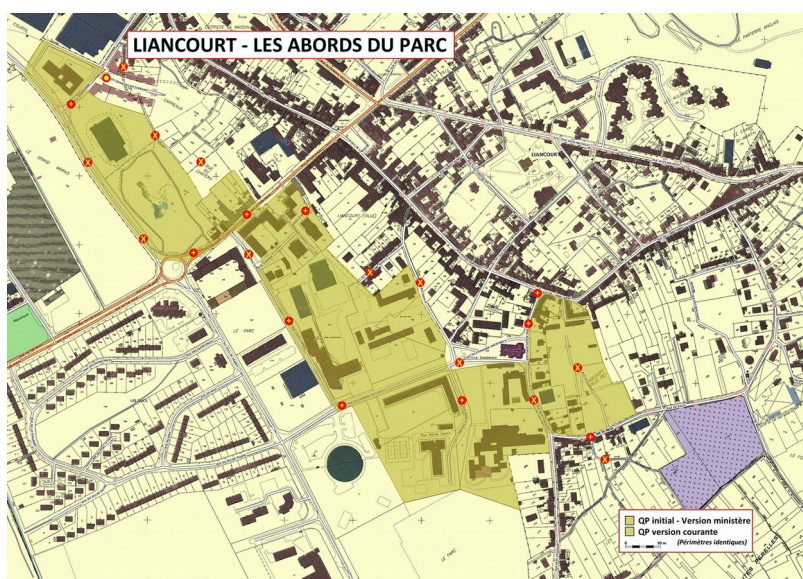
Il est également doté des foyers suivants :

- 1 résidence pour étudiants située à Creil composée de 97 équivalents-logements au total,
- 4 foyers pour travailleurs migrants (FTM) dont 1 situé à Liancourt et 3 situés à Nogent-sur-Oise composés au total de 344 équivalents-logements,
- 1 foyer pour personnes handicapées (FPH) «L'Étincelle »situé à Creil composé de 14 équivalents-logements au total,
- 8 foyers pour personnes âgées (FPA) dont 3 situés à Creil, 3 à Liancourt, 2 à Nogent-sur-Oise, et 1 à Saint-Leu-d'Esserent composés au total de 468 équivalents-logements,

Les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV)

Les quartiers politiques de la ville (QPV) se substituent aux zones urbaines sensibles (ZUS), zone de redynamisation urbaine (ZRU) et contrats urbains de cohésion sociale (CUCS) suite à la loi de programmation pour la cohésion sociale du 21 février 2014.

Le territoire du Grand Creillois comporte 6 quartiers QPV repartis sur 5 communes différentes :



– Le quartier « Les Abords du Parc » :

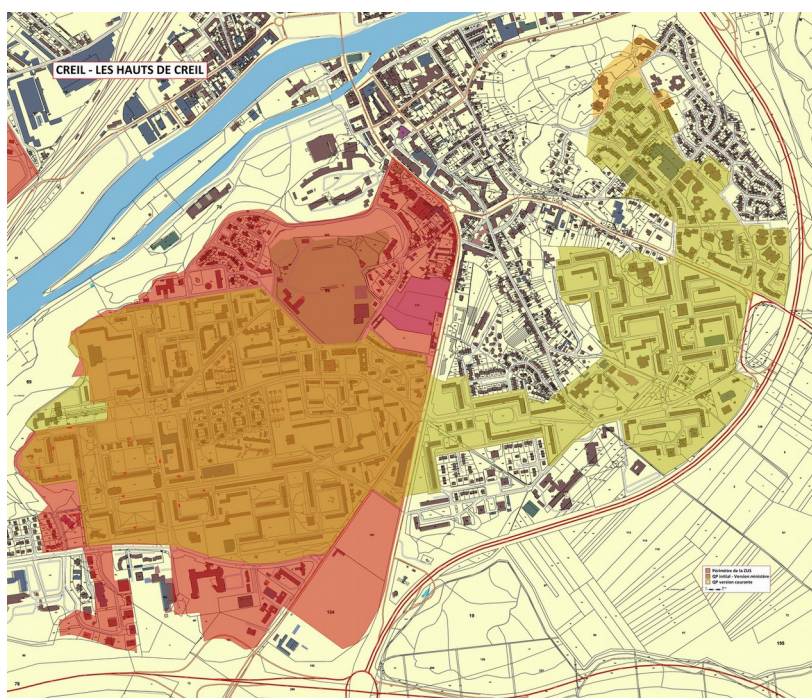
Le quartier des Abords du Parc, situé à Liancourt, est classé quartier prioritaire de la ville (QPV) et compte environ 1 100 habitants pour un revenu médian de 10 400 € (le seuil de revenus de prise en compte pour les QPV est de 11 250 €).

Construit dans le milieu des années 1990 sous la forme d'une ZAC, le quartier des Abords du Parc se

construit autour d'opérations régulières de construction d'habitat mixte. Il se compose d'un parc privé et d'un parc social.

Le parc social public composé de 333 logements est géré par trois bailleurs : la SA HLM Picardie Habitat, l'OPH OPAC de l'Oise et l'OPH Oise Habitat comptant respectivement 129, 56 et 148 logements locatifs sociaux. À noter également la présence d'un foyer ADOMA (ex-SANACOTRA) de 249 chambres.

– Le quartier « Les Hauts de Creil » :



Le quartier des Hauts de Creil, situé à Creil, est classé quartier prioritaire de la ville (QPV) et compte environ 22 000 habitants (26 % de l'ACSO et deux tiers de la population communale) pour un revenu médian de 8 900 € (le seuil de revenus de prise en compte pour les QPV est de 11 250 €).

Construit dans les années 1960 pour la partie Ouest (Plateau Rouher) et centrale (les Cavees) et dans les années 1970 pour la partie Est (le Moulin – ancienne ZAC), le quartier des Hauts-de-Creil se situe à proximité de la gare et du centre-ville de Creil (10 minutes à pied). Il se compose quasi-exclusivement de

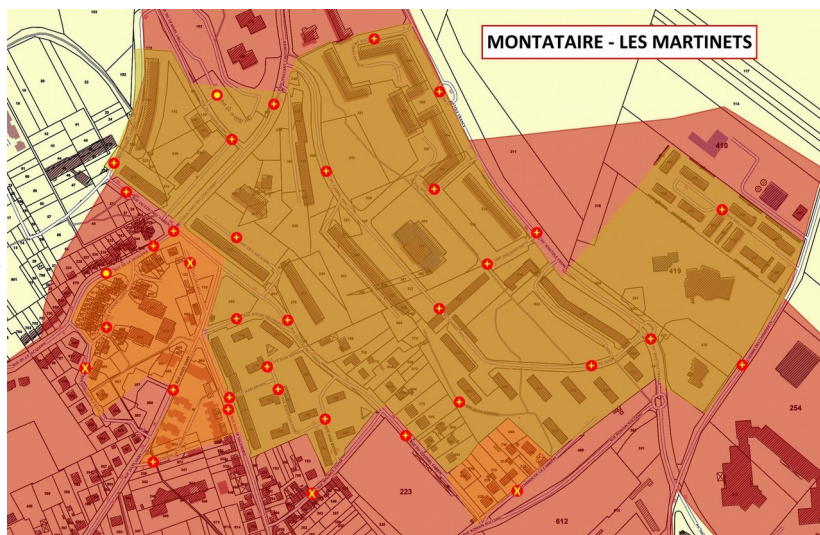
barres et de tours (90 % environ). À noter également la présence d'une copropriété de 999 logements : «La Roseraie ».

Le parc social public, composé de 5522 logements, est géré par trois bailleurs : la SA HLM de l'Oise, l'ESH Logement Francilien et l'OPH Oise Habitat comptant respectivement 648, 733 et 4141 logements locatifs sociaux.

– Le quartier des « Martinets » :

Le quartier des Martinets, situé à Montataire, est classé quartier prioritaire de la ville (QPV) et compte environ 4000 habitants (4,8 % de l'ACSO et un tiers de la population communale) pour un revenu médian de 9 600 € (le seuil de revenus de prise en compte pour les QPV est de 11 250 €).

Le quartier des Martinets se situe à flanc de Coteaux et à proximité du centre-ville



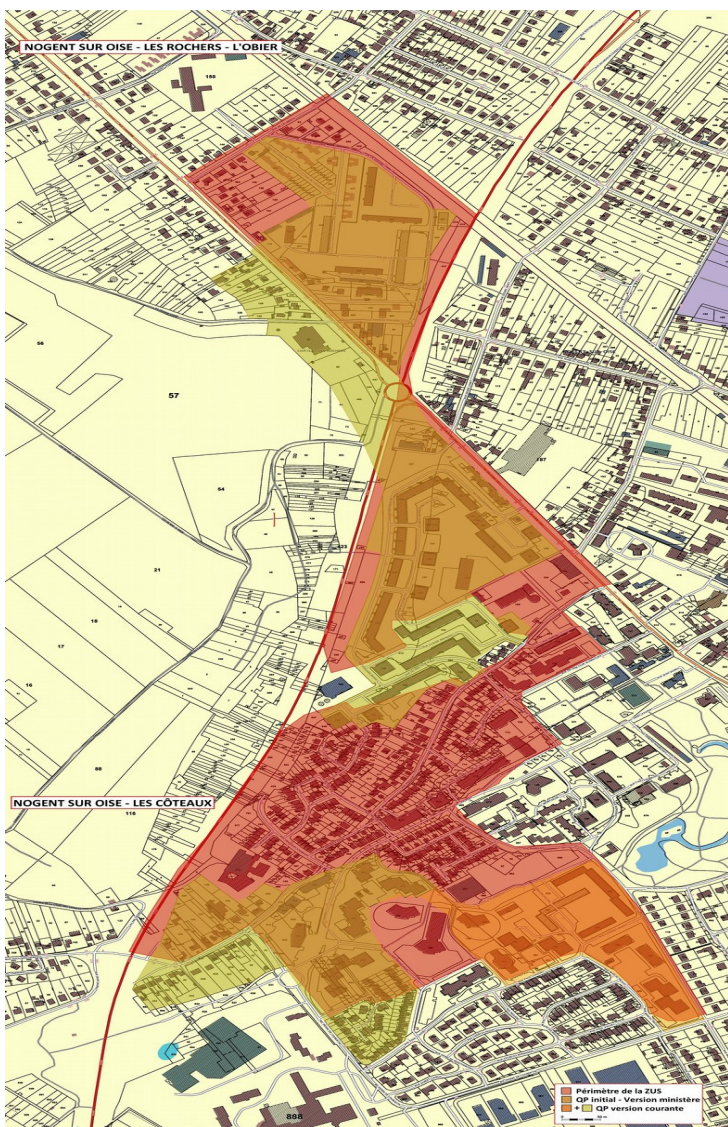
(10 minutes à pied). Il se compose exclusivement d'équipements, de barres et de tours.

Le parc social public, composé de 1421 logements, est géré par deux bailleurs : la SA HLM de l'Oise et l'OPH Oise Habitat comptant respectivement 99 et 1322 logements locatifs sociaux.

– Le quartier des « Coteaux » :

Le quartier des Coteaux, situé à Nogent-sur-Oise, est classé quartier prioritaire de la ville (QPV) et compte environ 2300 habitants pour un revenu médian de 9300 € (le seuil de revenus de prise en compte pour les QPV est de 11 250 €). Le quartier des Coteaux se situe à proximité de la gare de Creil et du centre-ville (10 minutes à pied). Il s'agit d'un quartier assez mixte en termes d'habitat et d'équipements.

Le parc social public, composé de 740 logements, est géré par deux bailleurs : l'OPH OPAC de l'Oise et SA HLM OSICA comptant respectivement 391 et 349 logements locatifs sociaux. À noter que ce quartier comporte des résidences sociales ADOMA (ex-SANACOTRA).



– Le quartier « Les Rochers-L'Obier » :

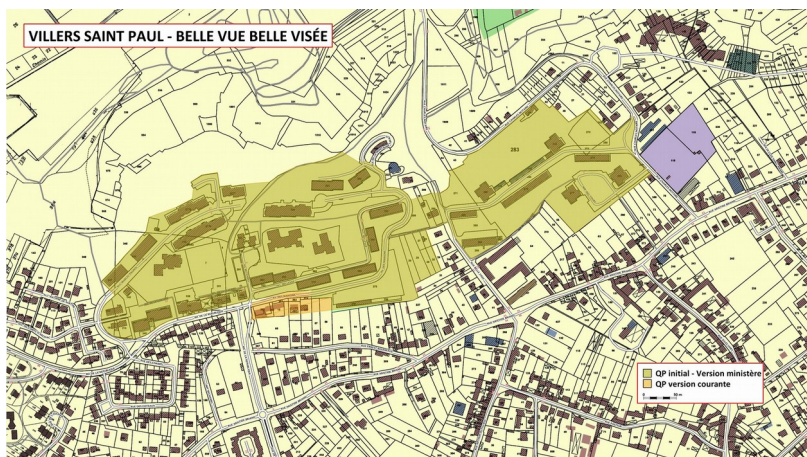
Le quartier de l'Obier, situé à Nogent-sur-Oise, est classé quartier prioritaire de la ville (QPV) et compte environ 2800 habitants pour un revenu médian de 8600 € (le seuil de revenus de prise en compte pour les QPV est de 11 250 €).

Ce quartier se situe à proximité du centre-ville de Nogent-sur-Oise (10 minutes à pied) et du château des Rochers. Il se compose d'équipements, d'habitat social et de copropriétés privés.

Le parc social public du quartier des Rochers (ex-Commanderie), composé de 70 logements, est géré par deux bailleurs : la SA HLM Picardie Habitat et la SCI Foncière RU 01/2004 comptant respectivement 57 et 13 logements locatifs sociaux. Ce quartier est constitué en très grande majorité de copropriétés.

Le parc public sur le quartier de l'Obier, composé de 568 logements, est géré par deux bailleurs : l'OPH OPAC de l'Oise et la SA HLM Picardie Habitat comptant respectivement 548 et 20 logements locatifs sociaux.

– Le quartier « Belle-vue Belle-Visée » :



Le quartier Belle-vue Belle Visée, situé à Villers-Saint-Paul, est classé quartier prioritaire de la ville

(QPV) et compte 2130 habitants pour un revenu médian de 10 800 € (le seuil de revenus de prise en compte pour les QPV est de 11 250 €).

Le parc social public, composé de 756 logements, est géré par un seul bailleur : l'OPH Oise Habitat.

Projet ANRU

Le territoire SCOT du Grand Creillois est concerné par deux projets de renouvellement urbain financés par l'ANRU.

• Programme National de Renouvellement Urbain (PNRU) :

Au titre du PNRU 1, ce territoire a tout d'abord fait l'objet d'un programme de renouvellement urbain financé en partie par l'ANRU sur le quartier de la «Commanderie » à Nogent-sur-Oise et porté par la ville sur la période 2004-2016.

Ce programme, portant sur des copropriétés dégradées, a également été accompagné financièrement par l'ANAH. Il est à noter que ces copropriétés ont fait l'objet de deux plans de sauvegarde successifs.

Ce programme d'un montant total de travaux de 37 millions d'euros est aujourd'hui soldé sur le volet ANRU pour un total de 17 millions d'euros (45,94 %). Suite à ce programme de renouvellement urbain, le quartier a été rebaptisé «Les Rochers ».

Un second programme intercommunal, porté par la Communauté d'Agglomération Creilloise (CAC), puis par l'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO) depuis le 1er janvier 2017, est toujours en cours de réalisation.

Celui-ci porte depuis 2007 sur différents quartiers classés également en Zone Urbaine Sensible (ZUS) :

- le quartier Rouher à Creil,
- le quartier des Martinets à Montataire (partie Sud),
- le quartier Obier-Granges, Granges Proust et Granges Curie-Coteaux à Nogent-sur-Oise,
- la ZAC intercommunale de Gournay-les-Usines répartie sur les communes de Creil, Montataire et Nogent-sur-Oise,

Le PNRU 1 a permis de modifier en profondeur ces quartiers de grands ensembles et d'amorcer un processus de diversification de l'habitat et de mixité fonctionnelle.

L'avancement général du PRU est de 68 %. Le PRU connaît un avancement satisfaisant même si

on observe des disparités au sein de chaque famille et entre quartiers.

Le tableau suivant, réalisé lors de la dernière revue de projet, présente l'avancement physique et financier des différentes familles d'opération :

I	Avancement financier* (%)	Avancement physique (nb. de lgts ou montant des opérations)	
		Réalisé fin sept 16	Nb prévu à la convention
DEMOLITIONS	66%	493 lgts	794 lgts
CREATIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX	61%	482 lgts	780 lgts
CHANGEMENT USAGE DE LOGEMENTS SOCIAUX	100%	408 729 €	408 729 €
REHABILITATION	83%	4224 lgts	4457 lgts
RESIDENTIALISATION	78%	2269 lgts	2384 lgts
AMELIORATION QUALITE DE SERVICE	100%	922 151 €	922 151 €
AMENAGEMENT	65%	13 234 802 €	20 273 310 €
EQUIPEMENTS ET LOCAUX ASSOCIATIFS	53%	6 030 110 €	11 319 878 €
ESPACES COMMERCIAUX ET ARTISANAUX	50%	1 186 822 €	2 370 484 €
INTERVENTION SUR HABITAT PRIVE	82%	180 138 €	220 000 €
INGENIERIE	82%	1 522 191 €	1 845 291 €
TOTAL	68%		

* L'avancement financier est calculé sur la base des subventions ANRU versées au 21/10/2016

Les opérations de résidentialisations et de réhabilitations connaissent une progression remarquable. Ces opérations sont aujourd'hui terminées à 95 % sur ce PRU.

Une attention particulière doit être portée sur les opérations suivantes :

- aménagements sur le quartier de Rouher et sur le quartier d'Obier-Granges,
- équipements locaux et associatifs notamment sur Obier-Granges.

Ces retards relatifs portent principalement sur le site d'Obier-Granges intégré plus tardivement par avenant à la convention intercommunale signée le 07 juillet 2011.

La date limite contractuelle de solde de ce programme de renouvellement urbain est actuellement fixée au 31 décembre 2019 aux termes de l'avenant de sortie. Les travaux directement liés à ce programme devront cependant se poursuivre au-delà de cette date notamment sur la ZAC de Gournay-les-Usines destinée à devenir un écoquartier.

Le montant total de ce projet s'élève à 310 millions d'euros de travaux dont 89 millions financés par l'ANRU.

• Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) :

Le territoire du Grand Creillois est également concerné par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) portant sur le quartier d'intérêt National (PRIN) des «Hauts de Creil » à Creil. Ce quartier, classé en Politique de la Ville (QPV), comprend trois secteurs qui feront l'objet d'interventions : le plateau Rouher (déjà traité en partie dans le cadre du PNRU), le secteur des Cavées et le secteur du Moulin.

Le NPNRU concerne également le quartier d'intérêt régional (PRIR) des «Martinets » situé à Montataire qui permettra d'achever le premier programme de renouvellement urbain de ce quartier notamment dans sa partie Nord.

Le protocole de préfiguration des Hauts de Creil ainsi que les cahiers des charges relatifs aux études sont en phase de finalisation et de signature. Le lancement des études est prévu au 1^{er}

semestre 2018. Ces études sont prévues pour une durée totale de 24 mois permettant d'aboutir au conventionnement du projet.

Contrat de Ville

La Communauté d'Agglomération Creilloise (CAC) a signé en 2015 son contrat de ville 2015-2020 portant sur l'ensemble des quartiers prioritaires.

Le contrat de ville de la CAC énonce les objectifs prioritaires suivants :

• Pour le quartier des Hauts de Creil :

- x Favoriser la pleine intégration des Hauts de Creil dans leur unité urbaine, en accentuant notamment leur accessibilité aux transports en commun, leur mixité fonctionnelle et urbaine et la diversité de leur composition sociale ;
- x Agir pour l'amélioration de l'habitat privé et social dans une démarche de développement durable et pour l'émergence d'un parcours résidentiel correspondant aux besoins de tous les habitants ;
- x Poursuivre les principes de la rénovation urbaine qui ont marqué la réussite du PRU Rouher (résidentialisation du parc social, création d'espaces publics de proximité, restructuration de la trame viaire, ouverture du quartier sur les franges, réhabilitation et diversification de l'habitat...) et préserver les investissements réalisés ;
- x Offrir aux habitants des Hauts de Creil un cadre de vie de qualité à travers la création d'équipements attractifs contribuant au mieux vivre ensemble et au changement d'image du quartier ;
- x Garantir aux habitants des Hauts de Creil l'égalité réelle d'accès aux droits, à l'éducation, à la culture et aux ressources du territoire ;
- x Développer la prévention, promouvoir l'éducation à la santé et favoriser l'accès aux soins ;
- x Lutter contre la paupérisation de la population, concourir à l'égalité entre les hommes et les femmes, à la politique d'intégration et à la lutte contre les discriminations dont sont victimes les publics les plus fragiles des Hauts de Creil ;
- x Développer l'activité économique au profit des habitants des Hauts de Creil, soutenir l'initiative des résidents et des associations en matière de création d'entreprises et d'accès à l'emploi d'une part par des politiques de formation et d'insertion professionnelle et d'autre part par un accompagnement adapté ;
- x Favoriser l'expression des habitants en créant les conditions d'une co-construction des projets tout en valorisant l'histoire, le patrimoine et la mémoire des différents quartiers composant Les Hauts de Creil.

• Pour le quartier des Coteaux :

Projets sociaux et urbains

- x Nouveau centre commercial sur le secteur CURIE (prévu en 2017-2021). Suite à la démolition programmée du foyer ADOMA, de nouvelles tours, à dimensions plus modestes, verront le jour dans ce secteur. Le projet actuel est d'y implanter des commerces en rez-de-chaussée, à la place du centre commercial. Des commerces de proximité seront recherchés (boulangerie, tabac-presse, etc.) pour répondre aux besoins de la population ;
- x Eco-Village sportif sur le quartier OBIER (2018-2020) combinant l'extension du gymnase

- de l'Obier à un nouvel équipement socio-culturel pour l'association Les temps d'art ;
- x Redessiner les cheminements dans les quartiers Obier et Granges pour faciliter l'accès et améliorer la lisibilité des itinéraires et désenclaver notamment le quartier de l'Obier.

Cohésion sociale

- x Recréer des lieux de rencontre, de vie pour favoriser le « vivre ensemble ».

Économie et emploi

- x Porter les projets créateurs d'emploi.

Pour la vie économique du quartier, deux projets nous permettent d'envisager les fondations d'un développement local : le Centre d'Affaires, par son implantation et ses activités, permettra de développer la vie du quartier ; dans un second temps, le renouveau du centre commercial Curie a pour objectif la redynamisation du commerce de proximité, aujourd'hui quasi inexistant dans ces quartiers.

En ce qui concerne l'emploi, un premier travail d'information et de sensibilisation est effectuée dans les relais de quartier. Celui-ci doit être développé. Une articulation forte est à imaginer entre la formation et l'emploi sur le territoire, mais aussi avec la création d'entreprise. La collectivité a enfin œuvré sur l'insertion professionnelle par l'intervention de chantiers d'insertion sur ces territoires.

• **Pour le quartier des Martinets :**

- x Favoriser la réussite éducative des jeunes du quartier des Martinets ;
- x Renforcer le soutien aux jeunes en difficulté ;
- x Lutter contre l'absentéisme et le décrochage scolaire (notamment via la cellule de veille éducative) ;
- x Mettre en œuvre le dispositif de réussite éducative ;
- x Développer des actions visant à la remobilisation scolaire des jeunes, à favoriser l'estime de soi et à prévenir les troubles de l'apprentissage ;
- x Soutenir les actions associatives favorisant la réussite scolaire et le renforcement de la parentalité ;
- x Contribuer à l'insertion professionnelle des habitants les plus éloignés de l'emploi ;
- x Soutenir le développement de chantiers d'insertion sur le territoire ;
- x Continuer autant que possible de s'inscrire dans le dispositif des clauses d'insertion ;
- x Développer des actions pour favoriser la mobilité physique et psychologique dans une visée d'insertion professionnelle ;
- x Lutter contre les freins sociaux à l'insertion professionnelle ;
- x Accompagner les publics les plus fragilisés et lutter contre les phénomènes d'isolement ;
- x Développer des actions favorisant les liens intergénérationnels ;
- x Développer des actions visant la mixité sociale, culturelle et de genre ;
- x Développer des actions visant à lutter contre l'isolement des seniors, des familles monoparentales... ;
- x Renforcer l'accès aux savoirs de base, aux droits et services de proximité ;
- x Favoriser l'accès aux soins de premier recours aux habitants du quartier ;
- x Favoriser un égal accès des habitants à la culture et au sport ;
- x Continuer à développer les représentations d'artistes hors les murs, au sein du quartier des Martinets ;
- x Développer une médiation culturelle favorisant l'accès à la culture des personnes qui en sont les plus éloignées ;

- x Développer des actions incitant à la curiosité culturelle et à la mobilité des personnes en dehors du quartier ;
- x Développer des actions favorisant l'accès aux activités sportives et contribuant à la mixité de genre ;
- x Poursuivre et développer la démarche de co-élaboration de l'action publique avec les habitants ;
- x Continuer d'associer les habitants aux projets développés par la commune et plus particulièrement dans le cadre des aménagements urbains et de la gestion urbaine de proximité ;
- x Améliorer les conditions de vie des habitants du quartier ;
- x Favoriser la résorption de l'habitat privé indigne ;
- x Développer des actions contribuant au développement du lien social et au vivre ensemble dans le quartier.

• **Pour le quartier Belle Vue- Belle Visée :**

Favoriser la réussite des parcours éducatifs de tous

- x Poursuite du travail autour de la réussite Éducative ;
- x Accès de tous les élèves des écoles aux nouvelles technologies numériques ;
- x Amélioration qualitative de l'accueil des enfants au périscolaire ;
- x Construction d'une crèche.

Améliorer l'orientation des jeunes

- x Création d'un Point Informations jeunesse 16/25 ans ;
- x Agir sur les freins à la mobilité et les phénomènes d'isolement ;
- x Projet Aide au permis (en contrepartie d'un travail d'intérêt général ou d'un engagement citoyen) ;
- x Améliorer l'information du public quant aux dispositifs déjà existants sur le territoire (tarifs STAC, aide Permis de conduire chez les jeunes et autres publics, garage solidaire, auto-école sociale) ;
- x Actions en direction des familles monoparentales ;
- x Améliorer l'accès aux droits et aux savoirs de base ;
- x Poursuite des ateliers de savoirs sociolinguistiques.

Renforcer la prévention et l'accès aux soins

- x Diversification des actions « prévention / santé ».

Favoriser le vivre ensemble

- x Reconstitution du Fonds de Participation des Habitants.

Améliorer le cadre de vie dans les quartiers

- x Poursuite et achèvement des travaux d'aménagement d'espaces publics dans le quartier Bellevue engagés en 2007 en veillant à la qualité environnementale du projet ;
- x Construction d'une crèche.

Limiter les incivilités dans les quartiers

- x Actions de prévention (notamment en matière de sécurité routière) ;

- x Conduire un travail autour des équipements et infrastructures permettant de renforcer une offre en direction des habitants ;
- x Association des parents dans la démarche préparatoire de définition des besoins en amont de la réalisation de la future crèche.

Lever les freins à l'insertion

- x Projet Aide au permis (en contrepartie d'un travail d'intérêt général ou d'un engagement citoyen) ;
- x Innover pour favoriser l'implication et la participation de tous ;
- x Reconstitution du Fonds de Participation des Habitants ;
- x Soutien à la vie associative.

La Communauté de Communes du Liancourtois (CCL) a signé le 15 décembre 2015 son contrat de ville couvrant la période 2015-2020.

Les enjeux qui se dégagent pour le quartier prioritaire « Les Abords du Parc », étendu au quartier vécu, sont les suivants :

- Faire de ce quartier prioritaire un lieu de vie de centre-ville ;
- Faciliter l'accès et l'utilisation des équipements publics de la ville aux habitants du quartier prioritaire quel que soit leur âge, comme pour l'ensemble des Liancourtois afin d'assurer une réelle mixité sociale ;
- Requalifier le micro-quartier dégradé afin de lui redonner une image urbanistique compatible avec le reste de la ville (type d'architecture, densité...),
- Développer des actions au niveau des trois piliers de la politique de la ville en direction notamment des jeunes (activités socio-culturelles, formations, débouchés professionnels),
- Mener une politique de lutte contre la délinquance : incivilités quotidiennes, manque de respect, insultes, dégradations ou plus grave encore, trafics en tout genre et notamment stupéfiants, vols et autres délits.

Programme Local de l'Habitat (PLH)

La loi n°2009-323 du 25 mars de mobilisation pour le logement et la lutte contre exclusion stipule que toutes les communautés de communes de plus de 30 000 habitants compétentes en matière d'habitat et comportant au moins une commune de plus de 10 000 habitants doivent élaborer un PLH.

Le territoire du Grand Creillois dispose d'un PLH exécutoire pour le territoire de l'ex-Communauté d'Agglomération Creilloise (CAC) couvrant pour la période 2013-2019 les quatre communes suivantes : Creil, Montataire, Nogent-sur-Oise et Villers-Saint-Paul.

Le PLH actuel de la CAC prévoit un objectif global de production de 2400 logements nouveaux (privés et publics) repartis sur la durée du PLH, au rythme de 400 logements produits par an.

L'évaluation bilan a mi-parcours affirme que les efforts à réaliser au titre du PLH devront porter sur le développement d'une nouvelle offre privée (dont locative), l'accession sociale et intermédiaire tout en confirmant la nécessité de développer une offre en petits et grands logements dans le parc neuf privé et public. Concernant le parc social, les efforts doivent être portés sur une production de logements à faibles loyers à destination de ménages modestes (PLAI et PLUS).

À noter également le lancement d'une procédure de nouveau PLH portant sur le périmètre de l'ACSO annoncée pour 2018.

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

Une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) est une action concertée entre l'État, l'agence nationale de l'habitat (ANAH) et une collectivité territoriale visant à réhabiliter le patrimoine bâti et à améliorer le confort des logements.

Les travaux subventionnables sont ceux destinés à l'amélioration de l'habitat en matière de sécurité, de salubrité ou d'équipement, d'économies d'énergie, d'isolation acoustique ou d'accessibilité et d'adaptation aux personnes handicapées.

Le périmètre du SCoT du Grand Creillois est concerné par une OPAH portant sur les communes de Creil, Montataire, Nogent-sur-Oise et Villers-Saint-Paul. Cette OPAH a démarré le 1er juillet 2013 et a été prorogée jusqu'au 30 juin 2018. Les communes de l'ACSO non encore intégrées dans l'OPAH devront l'être rapidement par avenant.

Les autres communes incluses dans le périmètre du SCoT ne sont pas concernées par cette OPAH mais peuvent bénéficier du programme d'intérêt général (PIG) du Conseil Départemental de l'Oise.

– Chiffres OPAH CAC 2013-2018 :

Communes	Propriétaires occupants (nbre de lgts)	Propriétaires bailleurs (nbre de lgts)	Montant de la subvention (en euros)	Montant des travaux (en euros)
Creil	69	8	662 476	1 912 865
Montataire	137	17	1 205 039	2 828 224
Nogent-sur-Oise	66	1	476 044	1 205 434
Villers-Saint-Paul	28	0	217 276	795 441
Total	300	26	2 560 835	6 741 964

On constate que les propriétaires bailleurs ont été peu sollicités par le porteur de l'OPAH. Plus d'un tiers du montant des travaux ont été financés par l'ANAH dans le cadre de l'OPAH (37,98 %).

_ Chiffres PIG ACSO :

Communes	Propriétaires occupants (nbre de lgts)	Propriétaires bailleurs (nbre de lgts)	Montant de la subvention (en euros)	Montant des travaux (en euros)
Bailleval	2	0	11 719	29 586
Cauffry	3	0	22 065	55 984
Cramoisy	0	0	0	0
Labruyère	0	0	0	0
Laigneville	10	0	64 629	180 465
Liancourt	9	0	51 761	132 189
Maysel	0	0	0	0
Mogneville	2	0	17 739	35 477

Monchy-Saint-Eloi	4	0	29 732	66 156
Rantigny	4	0	28 087	76 689
Rosoy	1	0	13 463	5 385
Rousseloy	0	0	0	0
Saint-Leu-d'Esserent	3	0	16 116	44 580
Saint-Maximin	0	0	0	0
Saint-Vaast-lès-Mello	0	0	0	0
Thiverny	1	0	704	2 816
Verderonne	0	0	0	0
Total	39	0	256 015	629 327

On constate là encore qu'aucun propriétaire bailleur n'a été sollicité avec réussite dans le cadre du PIG sur le territoire du Liancourtois et de Pierre Sud Oise. Le nombre de propriétaires occupants bénéficiaires du PIG sur le territoire de Pierre-Sud-Oise est également très faible. Plus d'un tiers du montant des travaux a été financé dans le cadre du PIG départemental (40,68 %).

Habitat indigne

L'article 84 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 a défini la notion d'habitat indigne. Ainsi « constituent un habitat indigne les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ».

Les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne dans le département de l'Oise sont structurés autour du Pôle Départemental de Lutte Contre l'Habitat Indigne (PDLHI), dont le secrétariat et l'animation sont assurés par la Direction Départementale des Territoires. La DDT est également guichet unique d'enregistrement des signalements d'habitat dégradé dans le département et toute situation doit être portée à sa connaissance.

À ce jour, le guichet unique habitat indigne a enregistré 58 signalements sur le parc public. Les désordres constatés sont les suivants : problèmes de ventilation, vétusté des logements, infiltrations d'eau, sur-occupation, logement inadapté, chauffage et cafards.

Les bailleurs concernés sont : OPAC, Picardie Habitat, Oise Habitat, SA HLM 60 et OSICA.

À noter également qu'aucun signalement n'a été recensé sur la commune de Montataire pour le parc public.

Concernant le parc privé, 294 signalements ont été réalisés. Les désordres constatés sont les suivants : problème de ventilation, infiltrations d'eau, système électrique vétuste, péril, logements impropres à l'habitation et sur-occupation.

Il est à noter qu'il convient de distinguer les communes compétentes en matière de lutte contre l'habitat indigne des autres communes sur ce territoire. Les communes de Creil, Montataire, Nogent-sur-Oise et Villers-Saint-Paul sont compétentes en matière de lutte contre l'habitat indigne. Du fait de cette autonomie, les recensements transmis au PDLHI au titre de l'habitat indigne peuvent être incomplets.

Il est rappelé que le Maire est le premier acteur de la lutte contre l'habitat indigne. Il peut obtenir un

appui méthodologique et technique auprès de la DDT pour le traitement des situations signalées.

Gens du voyage

Il est à noter que les EPCI sont dotés de la compétence « Gens du Voyage » depuis le 1er janvier 2017.

La loi du 5 juillet 2000 impose la création d'un schéma départemental d'accueil des gens du voyage qui prévoit les secteurs géographiques d'implantation des aires permanentes d'accueil de cette population et des aires de grands rassemblements, les communes ou celles-ci doivent être réalisées et les mesures d'accompagnement socio-éducatives relatives. De plus la loi « égalité et citoyenneté » du 27 janvier 2017 impose désormais la prescription de terrains familiaux locatifs (TFL). Ces terrains sont une des réponses à apporter aux situations de sédentarisation des gens du voyage au même titre que l'habitat adapté et le logement social.

Les communes de plus de 5 000 habitants figurent obligatoirement à ce schéma.

La révision du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAGV) approuvé en juillet 2012 a été annulé en mai 2014 par le tribunal administratif. Le schéma de 2003 reste donc le seul document applicable.

La révision d'un nouveau schéma, co-piloté par l'État et le Département est en cours d'élaboration. Un diagnostic a été établi en 2016. À l'issue d'une phase de concertation de nouvelles obligations devraient être prescrites.

Le SDAGV approuvé en 2003 impose la réalisation d'aires d'accueil des gens du voyage et de grand passage sur le territoire du Grand Creillois.

Sur le territoire du SCoT, seule la communauté de communes du Liancourtois et la Vallée Dorée a répondu à ses obligations avec la mise en service d'une aire d'accueil de 20 places en 2016 à Laigneville.

La Communauté d'Agglomération Creilloise (CAC) n'a jamais réalisé les 90 places d'aire d'accueil ni les 200 places de l'aire de grand passage prescrites au schéma en vigueur.

Il est à noter que les communes suivantes sont particulièrement concernées par des phénomènes de sédentarisation : Mogneville, Laigneville, Monchy-Saint-Eloi, Creil, Nogent-sur-Oise, Saint-Maximin, Cauffry, Liancourt et Rantigny.

Accessibilité

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées a été adoptée en vue de donner une nouvelle impulsion à l'intégration dans la société des personnes handicapées. La nouveauté de cette loi consiste notamment en la volonté de traiter l'intégralité de la chaîne du déplacement en liant dans une même approche urbanisme, voirie et transports, afin d'éliminer toute rupture dans les déplacements pour les personnes affectées d'une déficience.

Dans cette optique, il convient, pour chaque commune, de respecter les engagements pris par cette loi, sous réserve de la parution de nouveaux textes, notamment :

- l'élaboration d'un Plan de Mise en Accessibilité de la Voirie (PAVE) le 22 décembre 2009 ;

- l'élaboration de schémas directeurs d'accessibilité pour les transports collectifs ;
- l'élaboration de diagnostics pour les établissements recevant du public (ERP) ;
- la mise en accessibilité des transports collectifs pour le 12 février 2015 ;
- et la mise en accessibilité des ERP existants pour le 1er janvier 2015.

L'ordonnance n°2014-1090 du 26 septembre 2014 a introduit le principe de l'Agenda d'Accessibilité Programmée (Ad'AP). Cet Ad'AP permet, pour les ERP qui ne seraient pas accessibles au 31 décembre 2014, de prévoir les travaux de mise en accessibilité sur une période d'un, deux ou trois ans. Le législateur a également donné la possibilité aux autorités organisatrices de transport d'élaborer un schéma directeur d'accessibilité-Ad'AP leur permettant de prévoir la mise en accessibilité de leur réseau sur une période d'un, deux ou trois ans. L'Ad'AP identifie les points d'arrêts prioritaires et les formations du personnel aux besoins des usagers handicapés. Dans certaines conditions très particulières et encadrées par les décrets et arrêtés d'applications de l'ordonnance, une voire deux périodes supplémentaires peuvent être accordées pour la réalisation des travaux de mise en accessibilité.

L'ordonnance n°2014-1090 a réaffirmé l'obligation d'établir un PAVE pour les communes de plus de 500 habitants. Toutefois, pour les communes comportant entre 500 et 1000 habitants, le PAVE peut être établi sur les zones piétonnes principales permettant de relier les pôles générateurs de déplacement sur le territoire.

Zones tendues

Depuis 2013, un nouveau dispositif d'investissement locatif intermédiaire a été créé. L'objectif de ce dispositif est de favoriser la construction de logements intermédiaires, là où il existe une demande locale adaptée, sans mettre en difficulté l'investisseur. Il s'appuie sur le zonage dit « Pinel » qui permet de caractériser le niveau de tension du marché du logement sur le territoire, la zone A étant la plus tendue et la zone C la moins tendue.

Bailleval	C	Nogent-sur-Oise	B1
Cauffry	B1	Rantigny	B1
Cramoisy	B1	Rosoy	C
Creil	B1	Rouseloy	C
Labruyère	C	Saint-Leu-d'Esserent	B1
Laigneville	B1	Saint-Maximin	B2
Liancourt	B1	Saint-Vaast-lès-Mello	C
Maysel	C	Thiverny	B1
Mogneville	B1	Verderonne	C
Monchy-Saint-Eloi	B1	Villers-Saint-Paul	B1
Montataire	B1		

Le classement des communes a été défini par arrêté ministériel du 1er août 2014.

Foncier État mutable

La mobilisation du foncier public pour la production de logements et d'hébergements, notamment à destination des populations éprouvant des difficultés à se loger est une des priorités de l'État.

L'offre de l'État à ce titre, sur le Grand Creillois porte sur deux sites situés à Creil, « Ilot Cornet » d'une superficie de 2 666 m² et « Rue de la Chapelle du Marais » d'une superficie de 558 m² de contenance cadastrale.

Il est à noter que l'opérateur national SNCF-Reseaux dispose sur le territoire du Grand Creillois d'une très grande surface de terrains de l'ordre de plusieurs dizaines de milliers de mètres carrés qui devraient rejoindre la ressource en foncier public.

La notion du « point mort »

A – Le calcul du point mort et de l'effet démographique pour une période antérieure

La notion de point mort doit être utilisée en amont de la réflexion (en prenant en compte sur une période donnée, le renouvellement du parc, le desserrement des ménages et la variation des résidences secondaires et des logements vacants). Le point mort permet de connaître le besoin en logements non satisfait au cours de la période précédente. Il est donc le seuil minimal de logements à réaliser pour maintenir le niveau démographique communal sur une période donnée.

En premier lieu, il est nécessaire de connaître les besoins en termes de logements pour ne pas « perdre » de population.

Dans les calculs, cette nécessité de logements est exprimée en valeurs positives ou négatives selon qu'il s'agisse d'une augmentation ou d'une baisse du besoin.

1 – La méthode

Les bases de données :

Le calcul s'appuie sur les bases de données :

- le taux d'occupation des résidences principales (qui correspond au nombre de personnes par ménage en résidence principale)
- la population des résidences principales
- le nombre de résidences principales
- le nombre de résidences secondaires
- le nombre de logements vacants
- le nombre total de logements du parc
- le nombre de logements construits sur la période (qui correspond au nombre de permis de construire déposés pour des constructions à usage d'habitation)

Les critères d'analyse :

Pour pouvoir obtenir le point mort, il est nécessaire de tenir compte de trois critères :

- **le renouvellement du parc** : ce concept prend en considération l'évolution des constructions, aussi bien sous l'angle de leur état (destruction, insalubrité...) que sous celui de leur vocation (changement de destination des bâtiments). Le renouvellement du parc a donc une influence sur les besoins en termes de logement.
- **la variation des résidences secondaires et des logements vacants** : ce critère consiste à analyser l'augmentation ou la diminution de ce type de logements et leur influence sur les besoins. En effet, si un logement vacant devient résidence principale, il contribuera à faire baisser le besoin en logement.
- **le desserrement de la population** : ce concept consiste à considérer qu'une variation du taux d'occupation des résidences principales entraîne une évolution des besoins en logement. En effet, les modes de vies évoluant (divorces, départs des jeunes du foyer familial...), le nombre de personnes par logement change. Si l'effectif de la population reste stable, l'évolution du taux d'occupation entraîne une augmentation ou une diminution du besoin en logement.

La méthode de calcul :

Les calculs sont systématiquement basés sur deux temps (T0 et T1) pour pouvoir analyser une évolution.

• (A) Le renouvellement :

Il s'agit d'ajouter au parc total de logements existants au moment T0 le nombre de nouvelles constructions (nombre de permis de construire à usage d'habitation). Le parc total théorique de logements existants au moment T1 est obtenu. Le nombre de logements réels au moment T1 devrait donc correspondre à ce calcul. Or fort est de constater qu'au moment T1, les valeurs du parc total théorique et du parc total réel sont différentes. Une soustraction du parc total réel au parc total théorique permet donc d'obtenir la valeur des logements renouvelés. Cependant, le

calcul détermine un besoin : les valeurs positives ou négatives expriment donc une augmentation ou une diminution du besoin en logements engendré par le renouvellement.

• **(B) la variation :**

Ici, l'addition entre les évolutions des variations des résidences secondaires et des logements vacants permet d'exprimer le besoin en logement engendré. Toutefois, un changement de statut d'un de ces deux types de logements sera considéré au bénéfice des résidences principales.

• **(C) le desserrement :**

En divisant la population des résidences principales de T0 par le taux d'occupation à T0 est obtenu le nombre de ménages en résidences principales à T0. En remplaçant dans cette formule le taux d'occupation à T0 par celui à T1, est obtenu, pour une population stable, le nombre de résidences principales total théorique nécessaire à T1. En soustrayant le nombre de résidences principales à T0 à la valeur obtenue précédemment, est déterminé le besoin en résidences principales créée.

Calculer le point mort revient ensuite à faire l'addition de l'ensemble des besoins créés par les trois critères présentés. La formule est A + B + C. La valeur est là aussi exprimée en besoin de logements.

Le point mort est une valeur théorique, considérant que la population reste stable. Or, cette dernière évolue. L'effet démographique mesure lui, la consommation de logements due uniquement à l'augmentation de la population. Il est donc égal à la différence entre le point mort et le nombre de logements construits.

2 – Le calcul

Calcul point mort				
	Source	T0	T1	EvolutionT0 -T1
		2009	2014	Evolution 2009-2014
Taux d'occupation des résidences principales	Calcul			0
Population des résidences principales	INSEE			0
Nombre de résidences principales (RP)	INSEE			0
Nombres de résidences secondaires (RS)	INSEE			0
Nombre de logements vacants (LV)	INSEE			0
Parc Total de logements	INSEE			0
Logements construits	SITADEL			0
				Besoins engendrés (en nombre de logements)
(A) Renouvellement	Parc de logement T0 + logements construits T1 – logements T1			0
(B) Variation	Evolution RS + Evolution LV			0
(C) Desserrement	(Pop des RP T0/Tx d'occupation T1) – Nombre de RP T0			#DIV/0 !
Point Mort	A + B + C			#DIV/0 !
Effet démographique	point mort – logements construits			#DIV/0 !

Synthèse des besoins engendrés entre 2009 et 2014 :

- Un renouvellement qui a engendré un excédent/besoin de X logements.
- Une variation de la vacance et des résidences secondaires a créé un excédent/besoin de Y logements.
- Un desserrement lié à la baisse du taux d'occupation qui génère un excédent/besoin de Z logements.

Au final, le maintien théorique de l'effectif de population actuel (point mort) nécessite la création de (X+Y+Z) logements.

En réalité, la création de T nouveaux logements entre 2009 et 2014 suffit à absorber le point mort et laisse un excédent de (point mort-T) logements.

B – Projection du point mort sur la période souhaitée (durée de la période : X années)

Le point mort est le seuil minimal de logements à réaliser pour maintenir le niveau démographique communal. Sa projection permet d'avoir une estimation de l'impact du renouvellement, de la variation et du desserrement sur le parc de logement futur.

1 – La méthode

Pour le calcul du renouvellement on applique la même part qui avait été observé sur la période

précédente à la période souhaitée.

Le desserrement prend en compte le phénomène de décohabitation qui est fonction des taux d'occupation qui sont retenus pour la période souhaitée (la formule de calcul reste inchangé).

L'évolution du nombre de résidences secondaires et de logements vacants est liée au contexte économique, à l'attractivité touristique mais également au degré de tension sur le marché de l'immobilier. Bien souvent, elle s'appuie sur des hypothèses qui s'inscrivent dans la poursuite des tendances récentes et à la nécessaire fluidité du marché.

C – Calcul prospectif des besoins en logements

Ce dernier calcul détermine le besoin foncier nécessaire à la commune à l'horizon X.

Un nombre de logements est donc souhaité pour satisfaire les besoins de la population actuelle mais aussi future. Il est ainsi en priorité recherché les dents creuses (nombre de logements décomptés en lien avec une densité établie), la transformation des logements secondaires et vacants en résidences principales et les possibles mutations du parc. Après ce décompte, il est recherché en fonction de la densité le nombre d'hectares nécessaires en extension.

Les enjeux de l'État sur le territoire de l'Oise s'appliquant au SCoT du Grand Creillois

L'objectif est de mettre des logements décents à disposition des habitants actuels et futurs du territoire, en développant plusieurs actions fondamentales :

- Favoriser la production de logements répondant aux besoins de la population (niveau de loyer, confort et typologie des logements, suivi du parcours résidentiel ...) dans un souci de mixité sociale ;
- Lutter contre l'étalement urbain, maîtriser la consommation et le coût du foncier et développer des politiques foncières prenant en compte les dynamiques résidentielles et économiques des ménages, et de nature à favoriser l'offre de logements, dans le parc public comme dans le parc privé ;
- Offrir des logements adaptés aux personnes défavorisées et aux populations spécifiques (personnes âgées, handicapées, ménages en difficultés ...) identifiées dans le Plan Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PLALHPD) ;
- Assurer, au moyen des politiques initiées par l'Anah, la promotion d'un habitat de qualité par la réhabilitation du patrimoine bâti existant. Cet habitat doit répondre aux exigences sociétales et réglementaires actuelles, notamment en matière de performance énergétique.

(Fiche mise à jour le 14 février 2018 - © DDT de l'Oise)