



---

# Panorama de l'habitat de la vallée de l'Oise

---

---

Jun 2010

---

Agence d'urbanisme et de développement Oise-la-Vallée



Oise-la-Vallée



## SOMMAIRE

<b>Préambule</b> .....	<b>5</b>
<b>1 Evolution démographique depuis 1990</b> .....	<b>6</b>
1.1 Croissance de la population.....	6
1.2 La densité.....	7
1.3 La taille des ménages.....	8
<b>2 Le parc de logements</b> .....	<b>10</b>
2.1 Localisation du parc et évolution depuis 1999.....	10
2.2 La construction de logements.....	13
2.3 Typologie du parc de logements.....	14
<b>Conclusion</b> .....	<b>19</b>

## INDEX DES CARTES

Carte 1 : Evolution de la population entre 1990 et 2006 dans l'Oise et la Vallée de l'Oise.....	6
Carte 2 : La densité de population en 2006.....	7
Carte 3 : Taille des ménages en 2006 dans l'Oise et la Vallée de l'Oise.....	8
Carte 4 : Evolution du nombre de logements dans l'Oise et la Vallée de l'Oise entre 1999 et 2006.....	11
Carte 5 : La construction de logements entre 1999 et 2006.....	13
Carte 6 : Part des logements individuels dans le parc de résidences principales en 2006.....	15
Carte 7 : Part du social dans le parc de logements en 2007.....	15
Carte 8 : Evolution du parc de logements sociaux dans l'Oise et la Vallée de l'Oise.....	16



## Préambule

Les spécificités du marché du logement, sur lequel s'expriment l'offre et la demande, rendent difficile sa connaissance. En effet, le logement est un bien particulier : lieu de vie des individus, il doit intégrer des qualités aussi bien intrinsèques (espace, confort, etc.) qu'extrinsèques (proximité d'écoles, d'infrastructures de transport, etc.) ; étant un bien localisé, sa construction nécessite au préalable la disponibilité et la maîtrise du foncier ; coûteux, son achat s'effectue souvent à crédit, alors que certains ménages modestes n'ont les moyens ni de son acquisition ni de sa location ; etc.

Par ailleurs, si les politiques publiques du logement concernent des territoires limités, la commune ou l'intercommunalité, la stratégie des promoteurs répond à des logiques régionales, nationales voire internationales. Le promoteur investit là où les conditions de marché sont les plus favorables, c'est à dire, où il trouvera du foncier et des acheteurs et où la rentabilité de l'opération sera la plus forte.

Le rôle combiné des dynamiques privées et publiques apparaît par exemple de manière sensible dans l'Oise. Ces évolutions sont à la fois le reflet de choix résidentiels des ménages et le résultat de politiques communales. Elles sont également le résultat des stratégies de lotisseurs qui ont répondu à une demande, dans des territoires où l'accès autoroutier a été un facteur déclencheur et où le coût plus avantageux du foncier a été un atout facilitateur pour la mise en œuvre d'opérations résidentielles.

Si la population de la Vallée de l'Oise continue à augmenter, cette augmentation tend à ralentir du fait d'un déficit migratoire permanent et généralisé. Or, les mouvements de population dépendent pour beaucoup de la capacité des territoires à adapter leur parc de logements à la demande des habitants.

L'analyse du marché du logement doit s'intéresser à un nombre très large de variables qui permettent d'apprécier les conditions du marché : les caractéristiques de l'offre ; la typologie de la demande des ménages qui cherchent à satisfaire leurs besoins sous contrainte budgétaire ; la stratégie des investisseurs ; les prix immobiliers, etc.

Les travaux lancés par l'Agence d'urbanisme et de développement de la Vallée de l'Oise doivent contribuer à une meilleure connaissance de la dynamique de l'habitat sur son territoire.

Ce panorama présente les grandes tendances de l'habitat telles que la construction, le logement social ou encore la densité. La présentation des données de l'INSEE (recensement de la population et sitadel) est accompagnée de quelques interviews menées auprès d'acteurs locaux de l'habitat.

De nouvelles publications viendront alimenter cette observation et aborderont de manière plus précise certaines thématiques (les prix, la construction, la demande sociale, etc.).

# 1 Evolution démographique depuis 1990

## 1.1 Croissance de la population

Entre 1990 et 2006, la population du département de l'Oise a augmenté de 9,28%, soit une croissance annuelle moyenne de 0,55%. La Communauté de Communes de la Ruraloise est la seule intercommunalité dont la population a baissé sur la période.

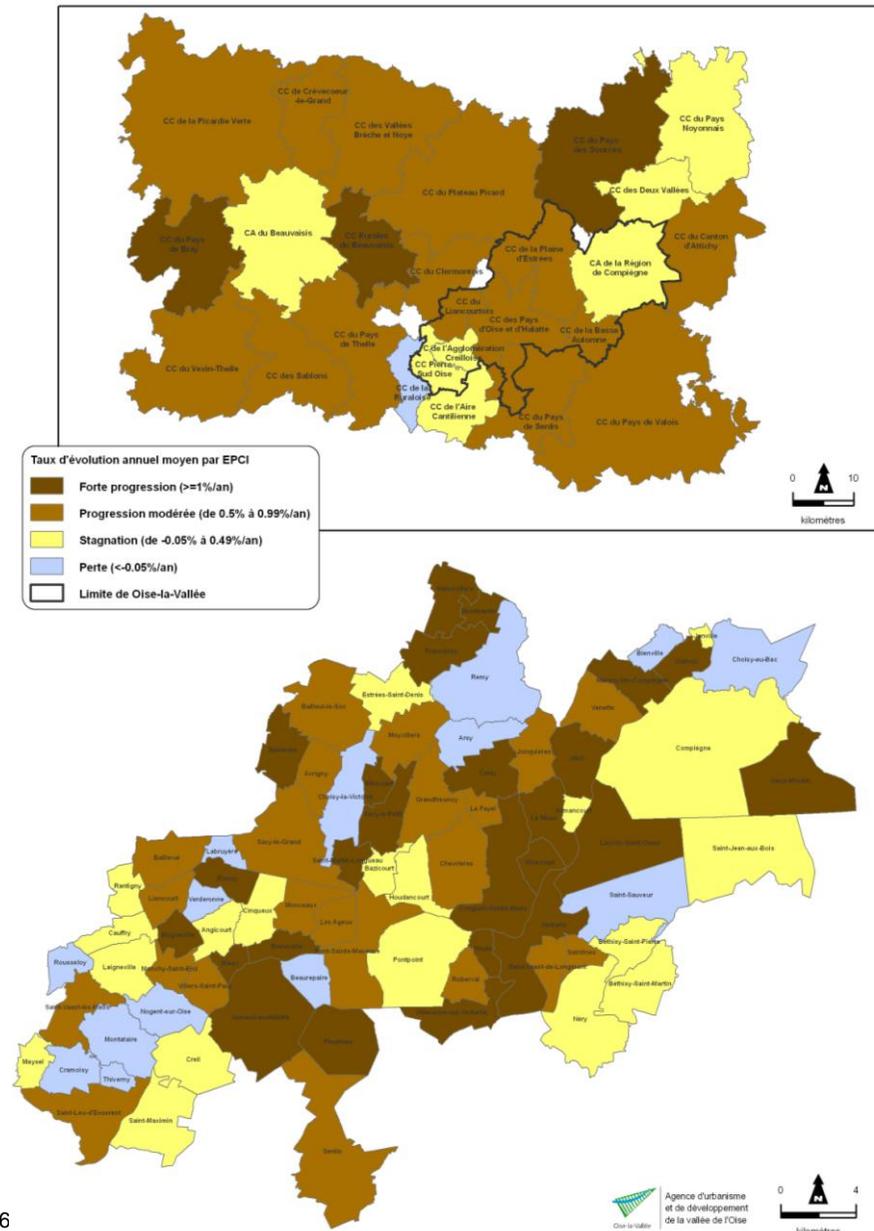
A l'échelle de la Vallée de l'Oise, de Compiègne à Creil, la croissance démographique a été légèrement plus faible que celle du département pour atteindre une hausse annuelle moyenne de 0,45%. D'une manière générale, ce sont les territoires les plus urbanisés qui ont connu sur cette période les taux de croissance les plus faibles dus à des soldes migratoires négatifs.

**Evolution démographique des intercommunalités de la Vallée de l'Oise sur la période 1990 / 2006 (RP – INSEE)**

	Population 2006	Croissance totale 1990/2006	TVAM 1990/2006	Solde migratoire 1990/2006	Solde naturel 1990/2006
CA Région Compiègne	71 297	4 651	0,42%	-0,29%	0,72%
CC Agglomération Creilloise	70 817	1 587	0,14%	-1,04%	1,19%
CC Pays d'Oise et d'Halatte	33 191	4 055	0,82%	0,10%	0,72%
CC Liancourtois	22 392	1 969	0,58%	0,10%	0,48%
CC Plaine d'Estrées	16 266	1 352	0,54%	-0,06%	0,60%
CC Pierre Sud Oise	10 306	506	0,31%	-0,44%	0,75%
CC Basse Automne	9 875	1 057	0,71%	0,08%	0,61%

Concernant le solde migratoire, on observe une dichotomie assez nette entre les communes rurales et les communes urbaines. C'est ainsi que Creil, Compiègne, Montataire, Villers-Saint-Paul, Nogent-sur-Oise ou encore Saint-Leu-d'Esserent ont connu un solde migratoire négatif alors que de nombreuses communes périphériques ont attiré de très nombreux nouveaux habitants illustrant le phénomène de péri-urbanisation.

**Carte 1 : Evolution de la population entre 1990 et 2006 dans l'Oise et la Vallée de l'Oise**

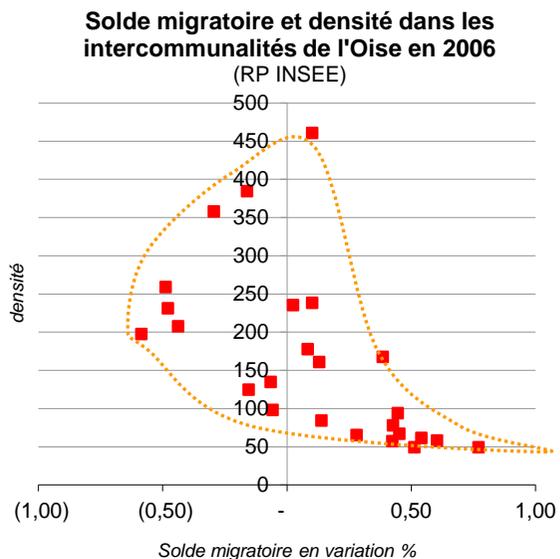
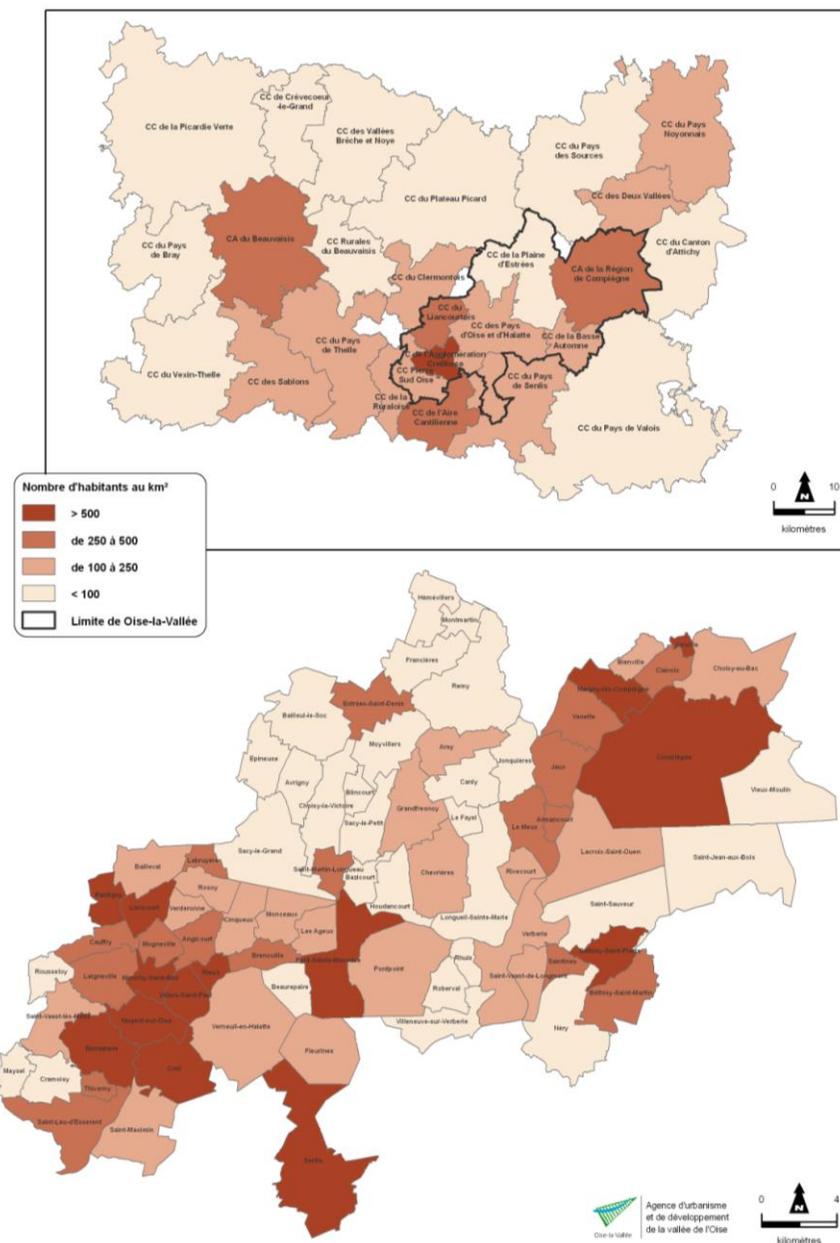


## 1.2 La densité

L'examen de la densité de population nous indique que, outre les grands centres urbains de l'Oise (Creil, Compiègne et Beauvais), c'est la Vallée de l'Oise de Noyon à l'Aire Cantilienne et les intercommunalités du sud qui connaissent les densités les plus fortes.

Le croisement des données concernant la densité et la croissance démographique indique de manière très nette que ce sont les intercommunalités de l'Oise les moins denses qui connaissent les soldes migratoires positifs alors que les territoires les plus denses connaissent pour la plupart des soldes migratoire négatifs. Le même graphique illustrant la situation des communes de la vallée de l'Oise indique des nuances moins tranchées. Cependant, les données montrent que sur les 11 communes dont la densité dépasse les 600 hab/km<sup>2</sup>, 9 ont un solde migratoire négatif. Sur le territoire, la ville de Creil et son intercommunalité, qui connaissent une densité de plus de 2000 hab/km<sup>2</sup> et un solde migratoire de -1%, sont hors normes et ne figurent pas sur le graphique.

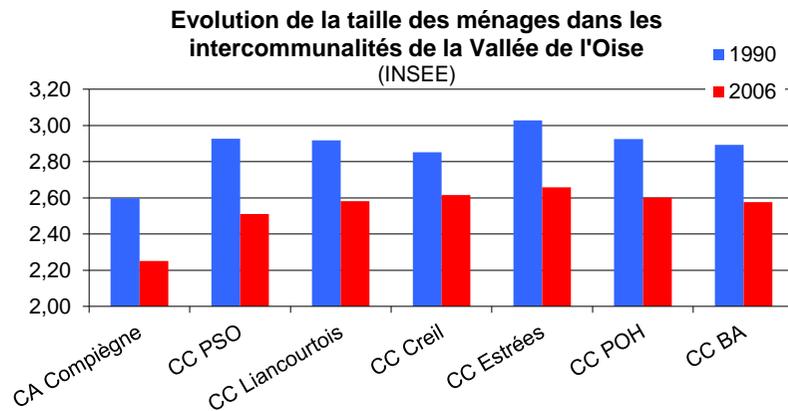
Carte 2 : La densité de population en 2006



### 1.3 La taille des ménages

L'évolution de la taille des ménages constitue un indicateur clef pour la politique de l'habitat car elle a une incidence directe sur le type de logement demandé. Pour garder leurs habitants, les territoires se doivent d'offrir des logements appropriés à la demande dans toute sa diversité.

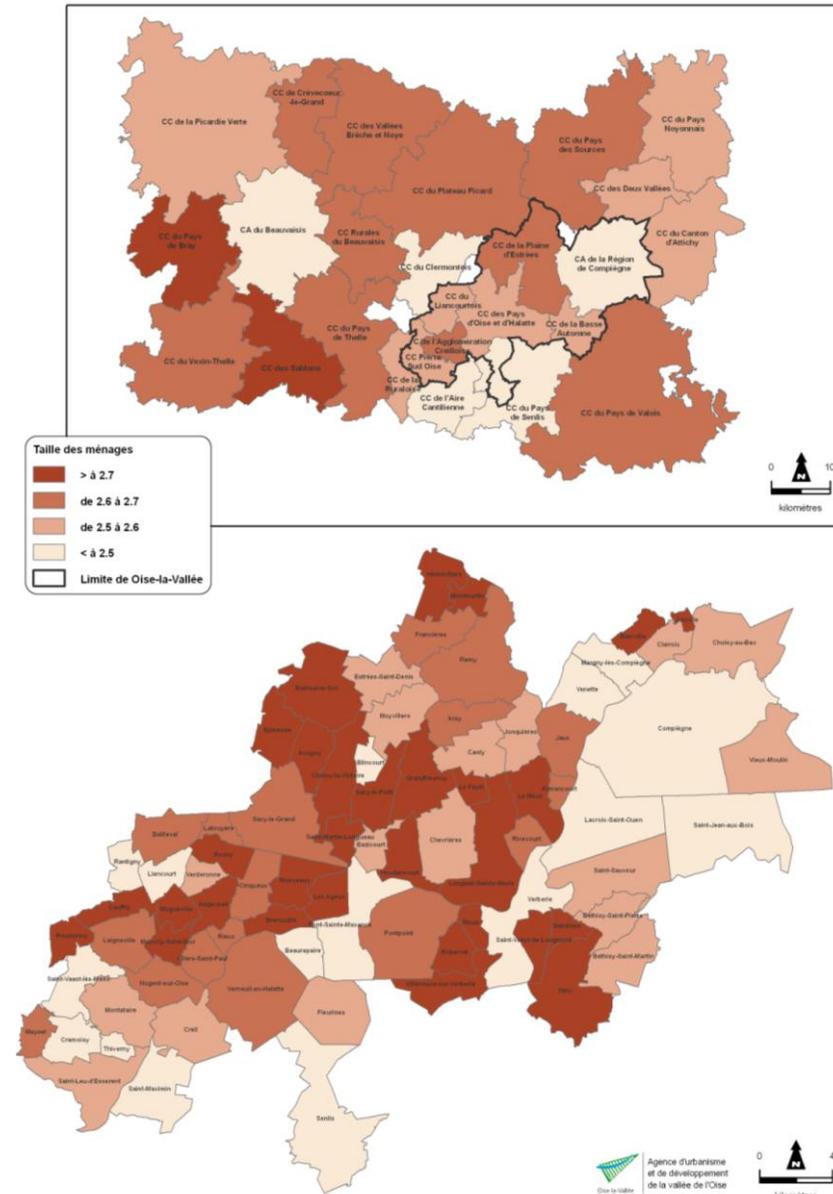
Dans l'Oise, la taille des ménages est très différente d'un territoire à l'autre. En effet, alors que l'agglomération de Compiègne présente 2,2 individus par ménage, ce nombre dépasse les 2,6 dans l'agglomération creilloise.



L'analyse de la taille des ménages dans la vallée de l'Oise nous indique que les communes rurales sont celles où la taille des ménages est souvent la plus importante, illustrant l'attractivité qu'exercent ces territoires auprès des couples avec enfants.

Ainsi, alors que le Grand Creillois perd de nombreuses familles avec enfants, la CCPOH au contraire connaît un afflux important de ce type de ménages.

**Carte 3 : Taille des ménages en 2006 dans l'Oise et la Vallée de l'Oise**



Sources : SICO/Inf - 2006, Insee recensement de la population 2006

**BERNARD DOMART**

**DIRECTEUR DU BAILLEUR SOCIAL OISE HABITAT**

**Quelles sont les grandes priorités de Oise Habitat**

*La première priorité se situe dans l'entretien et l'amélioration du parc de 12 000 logements. Cela implique les réparations mais aussi les mises aux normes, notamment en matière de consommation d'énergie et d'accessibilité aux handicapés. Si nous n'entretiens pas notre parc de logement, c'est d'abord notre patrimoine qui est mis en péril et ensuite de la vacance qui risque d'apparaître.*

**Justement, au niveau de la vacance, qu'en est-il ?**

*Nous connaissons aujourd'hui une vacance technique normale, c'est à dire celle qui est occasionnée par les travaux parfois nécessaires à l'occasion d'un changement de locataire. Mais sur nos 12 000 logements, moins de 10 sont inoccupés, ce qui est marginal. Quoi qu'il en soit, la vacance constitue une perte sèche pour le bailleur, car c'est un loyer qui ne rentre pas, or ces loyers forment les fonds propres des bailleurs sociaux.*

**Quelle est la seconde priorité ?**

*En fonction de notre capacité d'autofinancement, laquelle dépend des loyers perçus et du coût des travaux d'entretien et de mise aux normes réalisées, nous pouvons lancer de nouvelles opérations de construction.*

**Le logement social a souvent été confiné dans les grandes villes de la Vallée de l'Oise, cette tendance est-elle encore vraie ?**

*Depuis quelques années, les communes rurales sont très demandeuses en logement social. Pour les élus, l'enjeu est double, d'abord trouver de nouvelles recettes fiscales alors que la taxe professionnelle devrait disparaître, ensuite maintenir sur place leur population pour garder leur école et pour que les enfants du village puissent rester sur place s'ils le souhaitent. La crise a renforcé les besoins en logements sociaux.*

**Quels sont les objectifs de Oise Habitat ?**

*Nous achevons nos projets lancés dans les quartiers ANRU. Nous sommes impliqués pour 70 millions représentant plus de 300 logements neufs et 1000 réhabilitations.*

**Les SCoT de la Vallée de l'Oise préconisent l'occupation de dents creuses et des friches plutôt que l'étalement urbain, qu'en pensez-vous ?**

*C'est nécessaire. Sur le terrain, ces choix doivent être assumés car construire sur des terrains pollués a un coût très important qui ne peut être supporté seul par le bailleur social au risque de déséquilibrer ses comptes.*

**Quelles sont les conséquences des mises aux normes en matière énergétique qui vous sont imposées ?**

*Elles sont justifiées du point de vue environnemental car elles permettent de réduire la facture énergétique. Cependant, elles génèrent des investissements très coûteux à la fois pour le bailleur qui les finance et pour les locataires par l'intermédiaire des multiples contrats de maintenance qui apparaissent (entretiens panneaux solaires, etc.) et qui passent en fonctionnement.*



Logement social à Creil

**STEPHANE MORY**

DIRECTEUR REGIONAL NEXITY FONCIER CONSEIL

**Où en sommes-nous de la crise dans l'Oise ?**

*La crise n'est pas achevée, mais la situation s'est améliorée depuis la fin 2009. Quoiqu'il en soit, pour faire face à la crise, nous avons dû revoir l'intégralité de nos projets ce qui a entraîné soit des annulations pures et simples de programmes, soit des renégociations concernant aussi bien le prix que les caractéristiques physiques. En effet, la crise s'est traduite par des évolutions dans la demande des ménages et il a fallu s'adapter. Avec la crise, l'offre ne correspondait plus à la demande.*

**Justement, comment a évolué la demande ?**

*Nous avons toujours des acheteurs, mais avec des exigences en termes de prix bien supérieures. Nos clients sont prêts à lâcher du lest sur des éléments importants tel la qualité, la surface et l'environnement du logement, du moment que le prix baisse. D'ailleurs, d'une manière générale, la gamme des produits offerts tend à baisser.*

**D'où vient votre clientèle ?**

*Pour ce qui est du sud de l'Oise, nous avons deux grands types de clients, d'une part les locaux qui travaillent et vivent sur place et d'autre part, la clientèle attirée par la présence de Roissy. N'oublions pas que le sud de l'Oise présente de nombreux atouts : c'est un territoire disposant d'un immense pôle d'emplois à proximité, d'espaces ruraux préservés et la proximité de l'A1. C'est donc un territoire naturellement très attractif.*

**Puisque vous parlez des territoires ruraux, l'Etat essaie de limiter l'étalement urbain, qu'en est-il sur le terrain ?**

*Nous n'observons pas de retour en ville sur le secteur. Beaucoup de projets sont réalisés dans les secteurs ruraux et les petits villages. Deux explications peuvent être avancées. D'abord, les ménages veulent des logements individuels avec jardins. Ensuite, le foncier disponible pour accueillir ces logements se trouve dans les zones rurales où les élus les accueillent à bras ouverts. Enfin, certaines grandes villes du sud de l'Oise sont moins attractives pour des raisons de cadre de vie, mais aussi d'encombrement routier.*

## 2 Le parc de logements

### 2.1 Localisation du parc et évolution depuis 1999

En 2006, le département de l'Oise comptait 324 241 logements, en hausse de 6,5% par rapport à 1999.

La même année, les communes de la Vallée de l'Oise comptaient 105 425 logements, en hausse de 6% depuis 1999, soit une croissance légèrement inférieure à celle du département.

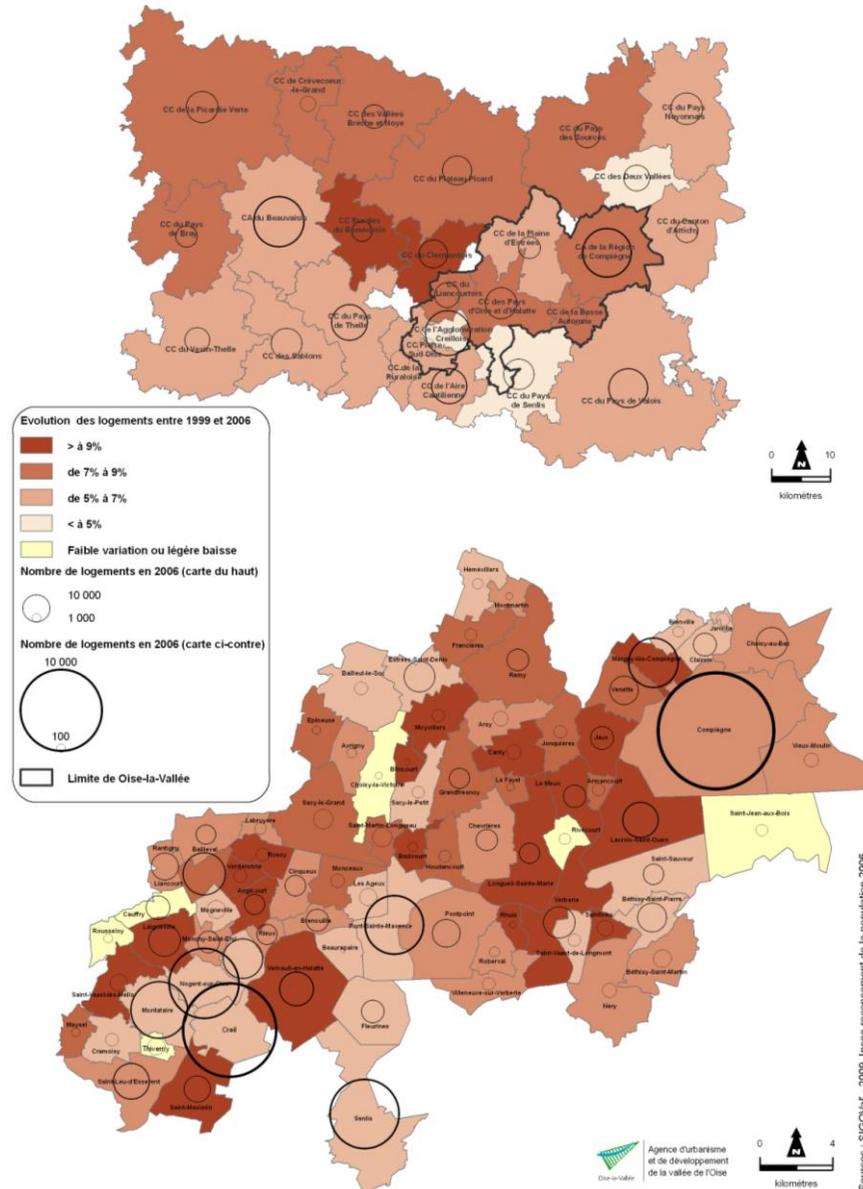
**Evolution du nombre de logements dans les communes de la vallée de l'Oise comptant plus de 2000 logements (RP INSEE)**

	1999	2006	Var. %	Var. val
Compiègne	19 322	20 449	+ 5,83	1127
Creil	12 624	13 206	+ 4,61	582
Nogent sur Oise	7 220	7 358	+ 1,91	138
Senlis	6 985	7 210	+ 3,21	225
Pont-Sainte-Maxence	4 974	5 190	+ 4,34	216
Montataire	4 714	4 848	+ 2,83	134
Margny-les-Compiègne	3 087	3 688	+ 19,48	601
Villers-Saint-Paul	2 323	2 359	+ 1,56	36
Moyenne Vallée de l'Oise			+ 6,05	

La carte illustre bien la position très favorable des communes localisées en périphérie des grands pôles d'emplois de l'Oise que sont Beauvais, Creil et Compiègne, soulignant à nouveau le phénomène de péri-urbanisation qui est en cours sur le département.

A contrario, les plus grandes communes de la Vallée de l'Oise, ont toutes connu un rythme de croissance de leur parc de logement inférieur à ce qui a été observé sur la Vallée. Margny-les-Compiègne constitue cependant une exception en la matière avec une très forte croissance de son parc de logement (+19,48%) sur la période.

**Carte 4 : Evolution du nombre de logements dans l'Oise et la Vallée de l'Oise entre 1999 et 2006**



*Immeuble collectif à Compiègne*



*Immeuble collectif à Pont-Saint-Maxence*

## **CHRISTIAN GRIMBERT**

**PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION CREILLOISE**

### **La Communauté de l'agglomération creilloise vient de lancer son PLH avec un pré-diagnostic qui couvre un territoire plus large, pourquoi ?**

*En effet, le pré-diagnostic concernera les intercommunalités de la Communauté de l'Agglomération Creilloise, de Pierre Sud Oise, du Liancourtois Vallée Dorée, des Pays d'Oise et d'Halatte et enfin de la Ruraloise. Réalisé par l'Agence d'urbanisme de la vallée de l'Oise, ce périmètre constitue un territoire de projet, qui reflète les réalités du bassin de vie et d'emploi. C'est aussi sur une vision élargie du Grand Creillois et dans une même logique de construction et de promotion partagée du territoire que reposent le SCOT, le projet de territoire de la CAC ou encore l'Agence de développement économique récemment créée.*

### **Au-delà des obligations réglementaires, qu'attendez-vous d'un PLH ?**

*Le PLH permettra une harmonisation des réponses qui sont portées aux besoins en logements en offrant un outil de planification et d'évaluation à long terme à partir d'un diagnostic qui nous permettra d'avoir une appréciation fine de la situation et notamment des besoins.*

### **Quelles sont les enjeux du logement sur le Creillois ?**

*Le SCOT du Grand Creillois en cours d'élaboration mais également toutes les études réalisées dans le cadre des OPAH ou des Programmes de rénovation urbaines révèlent la nécessité de diversifier le parc de logements mais aussi d'accroître le rythme de la construction qui est aujourd'hui insuffisant pour permettre aux habitants de poursuivre leur parcours résidentiel sur le territoire.*

*En favorisant la mixité sociale et en rendant possibles les parcours résidentiels sur le territoire, c'est à dire en répondant à la demande de ménages de différentes catégories (célibataires, petites et grandes familles, etc.) à des âges variés, le solde migratoire aujourd'hui négatif devrait revenir à l'équilibre.*

*Enfin, l'enjeu majeur est de proposer une politique visant à reconstruire la ville sur elle-même. C'est une question environnementale, car nous devons limiter l'étalement urbain, mais c'est aussi une question d'image pour le territoire qui doit prendre en charge ses nombreuses friches et dents creuses.*



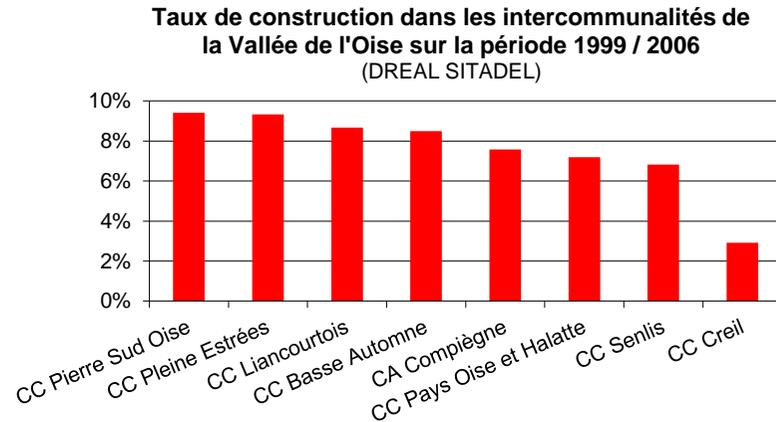
Logement individuel ancien à Creil



Le centre ancien de Clairoux, une illustration du très riche patrimoine des villages de la Vallée de l'Oise

## 2.2 La construction de logements

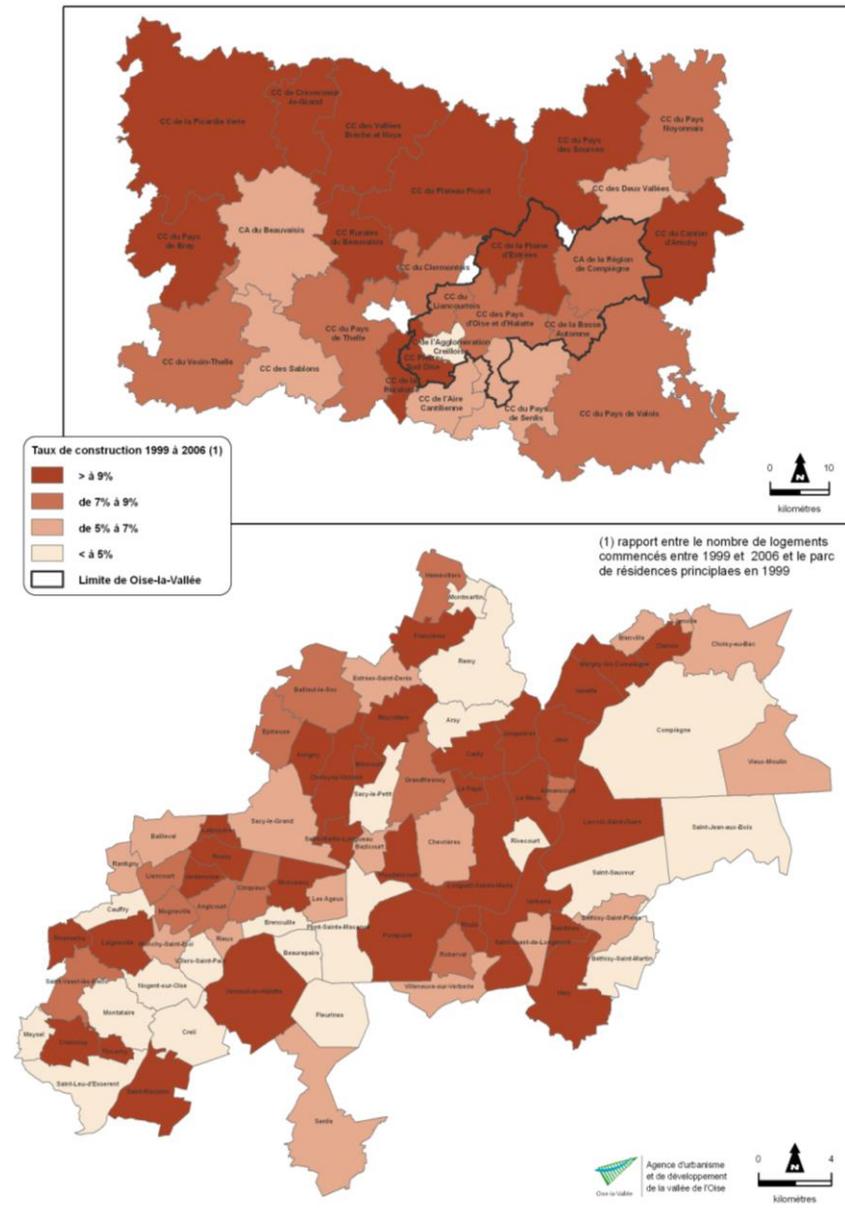
A l'échelle de l'Oise, ce sont les intercommunalités rurales du nord qui connaissent les taux de construction les plus élevés. La plupart des territoires urbanisés du sud de l'Oise sont les moins dynamiques, tout comme la région de Beauvais.



Au sein de la Vallée de l'Oise, la Communauté de Communes Pierre Sud Oise détient la palme du dynamisme avec un taux de construction dépassant les 9% suivi de près par Plaine d'Estrées et le liancourtois. Le creillois constitue de loin le territoire le moins dynamique en matière de construction avec un niveau d'à peine 3%.

Cependant en affinant notre analyse sur deux périodes (1999/2002 et 2003/2006), nous constatons que le Grand Creillois et le territoire de Senlis ont vu leur dynamique de construction largement renforcée entre les deux périodes avec à chaque fois un quasi doublement de la construction de logements en moyenne annuelle. Dans le même temps, le Compiègnais et les Pays d'Oise et d'Halatte voyaient le nombre de logements construits légèrement baisser.

Carte 5 : La construction de logements entre 1999 et 2006



**Nombre de logements construits par période sur la Vallée de l'Oise**

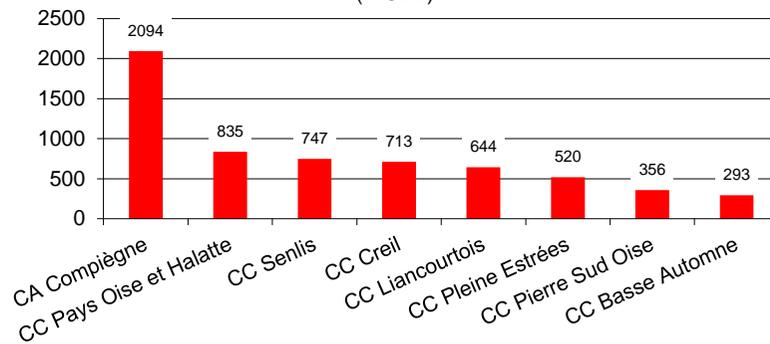
(DREAL SITADEL)

	1999 / 2002	2003 / 2006	
CA Compiègne	1083	1011	↘
CC Plaine d'Estrées	206	314	↗
CCPOH	424	411	↘
CC Basse Automne	80	213	↗
CC Senlis	288	459	↗
Grand Creillois	577	1136	↗
CC Creilloise	215	498	↗
CC Liancourtois	213	431	↗
CC PSO	149	207	↗

De 1999 à 2006, le territoire de Creil qui compte 70 300 habitants et Pierre Sud Oise qui en compte 10 300 ont construit des quantités de logements assez proches : respectivement 713 et 644).

**Logements construits sur les intercommunalités de la Vallée de l'Oise entre 1999 et 2006**

(INSEE)

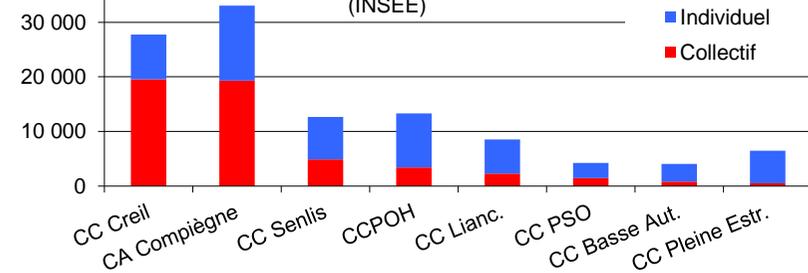


**2.3 Typologie du parc de logements**

Les trois grandes agglomérations de l'Oise sont sans surprise celles où le parc de logements collectifs est le plus important. A Creil, le logement collectif représente 70% du parc, contre à peine 50% à Beauvais et environ 40% dans le compiégnais.

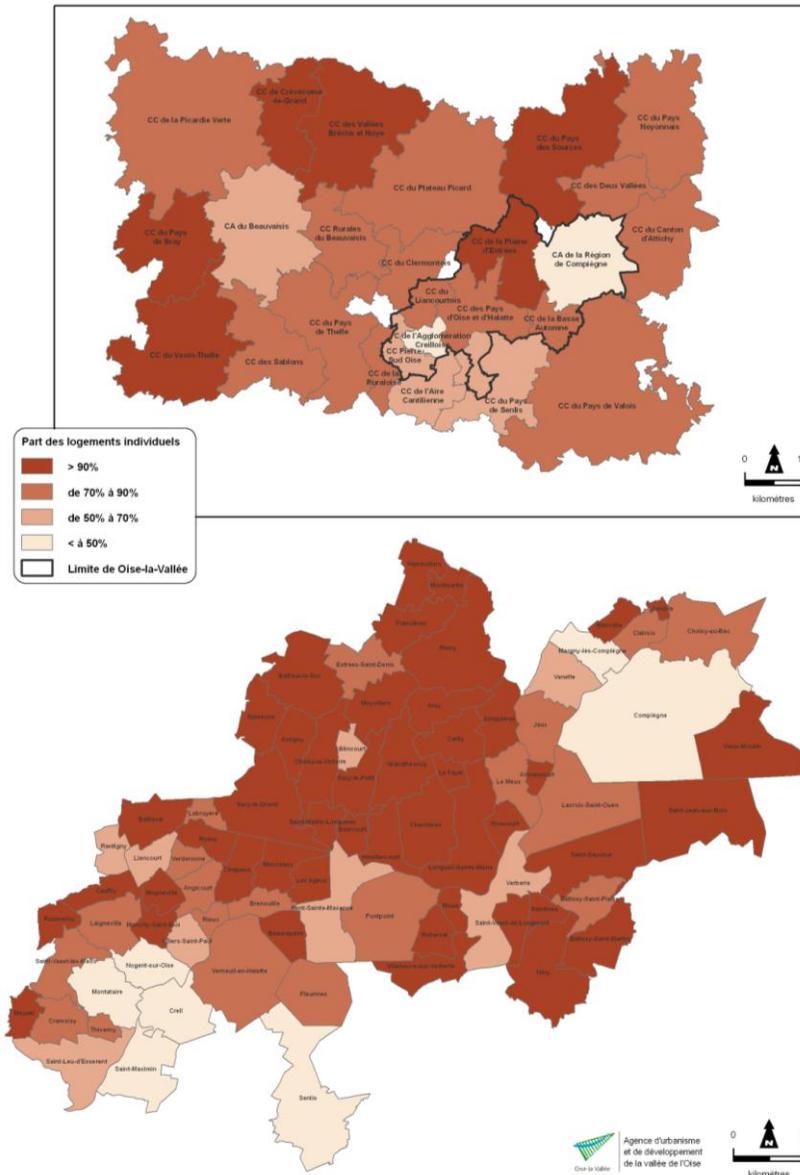
**Répartition du parc de logement des intercommunalités de la Vallée de l'Oise en 2006**

(INSEE)

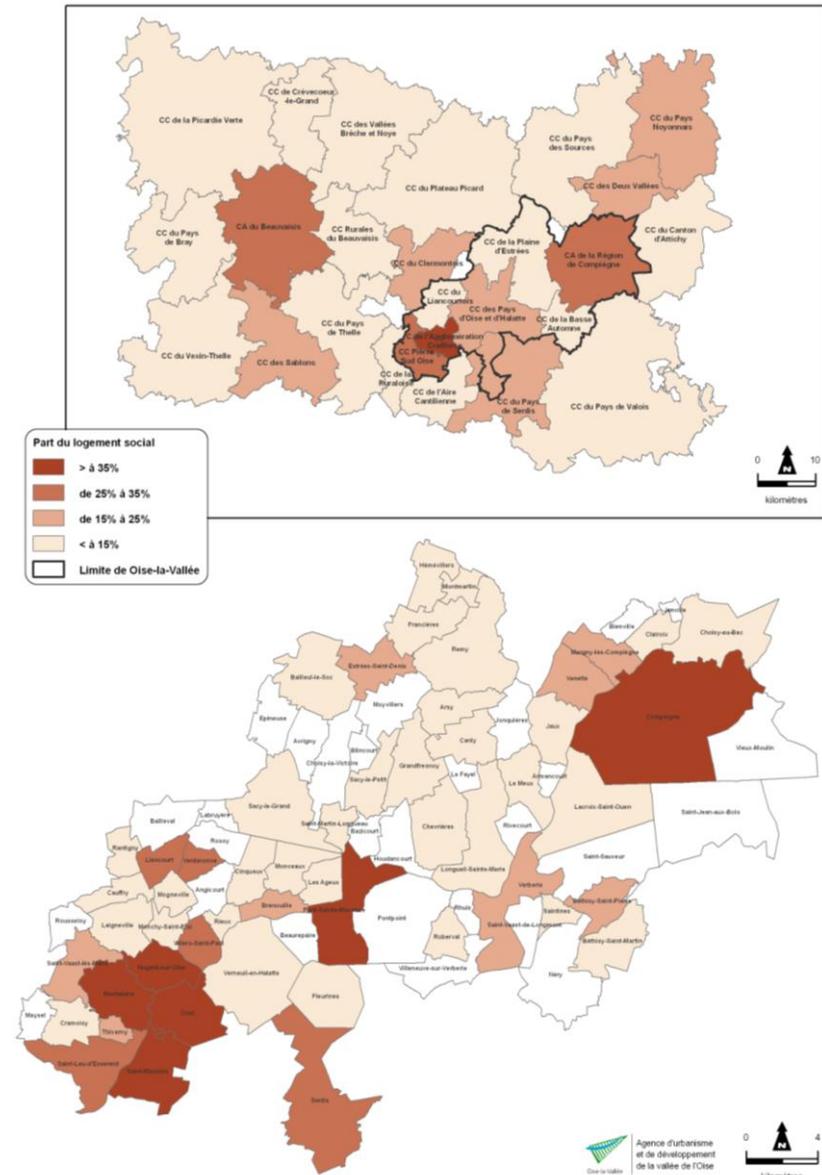


Construction de logements individuels à Nogent-sur-Oise

**Carte 6 : Part des logements individuels dans le parc de résidences principales en 2006**



**Carte 7 : Part du social dans le parc de logements en 2007**



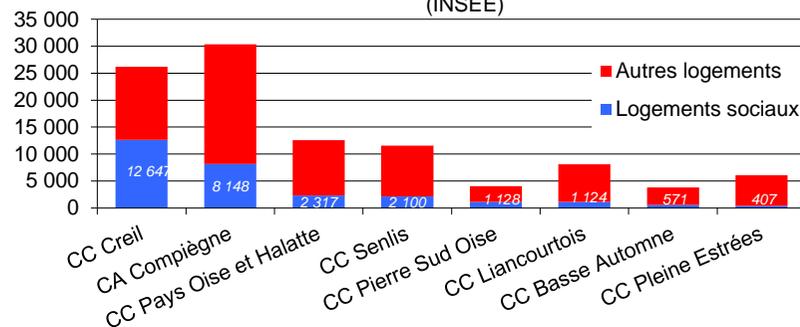
Sources : SICOVAL - 2006. Insee recensement de la population 2006

Sources : SICOVAL - 2009. Insee recensement de la population 2006, DREAL-EPLS 2007

Concernant les logements sociaux les trois grandes agglomérations de l'Oise sont à nouveau celles où leur nombre est le plus important en valeur comme en proportion, la communauté de l'agglomération creilloise détenant la palme en la matière avec près de 50% de son parc de logement classé en social. Les intercommunalités de Compiègne, de Beauvais et de Pierre Sud Oise disposent de moyennes également bien supérieures aux 20% de logement social imposés par la loi.

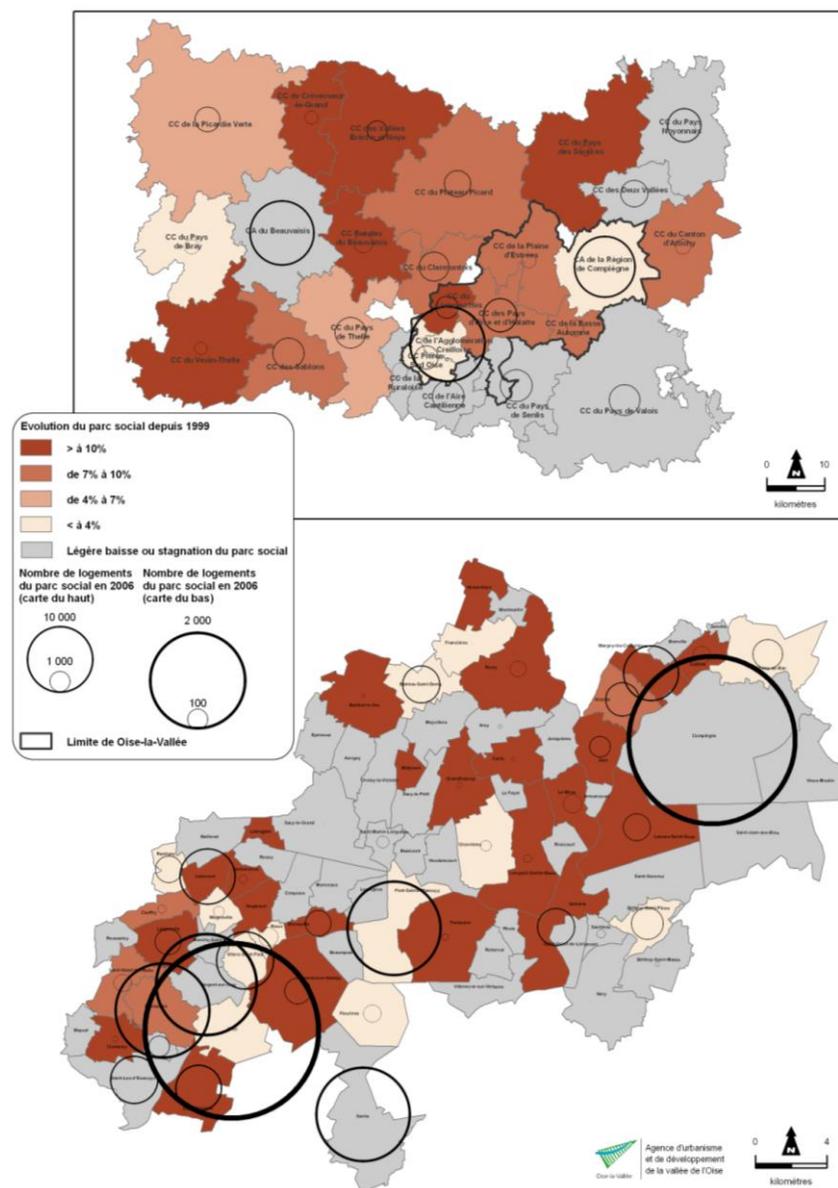
Concernant les territoires ruraux, les situations sont plus diverses. En effet, si la Plaine d'Estrées dispose de peu de logements sociaux, ce n'est pas le cas des Pays d'Oise et d'Halatte où 18% du parc de logement est constitué de logement social.

**Part du logement social dans les intercommunalités de la Vallée de l'Oise (INSEE)**



Les cartes indiquent qu'un rééquilibrage territorial semble s'opérer entre (1) les grands centres urbains déjà bien dotés et pour lesquels le parc a faiblement augmenté, voire a baissé comme c'est le cas à Creil, et (2) les communes plus rurales où le parc de logement social est parfois en forte hausse, même s'il faut noter que les taux élevés sont à rapporter à des bases initiales faibles.

**Carte 8 : Evolution du parc de logements sociaux dans l'Oise et la Vallée de l'Oise**



**JEAN MARC DESCHODT**

**DIRECTEUR GENERAL DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DE L'OISE (EPFLO)**

**Quel est le rôle de l'EPF Local de l'Oise ?**

*L'EPFLO, dont la création a été impulsée par le Conseil Général de l'Oise, accompagne les collectivités dans le volet foncier de leurs projets de développement urbain. Les deux grandes priorités d'intervention sont d'une part l'accompagnement des projets de développement économique d'intérêt départemental, d'autre part la mobilisation de foncier destiné à accueillir des logements sociaux de qualité.*

*Etant donné le coût élevé voire inabordable du foncier pour certaines collectivités et la longueur des processus d'élaboration de certains de ces projets (5 à 10 ans parfois), le rôle de l'EPFLO peut s'avérer décisif. En travaillant en amont, notre action permet d'accélérer la mise en œuvre des projets grâce à une maîtrise foncière assurée bien avant le passage à la phase opérationnelle.*

**Comment agit l'EPFLO ?**

*Il achète du foncier pour le compte des collectivités ou les personnes publiques sous réserve que les terrains fassent l'objet d'un projet de développement conforme aux objectifs définis par le règlement intérieur de l'établissement. Ce sont les collectivités locales qui font appel à l'EPFLO dès qu'elles ont identifié les terrains qui seront indispensables à la concrétisation de leur projet. Dès que celui-ci entre dans sa phase opérationnelle, l'EPFLO revend le foncier acquis à la collectivité qui peut alors en disposer comme convenu pour l'aménager ou le vendre à un promoteur privé qui y construira par exemple des logements.*

*Il est aussi possible à l'EPFLO de proposer le foncier sous forme de bail emphytéotique à un bailleur social. Cette formule permet au bailleur de construire des logements sociaux en évitant que le coût de l'opération ne soit écrasé par une charge foncière parfois très élevée sur le territoire de l'Oise.*

**Que défend l'EPFLO ?**

*L'EPFLO se veut un outil au service de la ville durable. Notre action doit participer à reconstruire la ville sur la ville en aidant les collectivités à réinvestir notamment les territoires en friche.*



*Les friches industrielles, un patrimoine foncier à valoriser*



*La préservation des terres agricoles, un défi majeur pour la politique du logement*

**Les plus fortes croissances du parc social dans les villes de la Vallée de l'Oise entre 2000 et 2007<sup>1</sup>**

(sources : DREAL SITADEL)

	Evolution en valeur	Evolution en %
Nogent-sur-Oise	147	6,0
Compiègne	120	1,8
Liancourt	113	19,0
Senlis	95	5,1
Verneuil-en-Halatte	80	108,1
Margny-les-Compiègne	67	12,4
Verderonne	60	100,0
Saint-Maximin	58	13,5
Verberie	56	21,1
Lacroix-Saint-Ouen	43	34,4
Laigneville	35	28,9
Venette	25	10,9

Les communes de Saint-Maximin, Liancourt, Verderonne, Margny-Les-Compiègne et Venette font partie des quelques communes déjà bien dotées en logement social mais qui voient ce parc encore augmenter.

Dans le compiègnais, notons que les communes périphériques ont vu la réalisation de plusieurs opérations de logements sociaux tendant à diffuser le logement social de manière plus homogène sur le territoire.



*Lotissement en construction à Saint-Vaast-Les-Mello*

<sup>1</sup> A contrario le parc de logement social de la ville de Creil a baissé de près de 500 unités entre 2000 et 2007 reflétant la stratégie de diversification du parc de logement de la ville et de la Communauté de communes de l'Agglomération creilloise.

## Conclusion

La Vallée de l'Oise dispose de paysages urbains et ruraux très divers et de qualité. La plupart des villages du territoire ont gardé leur charme, et leur patrimoine n'a pas trop souffert d'une périurbanisation galopante qui a vu les lotissements se multiplier.

A deux pas des grands centres urbains de Creil et Compiègne très riches en emplois et en équipements, et à proximité de Paris et Roissy, les ménages ont la possibilité de vivre dans des maisons individuelles avec jardin.

Pourtant, ces atouts considérables n'empêchent pas l'ensemble de la Vallée de l'Oise de connaître un déficit migratoire chronique depuis près de deux décennies. Certes, ce déficit migratoire est compensé par un solde naturel largement excédentaire, mais cette situation pose la question de l'adéquation entre l'offre de logements et la demande des ménages, avec en particulier celle des plus jeunes.

Les origines de ce déficit doivent également être recherchées dans l'évolution économique du territoire. En effet, la fermeture de plusieurs grandes unités de production industrielle et plus largement la mutation du tissu économique de la vallée et sa tertiarisation conduisent certains actifs à changer de région pour poursuivre leur carrière professionnelle.

La nécessité de préserver les terres agricoles compromet ce modèle de croissance du territoire largement fondé sur la construction de logements individuels en zone rurale. Ce modèle a vu les villages de

la Vallée de l'Oise croître à un rythme très soutenu au détriment des centres urbains denses que sont notamment Compiègne et Creil.

Par ailleurs, l'étalement urbain présente un défaut majeur pour les finances publiques, celui de devoir multiplier les réseaux (eau, assainissement, etc.), les équipements et les infrastructures rendus nécessaires par l'arrivée de nouveaux habitants, notamment en matière d'éducation, de crèche et autres services à la personne. Dans le même temps, les grands centres urbains qui ont connu une stagnation de leur population, voire une baisse concernant le nombre de jeunes ménages avec enfants, subissent une sous-utilisation de leur équipement et notamment de leurs écoles.

Pour poursuivre sa croissance démographique et connaître un développement cohérent de son territoire, la vallée de l'Oise a besoin de s'engager dans une nouvelle voie qui privilégie la densification des centres urbains plutôt que l'étalement. C'est cette option qui a clairement été retenue dans le Programme Local de l'Habitat de l'Agglomération de la Région de Compiègne et dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT du Grand Creillois.

Directrice de la publication : Pascale Poupinot  
Rédaction : Thomas Werquin  
Relecture : Sylvie Legalle  
Base de données et cartographie : Grégory Bodet  
Crédit Photos et documentation : Virginie Mauboussin