



Table des matières

PREAMBULE	4
PRESENTATION DU TERRITOIRE	4
L'ELABORATION DU PREMIER PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT, EN SIMULTANE AVEC LES TRAVAUX DE LA CONFERENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT (CIL).....	4
UN PLH QUI S'ARTICULE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA ET LES AUTRES DOCUMENTS STRATEGIQUES INTERCOMMUNAUX	5
SYNTHESE DU PORTER A CONNAISSANCE DE L'ÉTAT	7
LA REALISATION DE LA PHASE DIAGNOSTIC.....	8
PORTRAIT DES HABITANTS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE VALOIS	11
UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE UNIQUEMENT PORTEE PAR LA CROISSANCE NATURELLE, QUI RESTE MALGRE TOUT PLUS DYNAMIQUE QUE LES TERRITOIRES LIMITROPHES	11
UN NIVEAU DE NAISSANCES QUI RESTE POUR L'INSTANT SUPERIEUR AUX DECES, MAIS DONT L'ECART SE REDUIT	14
DES ARRIVEES IMPORTANTES DE MENAGES EN PREMIERE ET DEUXIEME ACCESSION.....	14
UNE BAISSSE DE LA TAILLE MOYENNE DES MENAGES	17
DES FLUX ENTRANTS PRINCIPALEMENT EN PROVENANCE DE LA REGION PARISIENNE, DES FLUX SORTANTS PRINCIPALEMENT EN DIRECTION DU RESTE DE L'OISE	20
DES MENAGES AUX REVENUS AISES.....	21
UN EQUILIBRE HABITAT-EMPLOI, MAIS UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DESORMAIS PLUS RAPIDE QUE L'INSTALLATION D'ACTIFS RESIDENTS	22
DES MOBILITES PROFESSIONNELLES MARQUEES AVEC L'ILE DE FRANCE.....	24
URBANISME REGLEMENTAIRE ET POTENTIEL FONCIER.....	27
POTENTIEL EN LOGEMENTS IDENTIFIES DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME	27
LES PERSPECTIVES DE CONSTRUCTION A L'HORIZON 2029	30
UN OBJECTIF DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE	37
LE PARC DE LOGEMENTS	40
UNE PROGRESSION DU PARC DE LOGEMENT PORTEE PAR LES COMMUNES « BATISSEUSES »	40
UN PARC DOMINE PAR LES RESIDENCES PRINCIPALES	40
UNE CONCENTRATION DE LA VACANCE DANS LE PARC PRIVE.....	44
UNE MAJORITE DE PROPRIETAIRE OCCUPANT, MAIS D'AVANTAGE DE MIXITE D'OCCUPATION DANS LES POLARITES	45
UN PARC A DOMINANTE INDIVIDUELLE COMPOSE DE GRANDS LOGEMENTS	45
UN PARC ANCIEN AVEC DES ENJEUX DE RENOVATION ENERGETIQUE.....	46
LE POINT MORT PASSE.....	47
CONSTRUCTION ET MARCHES IMMOBILIERS.....	50
DES ZONAGES DIFFERENTS SELON LA PROXIMITE DU BASSIN PARISIEN	50
UN RYTHME DE CONSTRUCTION VARIABLE SELON LES ANNEES ET LES SECTEURS.....	52
UN MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIERE PORTE PAR LE COLLECTIF, DONT LES PRIX RESTENT INFERIEURS A CEUX DE L'OISE ...	54
UN MARCHÉ DE LA REVENTE MARQUEE PAR UNE AUGMENTATION REGULIERE DES PRIX	55
LE MARCHÉ DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN SUIT LA MEME TRAJECTOIRE QUE CELUI DES MAISONS. DEPUIS 2014, LE VOLUME DE TRANSACTIONS A REGULIEREMENT AUGMENTE POUR ATTEINDRE PRES DE 200 TRANSACTIONS EN 2021. EN MOYENNE, LES PRIX FLUCTUENT AUTOUR DE 2 300€/M ² , AVEC UNE HAUSSE RAPIDE DEPUIS 2020 AVEC DES PRIX AU M ² QUI SE RAPPROCHENT DE 2 500€.	56
L'ACCES A LA PROPRIETE SUR LE TERRITOIRE	57
DES ECARTS DE PRIX IMPORTANTS ENTRE LES DIFFERENTS SEGMENTS LOCATIFS.....	60
LE PARC SOCIAL.....	62
UN PARC SOCIAL CONCENTRE DANS LES POLES	62
UNE HAUSSE DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL.....	65

UNE PROGRAMMATION DE LOGEMENTS SOCIAUX RECENTE QUI RENFORCE LA CONCENTRATION DU PARC.....	66
UNE PART DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE QUI POURRAIT PROGRESSIVEMENT SE REDUIRE	67
DES ENJEUX DE RENOVATION ENERGETIQUE DANS LE PARC SOCIAL	68
DES PUBLICS FRAGILES AVEC DES DIFFICULTES D'ACCES MAIS AUSSI DE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT	69
LE PARC PRIVE.....	70
CARACTERISTIQUES DU PARC PRIVE.....	70
UN SOUHAI DE MIEUX ACCOMPAGNER LES MENAGES DANS LEURS TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE	71
UN PARC DE COPROPRIETES ANCIEN, DE TAILLE MOYENNE ET SANS DIFFICULTE APPARENTE	73
LE PARC POTENTIELLEMENT INDIGNE, UN ENJEU MODERE SUR LE TERRITOIRE	75
LES DISPOSITIFS ET AIDES EN FAVEUR DE L'AMELIORATION DE L'HABITAT	77
LA REPONSE AUX BESOINS DITS « SPECIFIQUES »	82
LES JEUNES ET LES ETUDIANTS.....	82
LES SENIORS.....	85
LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP	90
LES GENS DU VOYAGE	91

Préambule

Présentation du territoire

La Communauté de Communes du Pays de Valois (CCPV) est un territoire regroupant **62 communes (55 842 habitants selon le Recensement de la population INSEE de 2019)**, dont une commune-centre, Crépy-en-Valois, de 14 788 habitants.

La communauté de Communes s'engage dans la réalisation de son premier Programme Local de l'Habitat (PLH) au titre de la compétence « Etude de définition d'une politique de l'habitat en adéquation avec les orientations du projet de territoire », et en tant qu'intercommunalité de plus de 30 000 habitants dotée d'une ville de plus de 10 000 habitants.

Le PLH est un **document stratégique** qui définit les actions à mener en matière d'habitat à l'échelle intercommunale pour **une durée de 6 ans**. Ce 1^{er} PLH doit favoriser l'acculturation autour des sujets habitat et décliner au plan opérationnel le volet habitat du projet de territoire.

L'intercommunalité est aux confins de l'Île-de-France et à proximité de principaux pôles d'emplois, avec un positionnement et une desserte stratégiques : à 30 minutes du pôle d'emploi de Roissy, 40 minutes de Paris en transports et 25 minutes de Compiègne. Le territoire est en outre traversé par la route nationale RN2 sur l'axe Paris/Maubeuge et dispose à la fois d'une desserte par le Transilien (ligne K) et par le TER (Paris-Laon).

Le territoire présente un profil très hétérogène, avec une ville-centre qui regroupe 26 % de la population, des polarités secondaires aux franges de l'Île-de-France (3 communes de plus de 2 000 habitants, desservies par la RN2 et par le Transilien) et un chapelet de communes rurales (49 communes de moins de 1 000 habitants). Son positionnement génère une disparité de situations avec des communes sous pression foncière au Sud et à l'Ouest (liée à la proximité avec l'A1, la RN2, les pôles d'emplois franciliens, Senlis...), et des communes dont le prix du foncier est bien plus abordable à l'Est et au Nord.

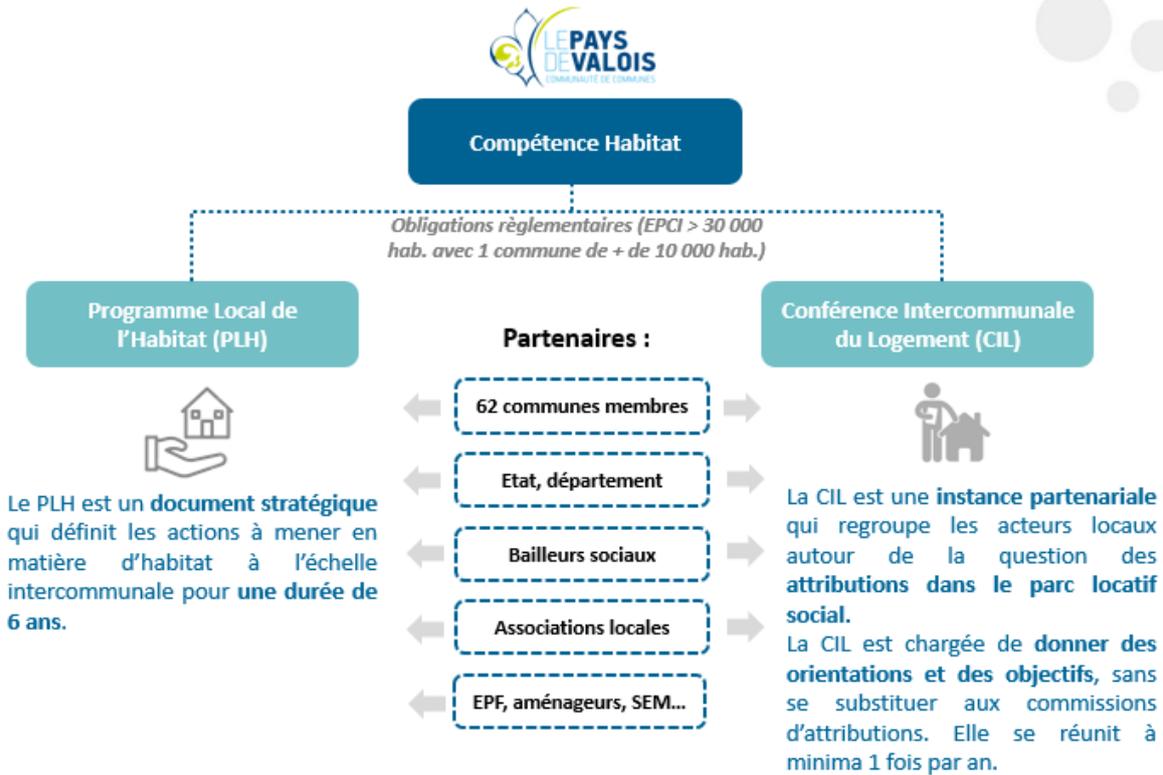
Le Valois bénéficie également d'un cadre de vie attractif (forêt domaniale d'Ermenonville, vallée de l'Automne, richesse du patrimoine historique et culturel) et d'autres projets d'ampleur sont engagés ou envisagés (transformation du quartier de gare à Crépy-en-Valois...).

L'élaboration du premier Programme Local de l'Habitat, en simultané avec les travaux de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

Par délibération en Conseil Communautaire du 9 décembre 2021, le Pays de Valois a lancé la procédure d'élaboration de son premier Programme Local de l'Habitat sur son territoire afin de définir sa politique en matière d'habitat pour la période 2024-2029.

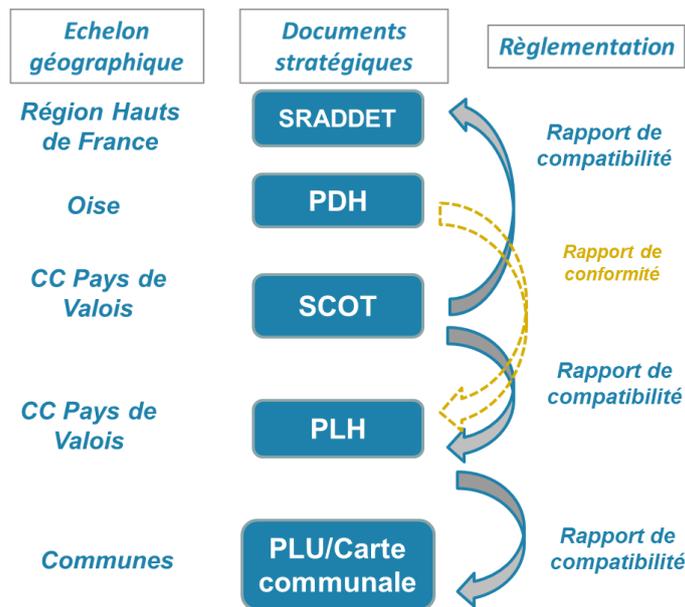
Intercommunalité de plus de 30 000 habitants dotée d'un quartier politique de la ville (Quartier Kennedy à Crépy-en-Valois), l'intercommunalité est également désignée comme cheffe de file de la stratégie d'attribution de logements sociaux sur son territoire. A ce titre, la collectivité est tenue de mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement et d'élaborer les documents inhérents (document d'orientations, Convention Intercommunale d'Attributions et Plan Partenarial de Gestion de la Demande).

L'intercommunalité a souhaité lancer les deux démarches en simultané afin de créer une dynamique transversale avec les communes et les partenaires.



Un PLH qui s'articule avec les documents supra et les autres documents stratégiques intercommunaux

Le PLH n'est pas un document opposable aux tiers, mais il s'articule avec de nombreux documents.



Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

La Région Hauts-de-France a adopté son projet de Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) lors de la séance plénière du 30 juin

2020, lequel a été approuvé par arrêté préfectoral le 4 août 2020. Quelques dispositions s'imposent au PLH comme le rythme de rénovation des logements et la sobriété foncière.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le PLH doit être compatible avec le SCoT (art. L 142-1 du code de l'urbanisme), document intégrateur de différentes politiques et documents de rang supérieur. Le SCoT fixe les principes et les grandes orientations d'aménagement qui doivent être mis en œuvre localement par les différents documents de planification. Le PLH doit à ce titre prendre en compte les conséquences en matière d'habitat des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent du SCoT.

Le SCOT révisé "Grenellisation" du Pays de Valois a été approuvé le 7 mars 2018. Il repose sur 4 axes :

- Dynamiser une économie singulière, pour conforter l'attractivité du territoire,
- Développer et vivre dans la « ceinture verte » francilienne,
- Répondre plus efficacement aux besoins des ménages en matière de logements, d'équipements et de services,
- Faciliter le déploiement des mobilités entre territoires.

Une première approche de la stratégie en matière d'habitat à travers le SCoT du Pays de Valois a été énoncée : pour atteindre l'objectif démographique de près de 64 600 habitants à horizon 2035, le besoin de constructions neuves s'élèverait à près de 6 000 logements. Cet objectif sera à requestionner.

Les schémas départementaux

Les orientations du PLH s'articulent et sont prises en considération dans le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDGDV), le Plan Départemental pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et le Plan Départemental de l'Habitat (PDH). Arrivé à échéance, le Plan Départemental de l'Habitat de l'Oise doit être révisé courant 2023. Dans l'intervalle, le Conseil Départemental poursuit le déploiement de son Plan Logement depuis 2018 au travers d'un plan d'aides et d'intervention à destination des particuliers et des partenaires.

Cette politique de l'habitat volontariste pour tous les isariens est articulée autour plusieurs axes stratégiques :

- Soutenir la production de logements sociaux notamment en milieu rural,
- Réhabiliter le parc existant public et privé,
- Faciliter l'accession à la propriété des foyers modestes,
- Promouvoir un habitat durable et innovant,
- Développer des logements adaptés et aider au maintien dans les lieux des publics fragiles (les personnes âgées en perte d'autonomie, les publics fragilisés, les jeunes).

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Dans un contexte global de lutte contre le réchauffement climatique et afin de contribuer à l'atteinte des engagements pris par la France, la Communauté de Communes du Pays de Valois a lancé son 1^{er} PCAET pour mener à bien une politique climatique et énergétique locale dès 2018. A cette date, l'intercommunalité a élaboré un diagnostic du territoire, qui a été traduit en février 2022 par l'adoption du document contenant une stratégie et un plan d'actions.

Les objectifs recherchés à travers le PCAET de la Communauté de Communes du Pays de Valois sont les suivants :

- L'atténuation du changement climatique en limitant les émissions de gaz à effet de serre,

- L'adaptation du territoire aux effets du changement climatique en construisant ensemble la feuille de route vers une société et une économie « décarbonées » en privilégiant le développement des énergies renouvelables.

Ces ambitions sont déclinées autour de 3 axes stratégiques :

- **Engager le territoire dans la transition énergétique : « 100 % EnR »** : Réduire les consommations du résidentiel et du secteur économique / Décarboner les consommations (Changer les sources d'énergies) / Produire et exporter des énergies renouvelables,
- **Favoriser un aménagement du territoire durable** : Conserver le patrimoine naturel du territoire / S'appuyer sur le secteur agricole / Adapter le territoire aux effets du changement climatique,
- **Renforcer les connexions du territoire et ses services de proximité** : Proposer des alternatives de déplacement décarbonées/ Développer l'offre de services de proximité et l'accès au numérique/ Impulser une dynamique de coopération et de partage des bonnes pratiques.

Synthèse du Porter à Connaissance de l'Etat

Le Porter à Connaissance (PAC) rappelle la procédure d'élaboration et de mise en œuvre du PLH. Il exprime les attentes de l'Etat et souligne les enjeux prioritaires sur le territoire.

1. Assurer une évolution des équilibres en matière de production de logement sur le territoire

- Garantir une répartition et une diversification cohérente de l'offre d'habitat entre les communes urbaines et les communes rurales,
- Diversifier les statuts d'occupation et les formes urbaines au bénéfice de formes plus compactes et en direction du parc locatif,
- Promouvoir la production de petites et moyennes typologies, en lien avec l'évolution sociodémographique des ménages locaux,
- Limiter le développement intensif du logement social dans les communes rurales, au profit d'un développement plus équilibré notamment dans les communes desservies par les transports en commun,
- Diversifier les produits logements et notamment : développer une offre sociale très abordable en secteur urbain, réfléchir à l'opportunité de créer du logement locatif intermédiaire à Crépy-en-Valois et plus largement sur PSLA sur le territoire,
- Encourager l'acquisition-amélioration, dans un contexte de pression foncière inflationniste et eu égard aux directives du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

2. Intervenir sur le parc privé

- Lutter contre précarité énergétique, et plus largement inciter les ménages à faire des travaux,
- Lutter contre la vacance dans les communes dont le taux de vacance est supérieur à 10%, et mettre en place les outils et leviers nécessaires à la remise sur le marché des biens,
- Identifier le parc privé potentiellement indigne, de manière à déployer les outils plus efficaces que le PIG si le besoin s'en fait ressentir,
- Engager une réflexion relative à la création de guichet unique sur le territoire, à l'instar des 3 EPCI lauréat de l'appel à projet régional lancé en 2019.

3. Diversifier l'offre d'habitat à travers la définition d'une stratégie foncière

- Développer une politique foncière permettant de garantir la déclinaison de l'objet de production retenu par le PLH,
- Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier.

4. S'adapter aux évolutions de la société pour favoriser un développement d'un habitat solidaire et durable

- Encourager l'adaptation du logement et leur accessibilité,
- En lien avec le PDALHPD, garantir un niveau d'offre suffisant pour les besoins en hébergement, logement d'urgence et d'insertion, dans une logique d'équilibre territorial,
- Faciliter le parcours résidentiel des jeunes, de l'accueil au démarrage du parcours résidentiel vers un logement autonome,
- Promouvoir l'habitat inclusif, participatif, intergénérationnel.

La réalisation de la phase diagnostic

La phase diagnostic s'est tenue de septembre 2022 à janvier 2023. Pour élaborer le diagnostic, les bureaux d'études ont réalisé des analyses statistiques et des entretiens qualitatifs auprès des services de l'intercommunalité et des partenaires.

Les analyses statistiques et documentaires

L'essentiel des données quantitatives traitées dans le diagnostic porte sur le recensement de l'INSEE. **Millésimé 2019, le recensement intègre des enquêtes réalisées sur 5 années, entre 2016 et 2020 et extrapolé pour 2021¹, l'année 2019 « médiane » donnant son nom au millésime.** Les modalités de recensement diffèrent entre les communes de plus de 10 000 habitants et les communes de moins de 10 000 habitants.

Dans les communes de 10 000 habitants ou plus (seule Crépy-en-Valois concernée) : un échantillon de logements regroupant environ 8 % de la population est recensé chaque année, l'échantillon étant réparti sur l'ensemble du territoire de la commune. Au bout de cinq ans, environ 40 % des habitants de la commune sont recensés, un taux suffisant pour garantir la fourniture de données robustes sur la commune et ses quartiers. Les données reposent sur une moyenne établie à partir des échantillons de cinq années successives.

Les communes de moins de 10 000 habitants sont recensées tous les 5 ans : afin d'établir des données pour chaque millésime de recensement, l'INSEE utilise les méthodes de l'extrapolation et de l'interpolation. Il est donc recommandé de ne pas comparer les millésimes entre eux mais de comparer les évolutions quinquennales.

De nombreuses communes ont un recensement ancien, et vont se faire recenser en 2023/2024.

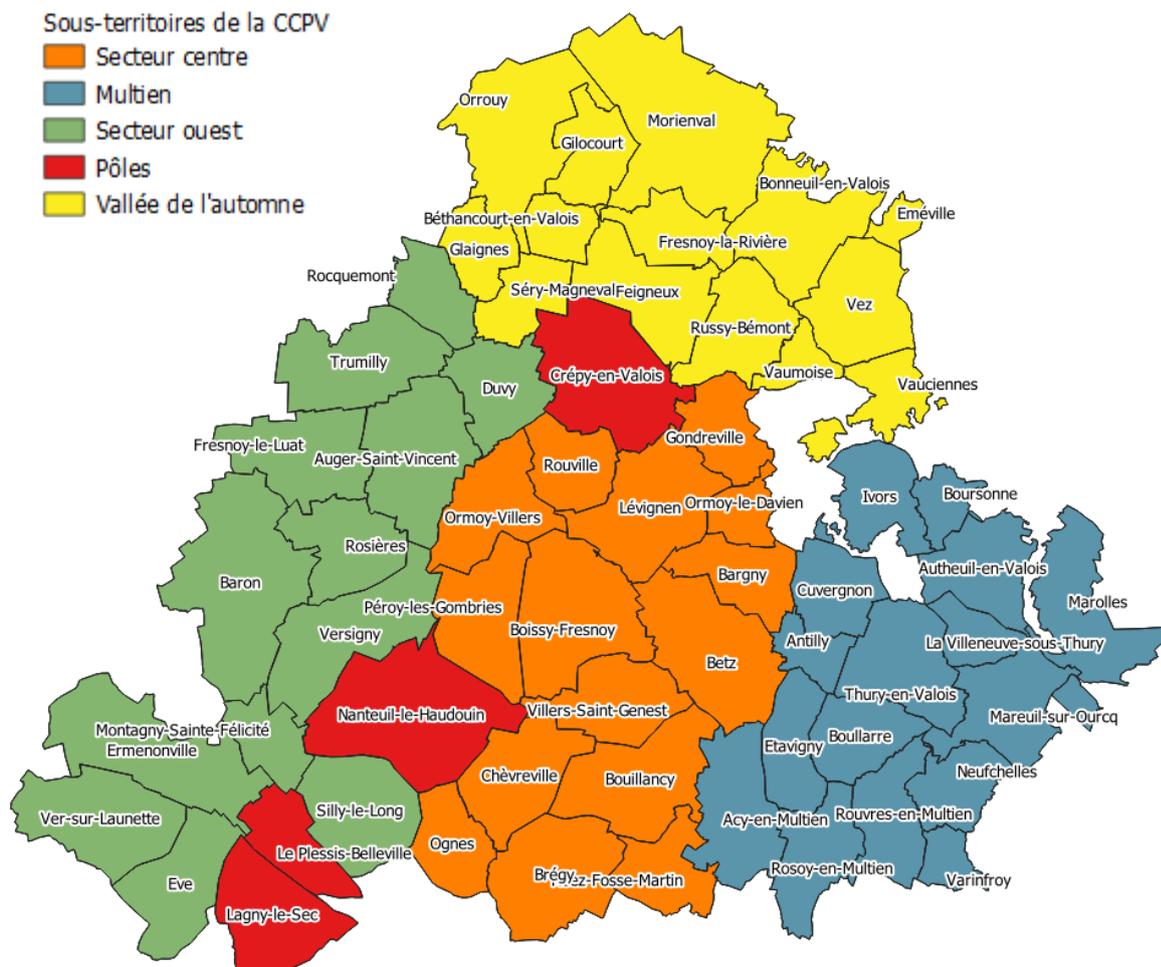
Le diagnostic s'appuie également sur :

- **Les bases de données sur le parc social :** le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS), le Service National d'Enregistrement de la demande (SNE), apportent des informations sur la demande et les attributions de logements sociaux ainsi que sur les caractéristiques du parc. La base de données SISAL porte quant à elle sur les agréments récents,
- **Les bases de données et travaux réalisés sur le parc privé :** Le fichier Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI), croisement de données Filocom et issues de l'ANAH a été observé, le bilan des aides de l'ANAH et l'extrait du registre des copropriétés. Le fichier LOVAC permet de qualifier la vacance dans le parc privé (l'utilisation du fichier est effectuée au stade expérimental),
- **Les bases de données sur les marchés de l'habitat** (Données Valeurs Foncières – DVF, Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs - ECLN, données internes de suivi de commercialisation) permettent d'estimer le niveau de transactions dans l'ancien et des loyers, ainsi que des logements neufs,

¹ Le recensement de 2021 n'a pas eu lieu compte-tenu de la COVID

- **Les extractions des données des partenaires** (ANAH, Conseil Départemental...) permettent notamment d'analyser les enjeux d'amélioration du parc de logements et les données sociales sur les bénéficiaires d'aides et de divers dispositifs.

Au regard du nombre de communes et de la taille de ces dernières, un regroupement de communes par sous-territoires a été opéré afin d'examiner leurs dynamiques. Le découpage infra-territorial retenu retient 4 grands secteurs et 4 communes pôles :



En outre, les territoires de référence permettent de positionner la Communauté de Communes du Pays de Valois au sein de l'armature du territoire. Ils se composent d'intercommunalités de taille similaire, mais également des intercommunalités limitrophes afin d'étudier les interférences géographiques entre les territoires. Les territoires retenus dans le cadre du 1^{er} PLH sont :

- Les Communautés de Communes des Pays d'Oise et d'Halatte, des Lisières de l'Oise, de Senlis Sud-Oise et Retz-en-Valois,
- La région Hauts-de-France,
- La France métropolitaine.

Il ne s'agit pas d'opérer des comparaisons sur toutes les thématiques, mais uniquement sur celles qui impactent le développement sur le marché de l'habitat et du logement (sociodémographique, économie...).

La concertation

Les rencontres communales

Des rencontres collectives ont été organisées dans chacun des secteurs de la CCPV, complétées par 4 rencontres individuelles avec les communes pôles en septembre 2022. Le découpage retenu pour ces rencontres suit celui des analyses statistiques.

Au total, 43 communes ont été rencontrées. Les rencontres poursuivaient les objectifs suivants :

- Présenter les enjeux et objectifs liés à l'élaboration d'un PLH : Pourquoi ? Quelle articulation avec les documents de planification des communes ?
- Recenser les besoins en matière de logement : Comment se caractérise le parc existant ? Quels sont les besoins ?
- Localiser et caractériser les opérations de logement prévues dans les prochaines années, ainsi que les potentialités foncières en vue d'élaborer un atlas foncier.

En lien avec l'élaboration des documents de la CIL, un zoom a été fait sur le fonctionnement du parc social et les pratiques en matière d'attribution dans les communes dotées.

Les entretiens avec les partenaires

Une série d'entretiens téléphonique s'est tenue avec les partenaires du territoire, dont l'objectif était à la fois de comprendre les modalités d'intervention de chacun ainsi que leur appréciation des dynamiques et des enjeux locaux.

Au total, une dizaine d'entretiens ont eu lieu, avec les acteurs suivants :

- Services de l'Etat : DDT et DDETSPP,
- Conseil Départemental,
- ADIL 60,
- Bailleurs sociaux : OPAC de l'Oise, SA HLM de l'Oise, Clésence, CDC Habitat, OPAC, Action Logement,
- Opérateurs : EPF Local de l'Oise.

Portrait des habitants de la Communauté de Communes du Pays de Valois

Une dynamique démographique uniquement portée par la croissance naturelle, qui reste malgré tout plus dynamique que les territoires limitrophes

En 2019, les 62 communes composant la Communauté de Communes du Pays de Valois comptent 55 842 habitants. Le territoire est structuré autour de 4 polarités (Crépy-en-Valois, Nanteuil-le-Haudouin, le Plessis-Belleville et Lagny-le-Sec), qui accueillent 45% de la population de l'intercommunalité (24 801 habitants). A elle-seule, la ville-centre de Crépy-en-Valois accueille un quart de la population du Valois, soit 14 788 habitants. En dehors de ces pôles, le poids démographique des secteurs est équilibré.

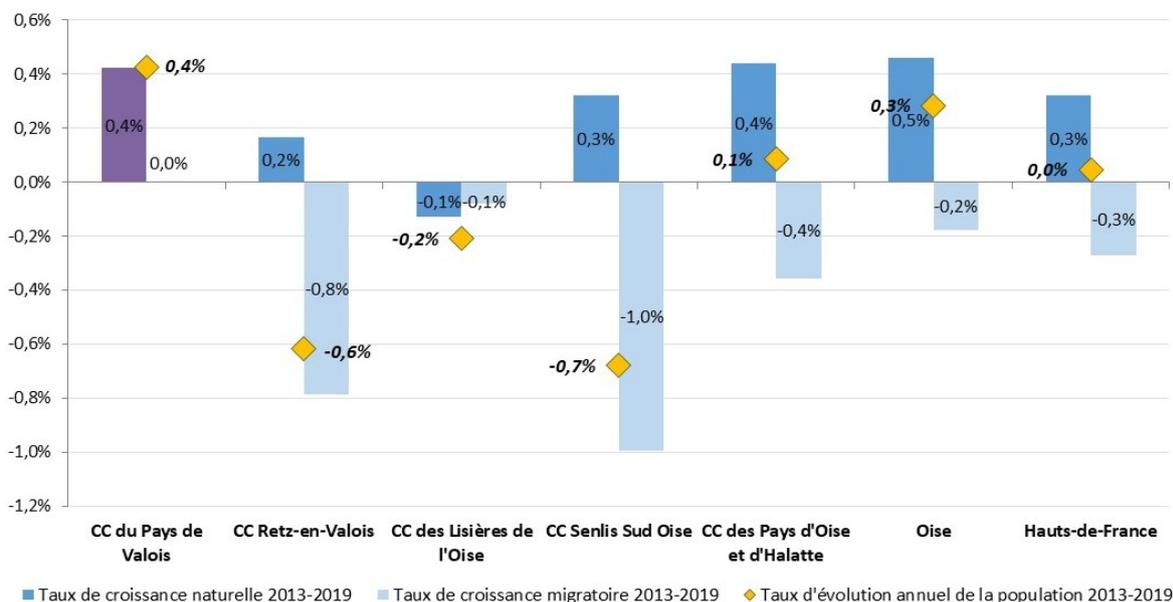
Poids démographique des différents pôles Source : INSEE RP 2019, traitement GTC	Population en 2019	Poids de la population de la CCPV	Poids démographique des différents pôles Source : INSEE RP 2019, traitement GTC	Population en 2019	Poids de la population de la CCPV
Multien	7327	13%	Crépy-en-Valois	14788	26%
Secteur ouest	7521	13%	Lagny-le-Sec	2050	4%
Vallée de l'automne	7716	14%	Le Plessis-Belleville	3833	7%
Secteur centre	8406	15%	Nanteuil-le-Haudouin	4201	8%

Sur la période 2013-2019, la population a progressé de 0,42% par an (1 403 habitants supplémentaires). Sur le territoire de la CCPV, la croissance démographique résulte uniquement du taux de croissance naturelle (les naissances étant largement supérieures aux décès). Le taux de croissance migratoire nul ne signifie pas que le territoire n'attire pas des ménages, mais qu'il y a eu autant d'installations que de départs entre 2013 et 2019.

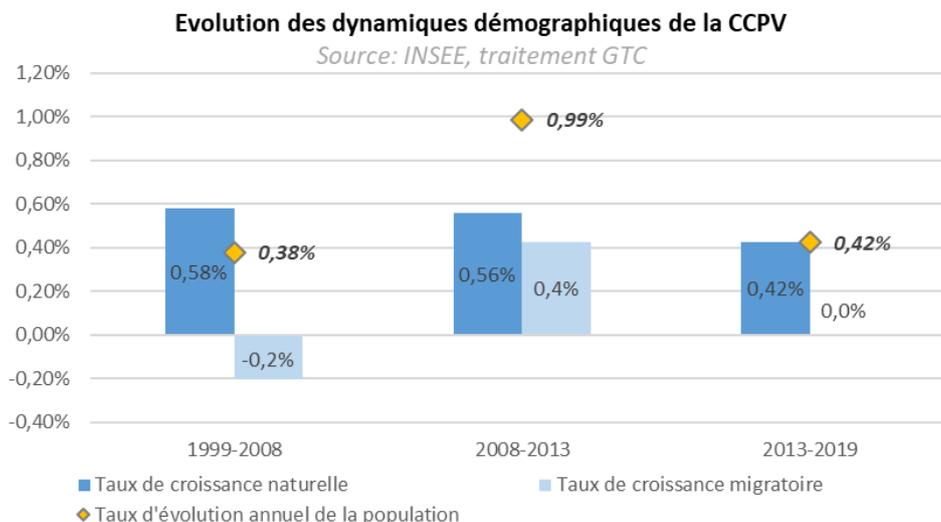
Les dynamiques démographiques de la CCPV sont similaires à celle de l'Oise (0,3% de croissance depuis 2013) mais se démarquent par l'équilibre migratoire. Enfin, les EPCI limitrophes – à l'exception de la CC des Pays de l'Oise et d'Halatte – sont tous en décroissance démographique, conséquence notamment de déficits migratoires.

Dynamiques démographiques

Source : INSEE RP 2019 - Traitement GTC

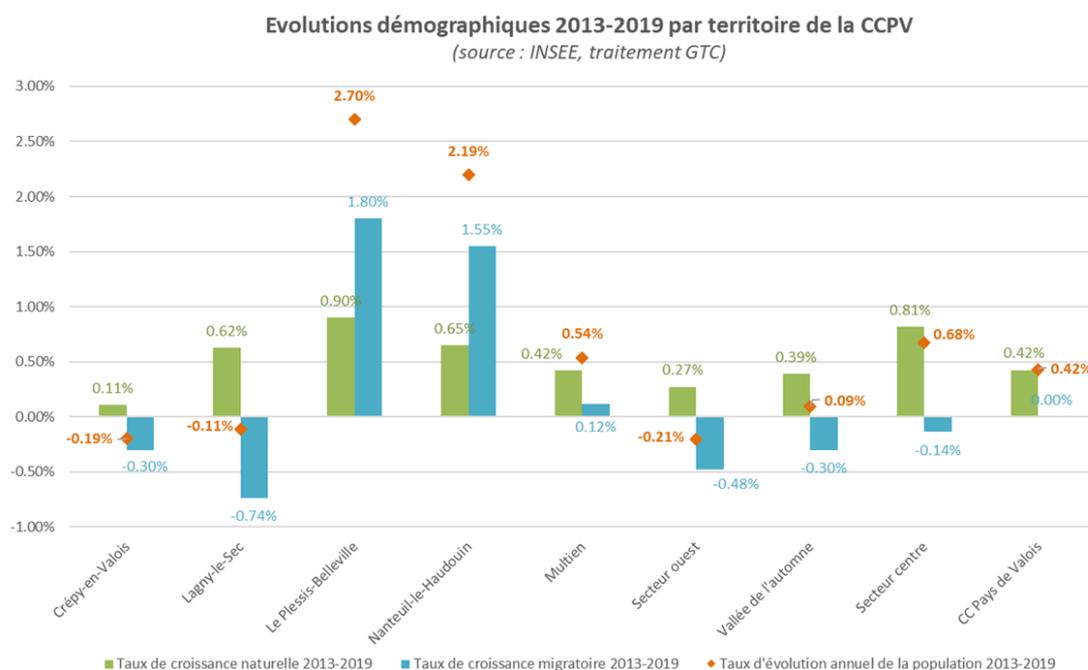


Par rapport à la période 2008-2013, la croissance démographique est en fort repli (divisée par 2), conséquence d'une légère dégradation du solde naturel, et d'un solde migratoire désormais à l'équilibre (0,4% par an au cours de la précédente période intercensitaire).



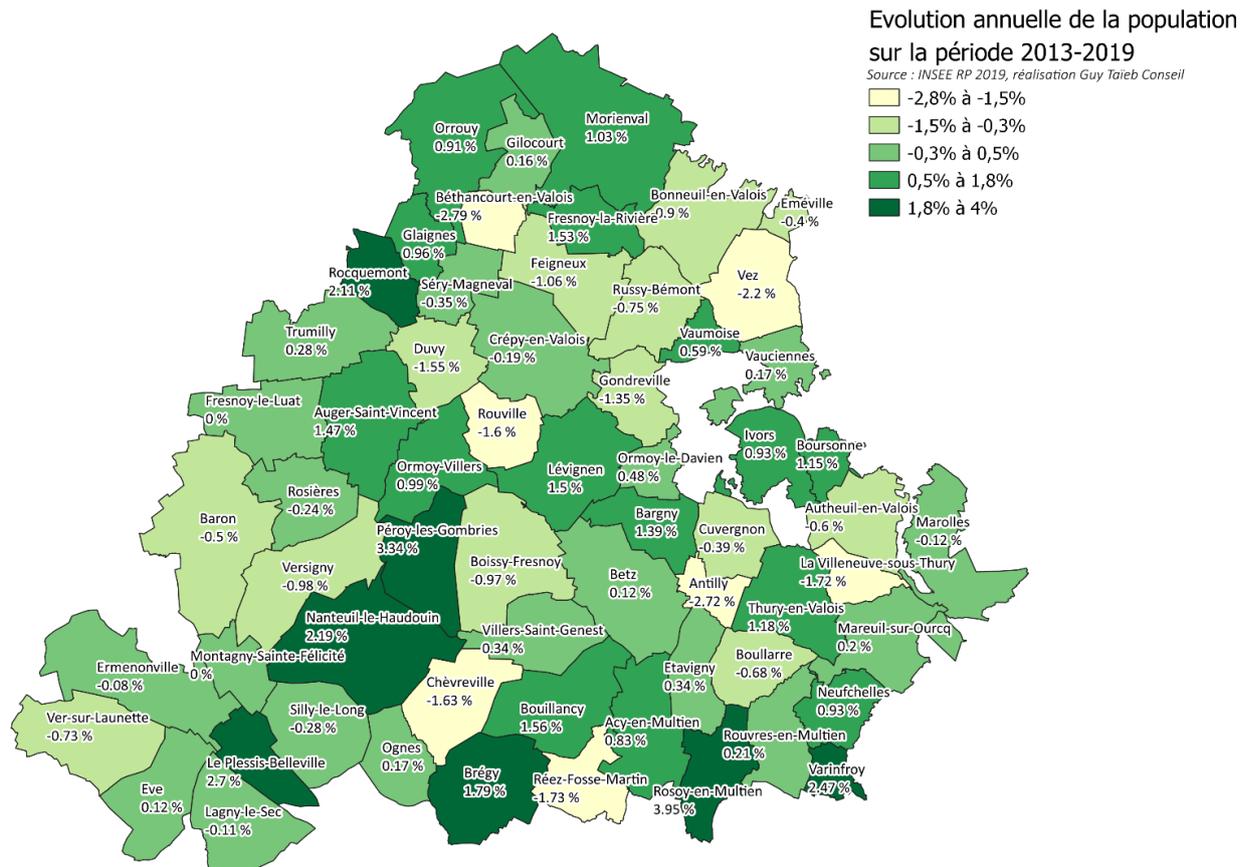
Les dynamiques démographiques au sein de la Communauté de Communes sont très hétérogènes :

- Le Plessis-Belleville et Nanteuil-le-Haudouin connaissent une croissance de population supérieure à 2% par an depuis 2013 (respectivement +566 et +513 habitants en 6 ans), conséquence d'une croissance migratoire très soutenue et accompagnée par une croissance naturelle également élevée,
- Crépy-en-Valois et Lagny-le-Sec sont en légère décroissance démographique, en raison d'un solde migratoire déficitaire, que le solde naturel ne parvient pas à équilibrer. Une situation semblable est observée sur le secteur Ouest,
- Le secteur Centre a une croissance moyenne, portée uniquement par la croissance naturelle. Le secteur du Multien observe un rythme de croissance démographique similaire (0,54%/an), portée par la croissance naturelle. Contrairement au secteur Centre, le Multien enregistre un léger excédent migratoire,
- Enfin, la Vallée de l'Automne est juste à l'équilibre.



A l'intérieur des sous-territoires, certaines communes ont connu une forte évolution de population sur la période 2013-2019. Six d'entre elles enregistrent une croissance démographique supérieure à 1,8% par an depuis 2013. Dans le détail, il s'agit :

- Secteur Centre : Brégy et Péroy-les-Gombries avec respectivement 1,8% (+66 personnes en 6 ans) et 3,34% (+210 personnes),
- Secteur Ouest : Rocquemont avec 2,11% de croissance démographique annuelle (+14 personnes en 6 ans),
- Secteur du Multien : Varinfroy et Rosoy-en-Multien connaissent une augmentation de leur population à hauteur de 2,47% (+39 personnes en 6 ans) et 3,95% (+125 personnes en 6 ans).

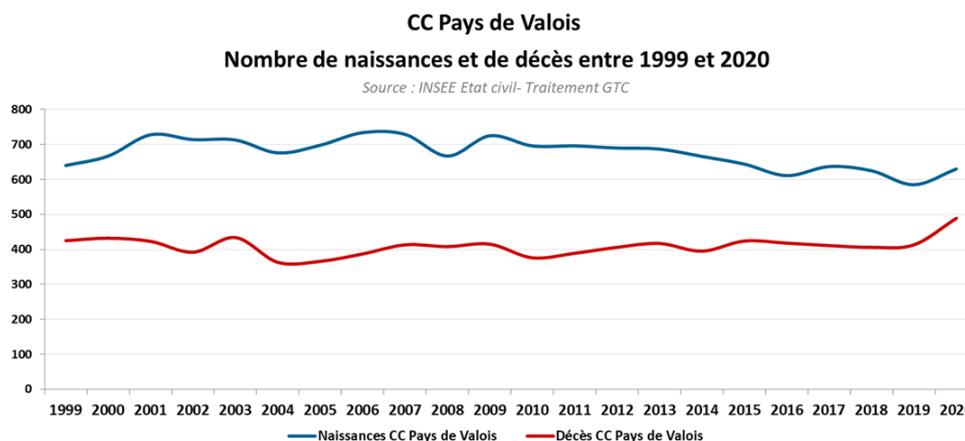


Extraits d'entretiens avec les communes/groupes de communes

- Le Plessis-Belleville : la commune connaît une forte croissance démographique sur la période récente, elle dépasserait les 4 000 habitants actuellement. En moyenne, on compte une augmentation de 1 000 habitants supplémentaires tous les 10 ans depuis les années 2000. Si le dernier recensement compte 3800 habitants, le Maire estime qu'on devrait atteindre prochainement les 4 200 habitants avec la livraison des dernières opérations.
- Lagny-le-Sec : la commune a connu une forte croissance démographique par le passé qui s'est ralentie sur la période récente. La livraison d'un lotissement de 25 maisons en 2014-2016 explique la dynamique passée. Depuis la population s'est stabilisée autour de 2050-2100 habitants.
- Groupe Centre : Certaines communes comme Villers-Saint-Genest cherchent, pour des raisons notamment d'équipement scolaire, à augmenter la population ou à la maintenir (Villers-Saint-Genest, Rouville).
- Secteur Multien : Les nouveaux arrivants sont souvent des familles recomposées avec des enfants dans le secondaire. La plupart des communes observent actuellement un changement cyclique de leur population (vieillesse de la population, vente et rachat par des ménages plus jeunes).
- Secteur Ouest : Les communes proches de la région parisienne connaissent une forte urbanisation. Il est difficile de faire suivre les équipements et les infrastructures. La proximité des gares de Nanteuil et de Crépy est un facteur d'attractivité pour les communes.

Un niveau de naissances qui reste pour l'instant supérieur aux décès, mais dont l'écart se réduit

Comme indiqué précédemment, la croissance démographique sur la période récente est le fruit de la croissance naturelle. Or, depuis 15 ans, le nombre de naissances s'érode régulièrement sur le territoire, tout en restant – pour le moment – supérieur au nombre de décès. Ce dernier – après une décennie de relative stabilité, est en accélération en 2020, conséquence probable de la crise sanitaire. Cette situation interroge le développement futur du territoire, sa capacité notamment à continuer d'accueillir des jeunes et des familles en devenir ou avec enfants.



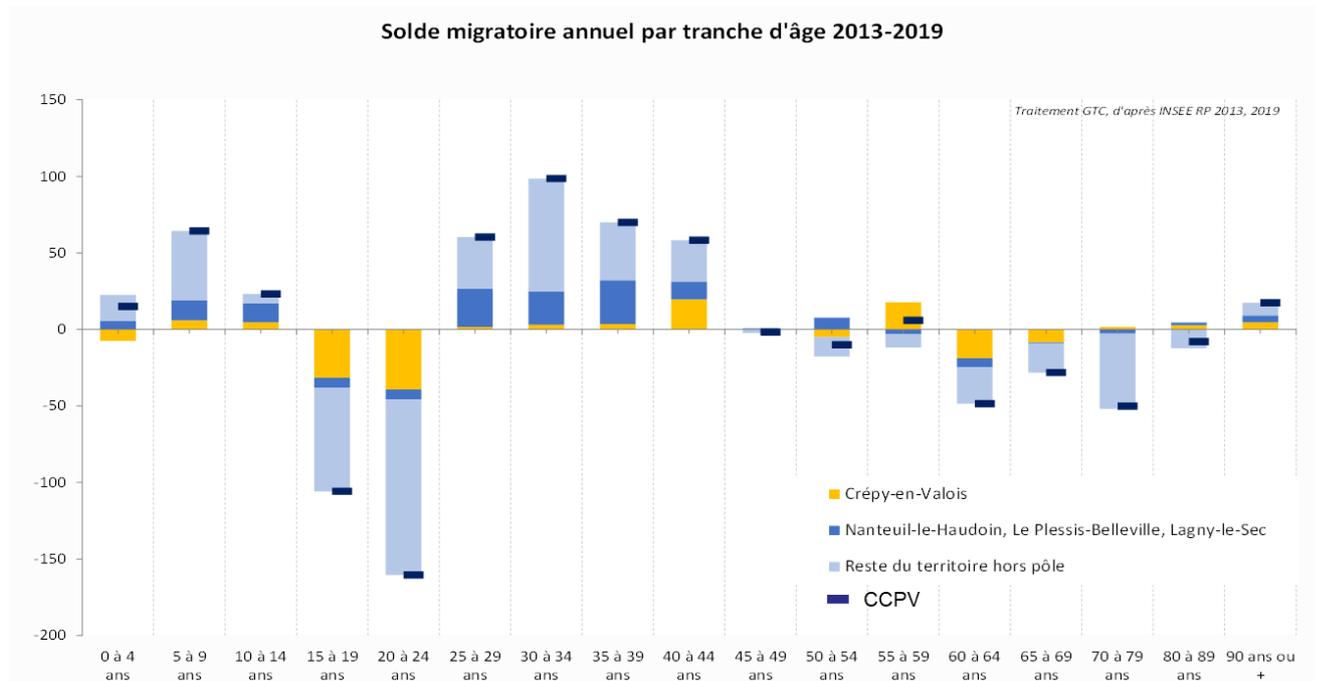
Des arrivées importantes de ménages en première et deuxième accession

La Communauté de Communes est attractive auprès des ménages en première et deuxième accession (25 à 44 ans), et par voie de conséquence pour les enfants (0-14 ans). L'attractivité auprès des trentenaires concerne l'ensemble des secteurs et des polarités, bien qu'elle soit faiblement marquée pour Crépy-en-Valois – exception faite des ménages âgés de 40 à 44 ans avec grands enfants. Subséquemment au solde migratoire quasi nul parmi les trentenaires de Crépy-en-Valois, l'attractivité

auprès des jeunes est moindre, voire négative pour les 0-4 ans. A contrario, le reste du territoire est excédentaire pour les ménages de 30 à 34 ans, ceux-ci arrivant avec des enfants de 5 à 9 ans.

Le territoire est fortement déficitaire sur les 15-24 ans. Ce mouvement est lié à la poursuite d'étude en dehors du territoire ou une entrée sur le marché du travail ailleurs... malgré la proximité des sites de formation et du bassin d'emploi francilien.

Enfin, on observe un fort déficit migratoire auprès des seniors, dès l'âge de la retraite. Cela peut être la conséquence d'un retour vers la région d'origine d'un certain nombre de ménages installés durant leur vie professionnelle sur le territoire. Cette hypothèse est plutôt confirmée par les communes.



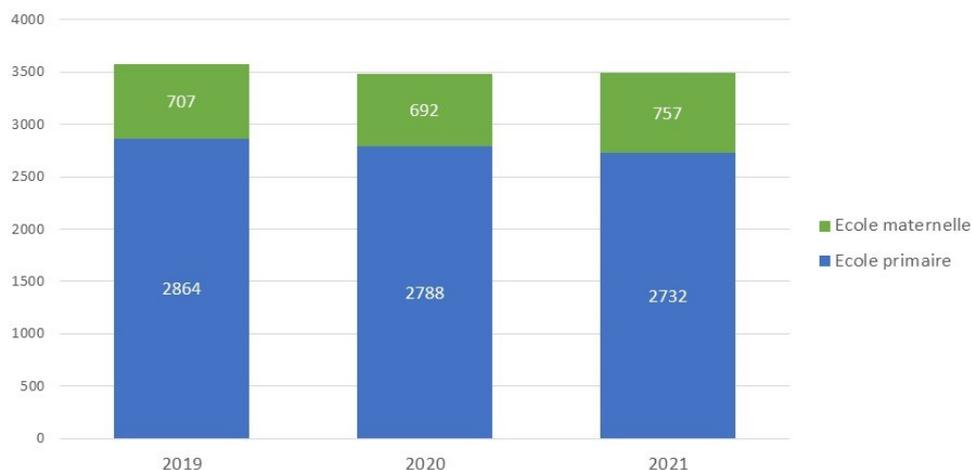
Une légère diminution des effectifs scolaires depuis 3 ans

L'évolution des effectifs scolaires est éclairante sur les dynamiques de peuplement du territoire. A la rentrée 2021, 3 489 élèves sont scolarisés dans les communes du territoire.

Sur la période 2019-2021, maternelle et primaire confondus, les effectifs scolaires ont très légèrement diminué (-82 élèves). Cette évolution est la conséquence d'un léger accroissement sur les effectifs de maternelle (+50 élèves), qui n'a néanmoins pas permis de combler le déclin en primaire (-132 élèves). Ces évolutions témoignent de l'attractivité du territoire auprès de ménages avec enfants âgés de 5 à 9 ans (cf. solde migratoire par tranche d'âge).

Evolution des effectifs scolaires de la CCPV

Source : base nationale, traitement GTC



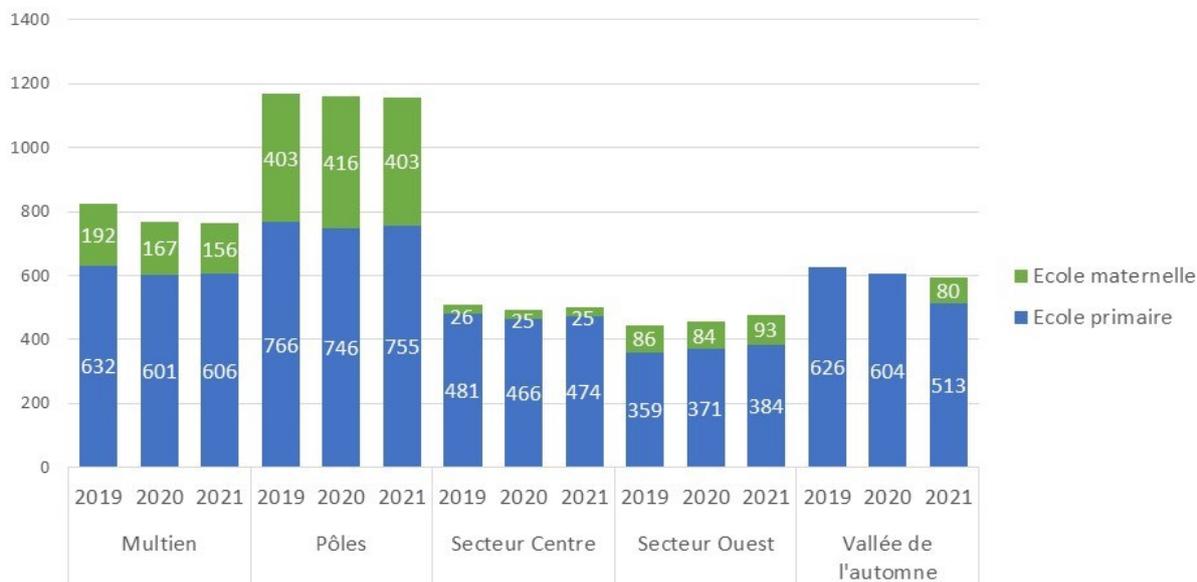
A l'échelle des sous-territoires, on note que :

- Le secteur Ouest connaît une augmentation de ses effectifs scolaires, à la fois en maternelle et en primaire,
- Le secteur de la Vallée de l'Automne compte une création de nouvelles classes maternelles à la rentrée 2021. En revanche, les effectifs de l'école primaire ont connu une forte baisse de plus d'une centaine d'élèves depuis 2019 et 2021,
- Le secteur du Multien a également connu une baisse de ses effectifs scolaires, que ce soit à l'école maternelle ou en primaire,
- Enfin, une stabilité des effectifs scolaires dans le secteur Centre au cours des 3 dernières rentrées.

Ces évolutions, lorsqu'elles sont à la hausse, peuvent être la conséquence de livraisons de logements de type familial (lotissement ou diffus). A l'inverse, une diminution des effectifs suggère un ralentissement des naissances et/ou une érosion des ménages avec enfants en âge d'être scolarisés.

Evolution des effectifs scolaires de la CCPV

Source : base nationale, traitement GTC



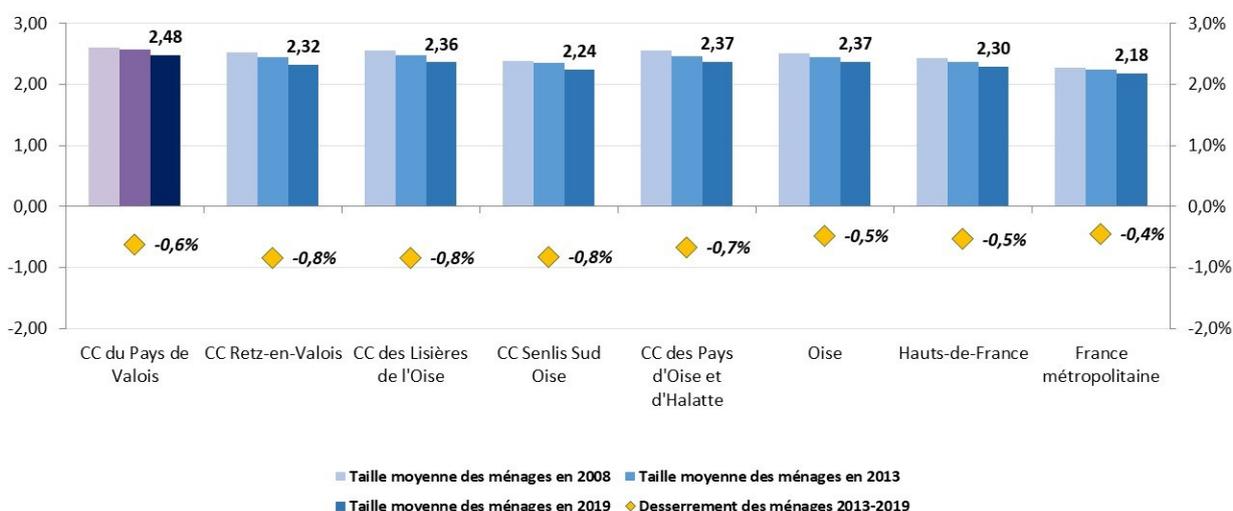
Une baisse de la taille moyenne des ménages

En 2019, la taille moyenne des ménages de la CC Pays de Valois atteint 2,48 personnes par ménage. A titre comparatif, elle atteint 2,3 dans les Hauts-de-France et 2,18 à l'échelle nationale. Le territoire accueille donc des ménages au profil plutôt familial, d'ailleurs davantage que les intercommunalités limitrophes dont la taille moyenne des ménages n'excède pas 2,37 (CC des Pays d'Oise et d'Halatte, suivi de la CC des Lisières de l'Oise).

Au cours de la période 2013-2019, le desserrement des ménages atteint -0,62% (taille moyenne des ménages en 2013 : 2,57). Cette diminution s'explique par les phénomènes de décohabitation, de séparation, de vieillissement. Le desserrement des ménages est un phénomène national, qui touche plus ou moins rapidement tous les territoires de référence : la diminution de la taille moyenne des ménages a été plus forte dans les intercommunalités limitrophes (-0,8% observée), mais demeure légèrement moins intense dans l'Oise et les Hauts de France (-0,5%).

Taille moyenne des ménages

Source : INSEE RP 2019 - Traitement GTC



Bien que le desserrement des ménages se soit accéléré par rapport à la période 2008-2013 (-0,32%), le profil des ménages reste familial et confirme l'attractivité du territoire auprès de ménages avec enfants.

La taille moyenne des ménages diminue continuellement sur tous les secteurs du Valois depuis 2008. En 2019, on retrouve les ménages les plus familiaux à Lagny-le-Sec (2,73 personnes par ménage), contrairement aux autres polarités qui accueillent des ménages plus petits, à mettre en relation avec la proportion de parc locatif (privé comme social) davantage composé de petites/moyennes typologies.

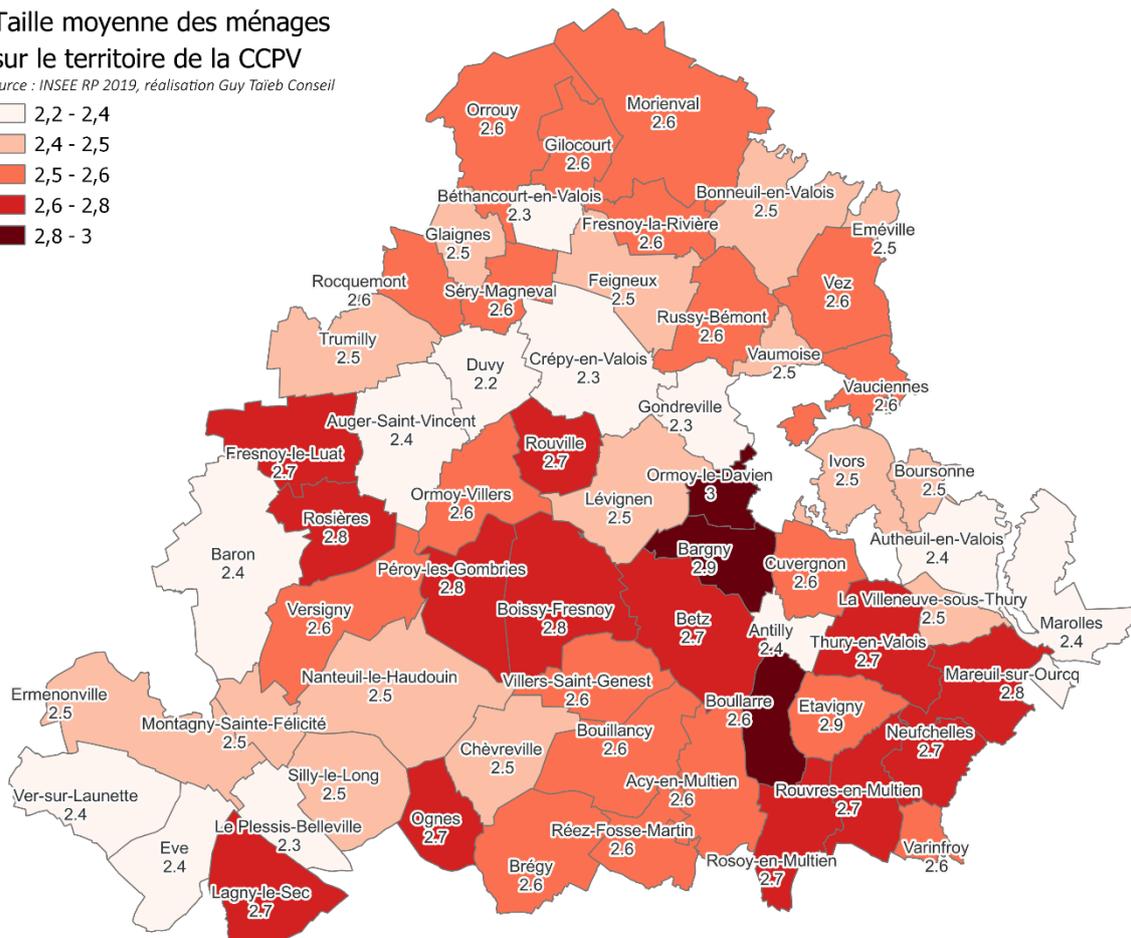
Taille moyenne des ménages

Source : INSEE RP 2019 - Traitement GTC



Taille moyenne des ménages sur le territoire de la CCPV

Source : INSEE RP 2019, réalisation Guy Taïeb Conseil

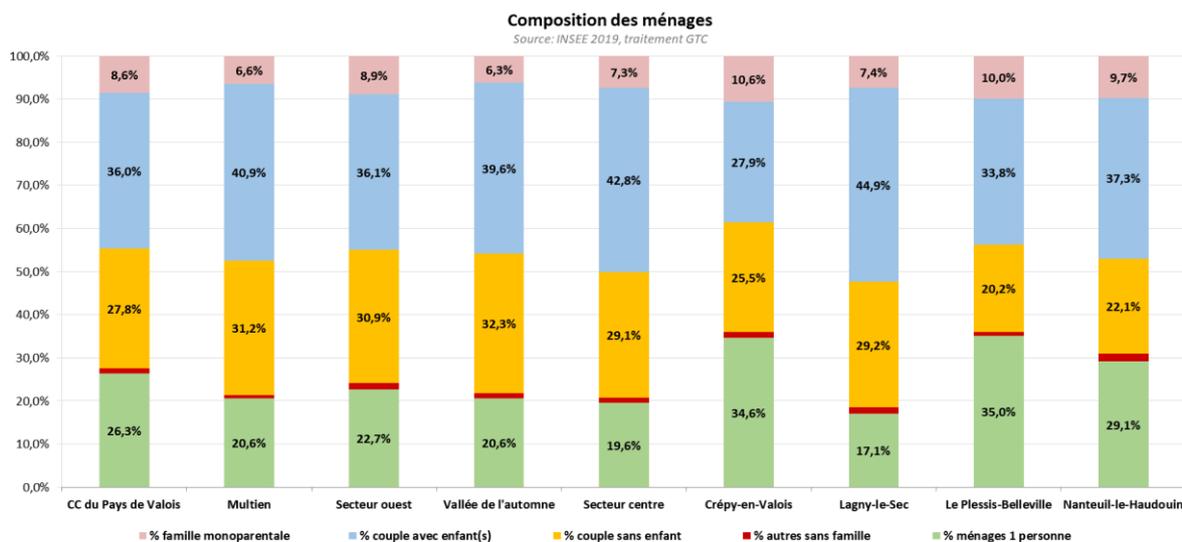


On retrouve les ménages les plus familiaux dans les communes rurales, et particulièrement à Ormoy-le-Davien (3 personnes par ménage), Bargny (2,9) et Etavigny (2,9).

Bien que le territoire accueille un public familial, 59% des ménages du Valois sont des ménages de 1 ou 2 personnes, soit 11 195 ménages. A titre comparatif, la proportion de ménages de 1 et 2 personnes s'élève à 70% à l'échelle nationale. Cela laisse supposer des besoins en petits logements de 2 pièces, voire 1 pièce s'ils sont destinés aux jeunes décohabitants/jeunes actifs.

La composition familiale varie fortement selon les secteurs :

- Les ménages d'une personne se concentrent dans les communes pôles, où ils représentent près d'un ménage sur 3 (à l'exception de Lagny-le-Sec). Ce sont aussi ces communes qui accueillent la plus forte proportion de familles monoparentales (en moyenne 1 ménage sur 10),
- A l'échelle de l'intercommunalité, près d'un quart des ménages (27,8%) sont des couples sans enfants. Leur proportion dépasse un tiers des ménages dans les secteurs du Multien, secteur Ouest et Vallée de l'Automne,
- En lien avec la taille des ménages relativement élevée, les ménages avec enfants constituent le schéma sociologique le plus répandu : 36% des ménages de la Communauté de Communes en 2019. Conséquence de la plus forte proportion de petits ménages, on retrouve moins de ménages familiaux dans les communes pôles.



Il est également intéressant d'étudier la taille moyenne des ménages selon l'ancienneté d'emménagement dans le logement. Plusieurs enseignements sont à tirer :

- Plus l'emménagement est ancien, plus la taille moyenne des ménages augmente (2,90 personnes/ménages pour les ménages ayant emménagés à une date antérieure comprise entre 5 et 9 ans). Cela signifie que le territoire attire des couples qui fondent une famille sur le territoire et s'y installent durablement.
- En revanche, pour les emménagés depuis plus de 10 ans, la taille moyenne des ménages diminue à nouveau. Cela peut être la conséquence de la décohabitation des jeunes et du vieillissement de la population.

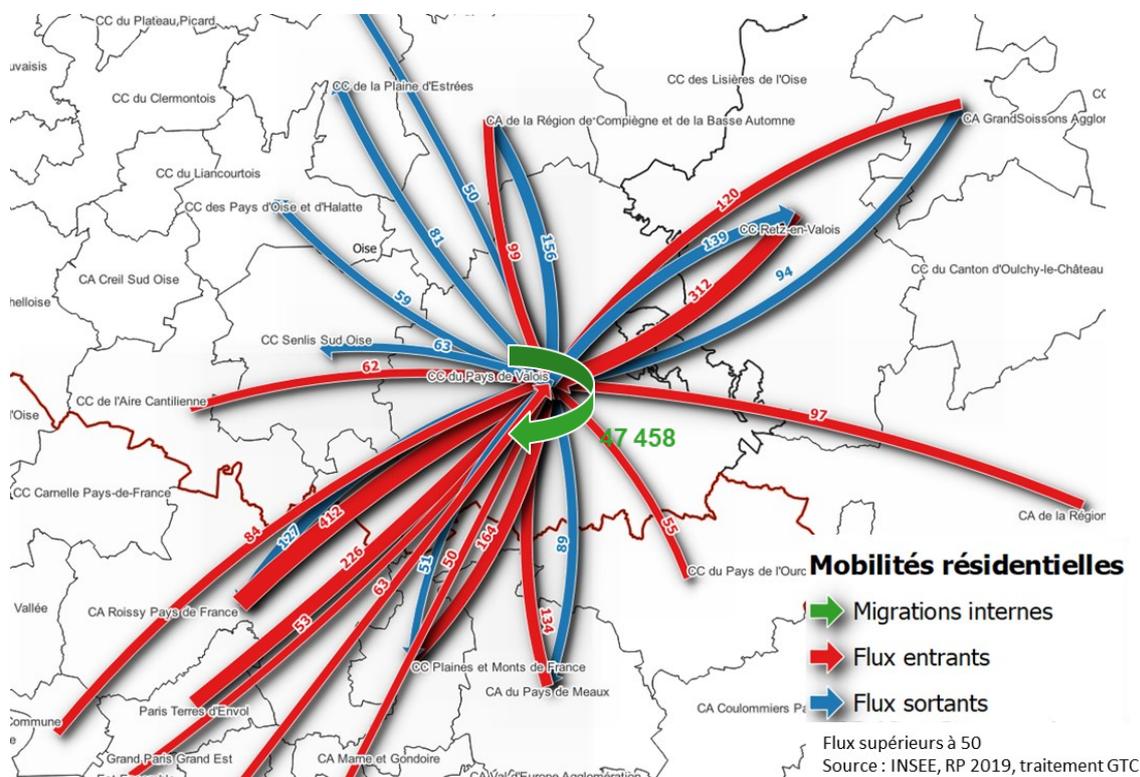
Territoire	Taille moyenne des ménages ayant emménagés depuis moins de 2 ans en 2019	Taille moyenne des ménages ayant emménagés depuis 2 à 4 ans en 2019	Taille moyenne des ménages ayant emménagés depuis 5 à 9 ans en 2019	Taille moyenne des ménages ayant emménagés depuis plus de 10 ans en 2019
CC du Pays de Valois	2,26	2,50	2,90	2,37
Multien	2,54	2,84	3,06	2,45
Secteur ouest	2,41	2,55	2,86	2,37
Vallée de l'automne	2,48	2,81	3,07	2,39
Secteur centre	2,53	2,85	3,01	2,52
Crépy-en-Valois	2,02	2,21	2,69	2,20
Lagny-le-Sec	3,22	2,91	3,12	2,48
Le Plessis-Belleville	1,97	2,18	2,80	2,43
Nanteuil-le-Haudouin	2,14	2,41	3,02	2,31
Oise	2,19	2,47	2,78	2,24
Hauts-de-France	2,10	2,39	2,68	2,19
France métropolitaine	1,98	2,23	2,51	2,10

Des flux entrants principalement en provenance de la région parisienne, des flux sortants principalement en direction du reste de l’Oise

La Communauté de Communes du Pays de Valois observe de nombreuses migrations résidentielles avec les intercommunalités et départements limitrophes.

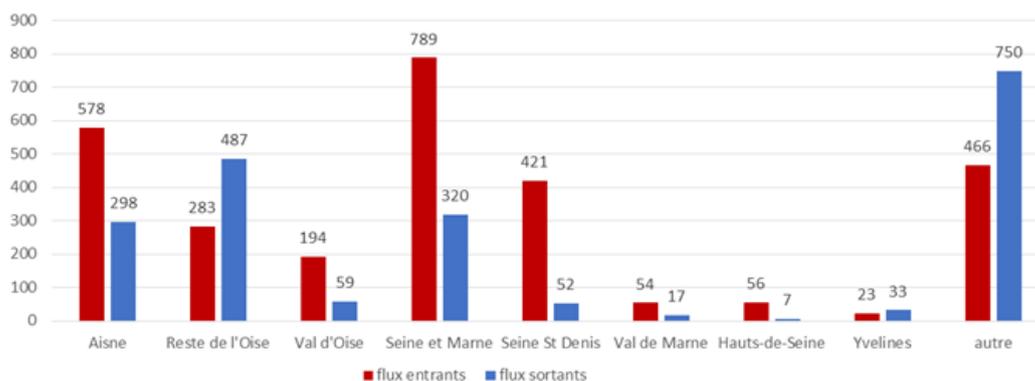
A l’instar d’autres intercommunalités périphériques d’Île-de-France, le Valois connaît un phénomène de « report » résidentiel du fait de sa proximité avec la région parisienne :

- Des arrivées en provenance des intercommunalités du Nord et de l’Est de l’Île-de-France essentiellement (en particulier de la Seine-et-Marne et de la Seine-Saint-Denis), mais aussi de l’Aisne.
- Des départs en direction de l’Aisne (Grand Soissons, Retz-en-Valois) et du Nord de l’Oise. Notons qu’il y a davantage de ménages locaux qui se sont installés ailleurs dans l’Oise que de ménages Isariens qui se sont installés sur le Valois.



Migrations résidentielles de la CCPV (selon le lieu de résidence 1 an auparavant)

Source : INSEE 2019, traitement GTC

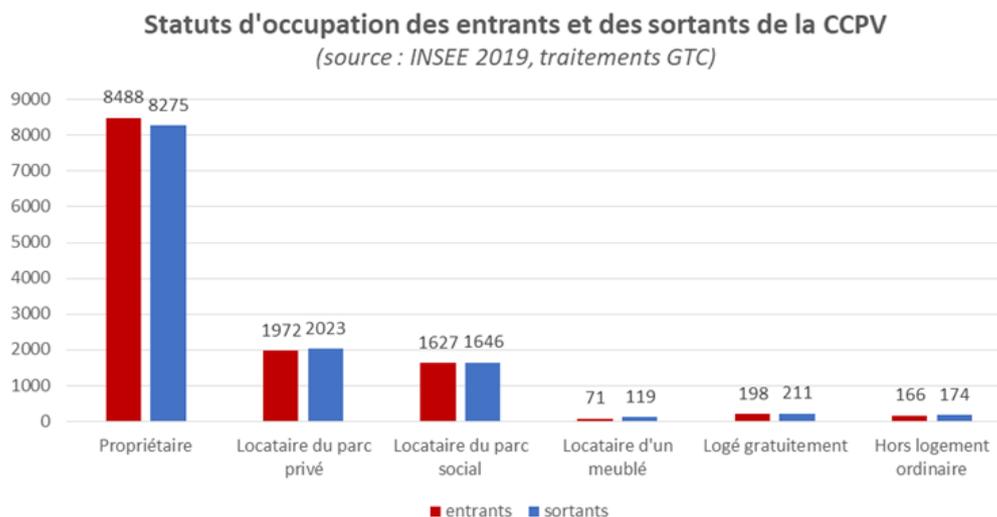


Extraits d'entretiens avec les communes/groupes de communes

- Nanteuil-le-Haudouin : les ménages qui s'installent sont originaires d'Ile-de-France, en particulier des départements de l'Est.
- Le Plessis-Belleville : le profil des nouveaux arrivants est composé à 60% de personnes de l'extérieur de la CCPV et 40% de locaux. Le pôle d'emploi est essentiellement celui de Roissy.
- Lagny-le-Sec : les anciennes zones pavillonnaires mutent au moment des départs en retraite. Les nouveaux arrivants sont originaires à 90% de la région parisienne.
- Secteur Centre : Certains arrivants ont des horaires atypiques. Cela peut compliquer la gestion des plannings périscolaires. Les nouveaux arrivants viennent plutôt de l'Ile-de-France.

Des installations dominées par les propriétaires

Il y a quasiment autant de ménages qui s'installent en tant que propriétaires sur le territoire que de ménages qui quittent le territoire pour être propriétaires ailleurs (*nota : il n'est pas possible de connaître le statut d'occupation au départ*). Tout segment locatif confondu, il y a davantage de ménages qui quittent l'intercommunalité pour être locataire ailleurs que de ménages qui s'y installent à cette fin.



Des ménages aux revenus aisés

En 2019, le revenu médian déclaré par Unité de Consommation sur le territoire du Valois s'élève à 24 470€ (2 039€ par mois). Les ménages locaux disposent de revenus supérieurs à ceux des intercommunalités limitrophes, à l'exception de la CC des Lisières de l'Oise, ainsi que de l'Oise :

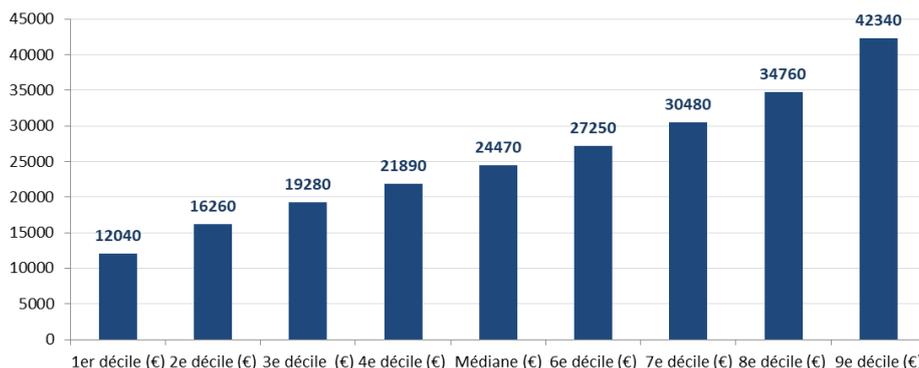
	Revenu médian déclaré 2019	1er décile déclaré 2019	9 décile déclaré 2019
CC Pays de Valois	2 039 €	1 003 €	3 528 €
CC Retz-en-Valois	1 743 €	763 €	3 191 €
CC des Lisières de l'Oise	2 415 €	927 €	3 453 €
CC Senlis Sud Oise	1 892 €	1 011 €	5 283 €
Oise	1 837 €	668 €	3 428 €

En 2019, le 1^{er} décile est fixé à 1 003€/déclarés. A titre comparatif, il atteint 668€/mois dans l’Oise. Les ménages modestes disposent de plus hauts revenus que la plupart des territoires de référence. A l’inverse, les 10% des ménages locaux les plus aisés déclarent mensuellement un revenu supérieur à 3 528€/UC.

A l’échelle de l’intercommunalité, les écarts de revenus entre les ménages sont marqués : le rapport interdécile (rapport entre le 9^{ème} décile de revenu et le 1^{er}) atteint 3,5. La dispersion des revenus demeure néanmoins inférieure aux territoires de comparaison (Oise : 5,1 ; CC de Senlis : 5,2...).

Revenus déclarés des ménages de la CC Pays de Valois

Source: Filosofi, traitement GTC



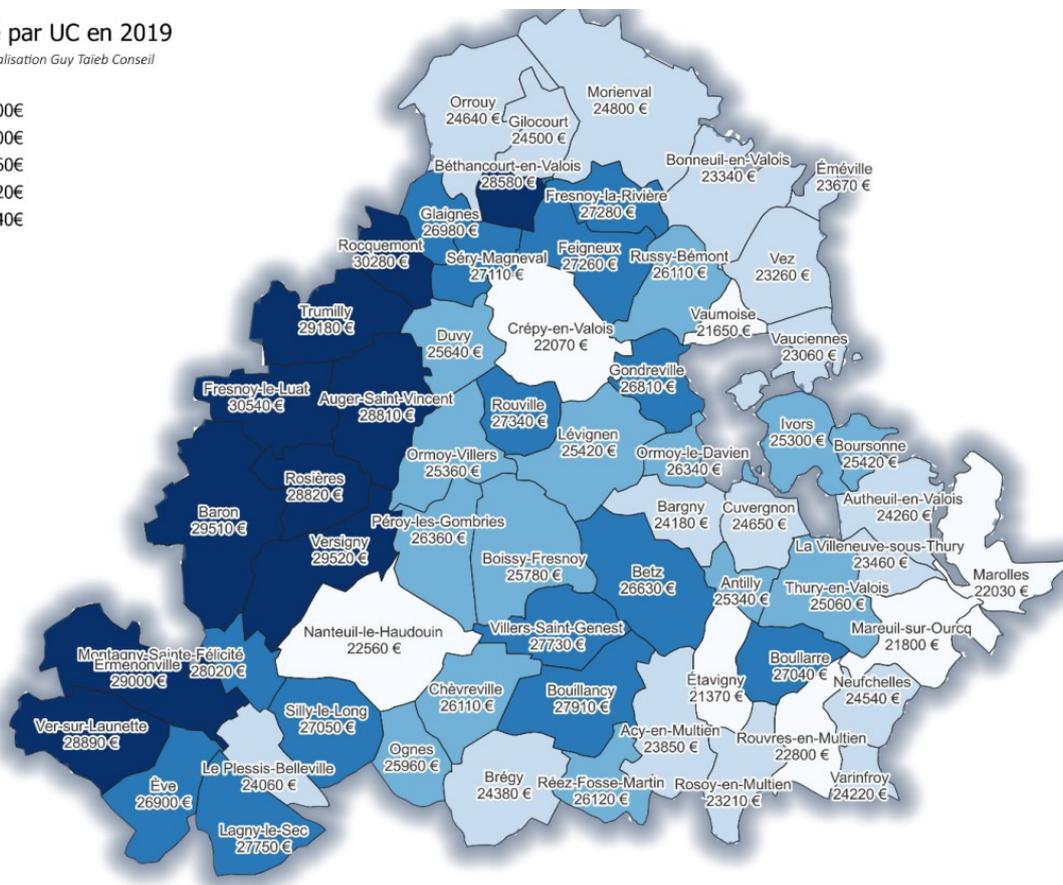
Les ménages les plus aisés se concentrent dans le tiers ouest du territoire, dans des communes tournées vers l’Ile de France et Senlis, et qui bénéficient en outre de la desserte des transports routiers et ferroviaires.

Revenu déclaré par UC en 2019

Source : INSEE RP 2019, réalisation Guy Taieb Conseil

Communes CCPV

- 2 1370€ - 22 800€
- 22 800€ - 24 800€
- 24 800€ - 26 360€
- 26 360€ - 28 020€
- 28 020€ - 30 540€



Un équilibre habitat-emploi, mais un développement économique désormais plus rapide que l'installation d'actifs résidents

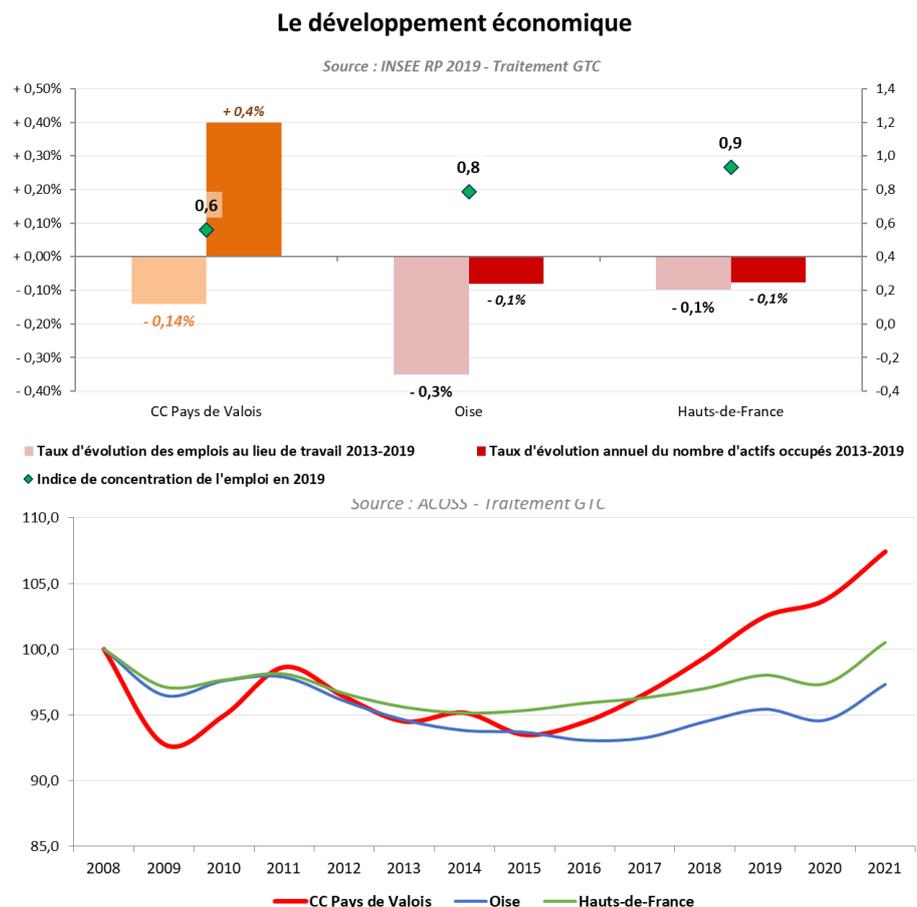
La Communauté de Communes du Pays de Valois concentre près de 14 400 emplois au lieu de travail, dont près de 42% concentrés à Crépy-en-Valois (6 100 emplois), suivi du Plessis-Belleville (2 200 emplois).

La Communauté de Communes du Pays de Valois est à dominante résidentielle. En effet, l'indice de concentration de l'emploi atteint 0,6, autrement dit il y a 0,6 emploi pour 1 actif. Les référents départementaux et régionaux ont un profil résidentiel moins marqué (indice de concentration de l'emploi respectivement de 0,8 et 0,9).

Le taux d'évolution d'emploi au lieu de travail a régressé de -0,14% par an depuis 2013. Cela s'est traduit par la perte de 121 emplois au lieu de travail en 6 ans. La progression de Nanteuil-le-Haudouin (1,7% d'emploi au lieu de travail chaque année depuis 2013) n'a pas permis d'équilibrer le déficit sur la plupart des secteurs et communes pôles.

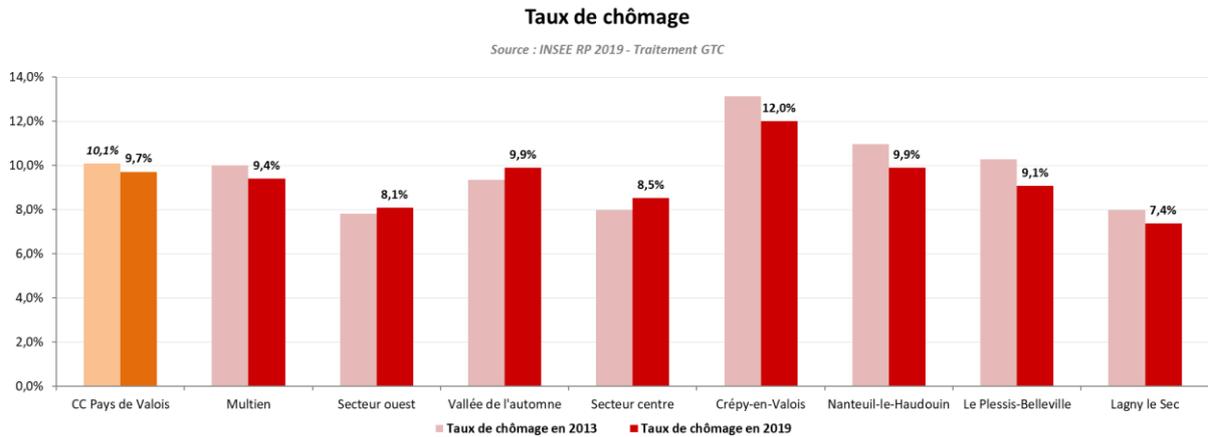
Parallèlement, la Communauté de Communes du Pays de Valois enregistre une hausse annuelle du nombre d'actifs de l'ordre de 0,4%. Cette évolution s'explique par l'attractivité du territoire auprès des jeunes ménages.

L'emploi salarié privé progresse, et ce de manière accélérée sur le Valois. En effet, sur la période 2013-2021, l'emploi salarié privé a progressé de 1,61%/an soit 1 264 salariés du secteur privé supplémentaires en 8 ans. A titre indicatif, l'emploi salarié privé a progressé de 0,35%/an dans l'Oise et 0,92% en France Métropolitaine durant la même période. L'évolution marquée de l'emploi salarié privé, dans une période où le nombre d'évolution d'emploi au lieu de travail recule de -0,14%/an suggère des suppressions de postes dans le secteur public qui n'ont pas été compensées par le privé, malgré la dynamique de celui-ci.



Malgré l'augmentation du nombre d'actifs occupés, une frange de la population rencontre des difficultés pour accéder à un emploi. En 2019, le taux de chômage du territoire atteint 9,7% - en

diminution de 0,4 points par rapport à 2013. Crépy-en-Valois est plus concernée par cet enjeu avec un taux de chômage de 12%.



Extraits d'entretiens avec les communes/groupes de communes

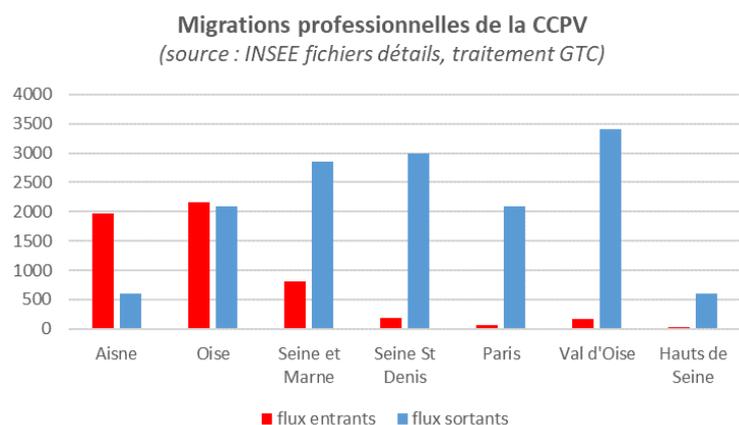
- Crépy en Valois : il y a une concentration d'emploi de faible qualification et peu d'acteurs économiques à forte valeur ajoutée. Le pôle gare constitue une opportunité avec une surface conséquente de développement potentiel en emplois tertiaires. Le développement économique de la zone d'activités de Crépy-en-Valois vise également à accueillir des activités pour développer les emplois d'ingénieurs et de techniciens (entreprise Kubota notamment). De ce fait, la commune souhaite développer une offre de logements pour les ménages des catégories socio-professionnelles supérieures.
- Secteur Multien : Les pôles d'emplois sont Roissy, Disney, le secteur de Meaux et la région parisienne. A Mareuil-sur-Ourcq, une zone d'activité artisanale souffre d'un défaut d'attractivité. Les communes du Multien identifient un enjeu de développement économique local afin d'attirer les ménages.

Des mobilités professionnelles marquées avec l'Ile-de-France

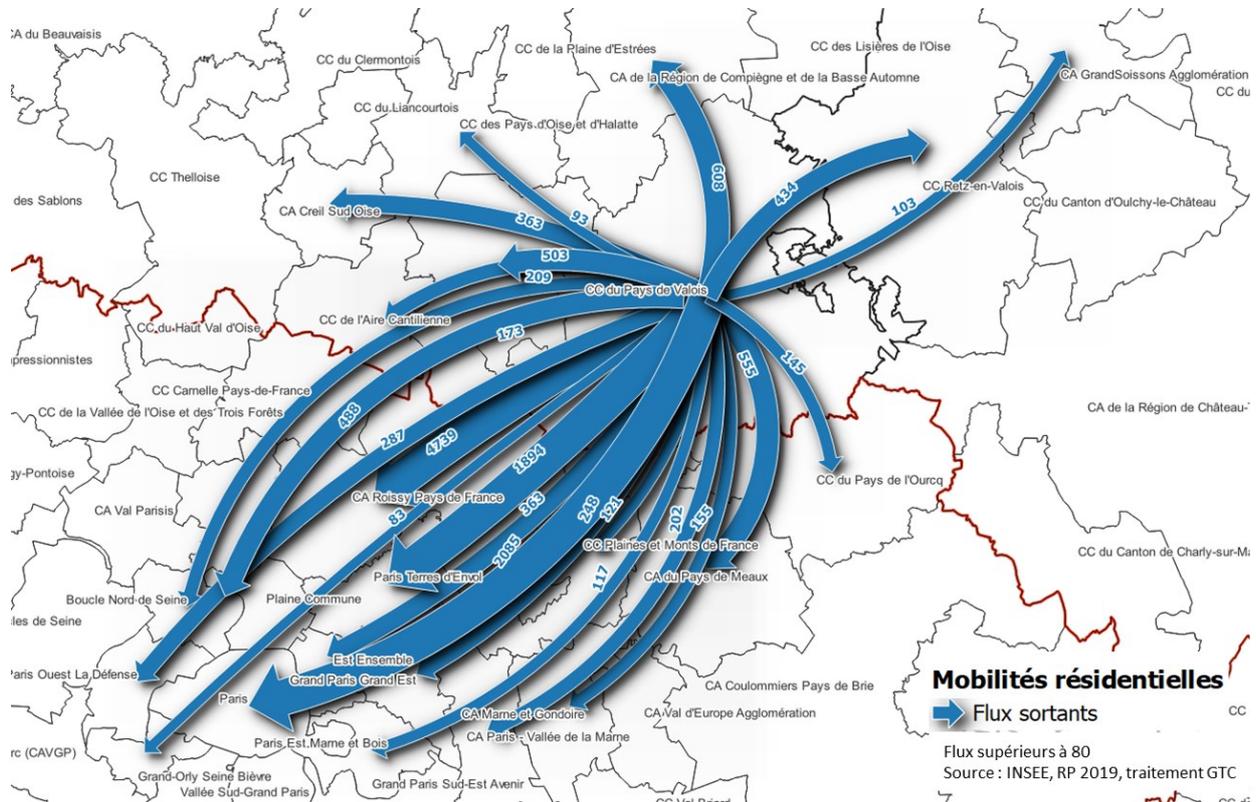
Corolaire des migrations résidentielles, le territoire enregistre de nombreux échanges pendulaires (migrations domicile-travail) vers les bassins d'emploi d'Ile-de-France, à commencer par le pôle aéroportuaire de Roissy et Paris.

En 2019, 15 357 personnes vivent sur le territoire et travaillent en dehors, tandis que 5 614 personnes habitent à l'extérieur et viennent travailler quotidiennement dans le Valois, confirmant le rôle résidentiel du territoire.

La Communauté de Communes est attractive pour les actifs résidant dans l'Aisne, a contrario, il y a peu d'actifs qui quittent le territoire pour travailler dans ce département. Avec l'Oise, on note autant d'actifs entrant que sortant, le territoire joue donc un pôle d'emploi local à l'échelle du département. Enfin, avec l'Ile-de-France, on note



davantage de flux sortants qu'entrants, en particulier avec la Seine-Saint-Denis et le Val d'Oise (en particulier l'intercommunalité qui abrite le pôle d'emploi de Roissy), la Seine-et-Marne et Paris.



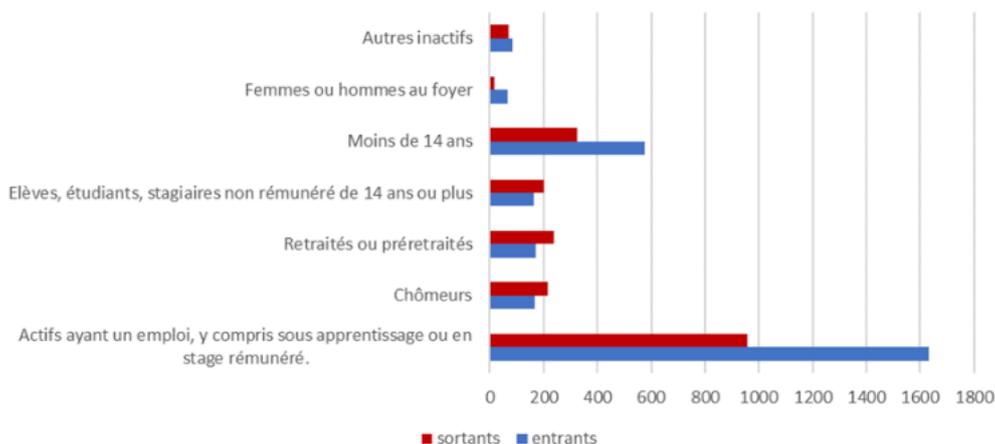
Les mouvements pendulaires concernent en particulier les catégories socio-professionnelles intermédiaires :

- Quasiment autant d'ouvriers viennent travailler sur la Communauté de Communes (2 300 personnes) que de personnes qui occupent un poste ailleurs (2 800 personnes),
- Un solde négatif pour les employés (-3 054), les professions intermédiaires (-4 096) ainsi que les cadres et professions intellectuelles supérieures (-1 844). Autrement dit, il y a davantage d'actifs au sein de ces CSP qui habitent le territoire et travaillent en dehors que de personnes qui vivent ailleurs et travaillent sur le territoire.

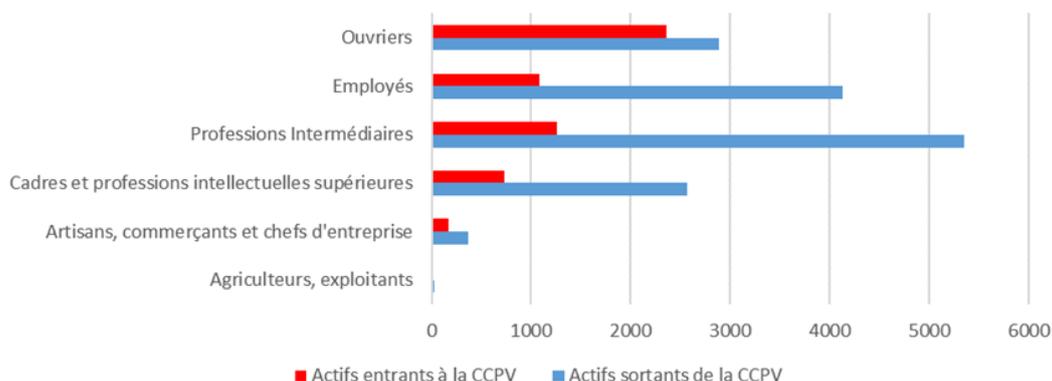
Toutes CSP confondues, l'intercommunalité est déficitaire, ce qui renforce l'idée d'un territoire résidentiel où les ménages résident tout en occupant un emploi ailleurs.

82% des actifs sortants de la CCPV utilisent leur voiture pour aller travailler et 17% utilisent les transports en commun.

Type d'activité des entrants et des sortants de la CCPV (source : INSEE 2019, traitements GTC)



Catégories socio-professionnelles des actifs entrants et sortants (source : INSEE fichier détaillé, traitement GTC)



Extraits d'entretiens avec les communes/groupes de communes

- Secteur Centre : une partie des gens qui s'installent, travaillent sur la zone aéroportuaire de Roissy. Certains villages voient plutôt des pilotes ou cadres d'installer, d'autres plutôt des employés.

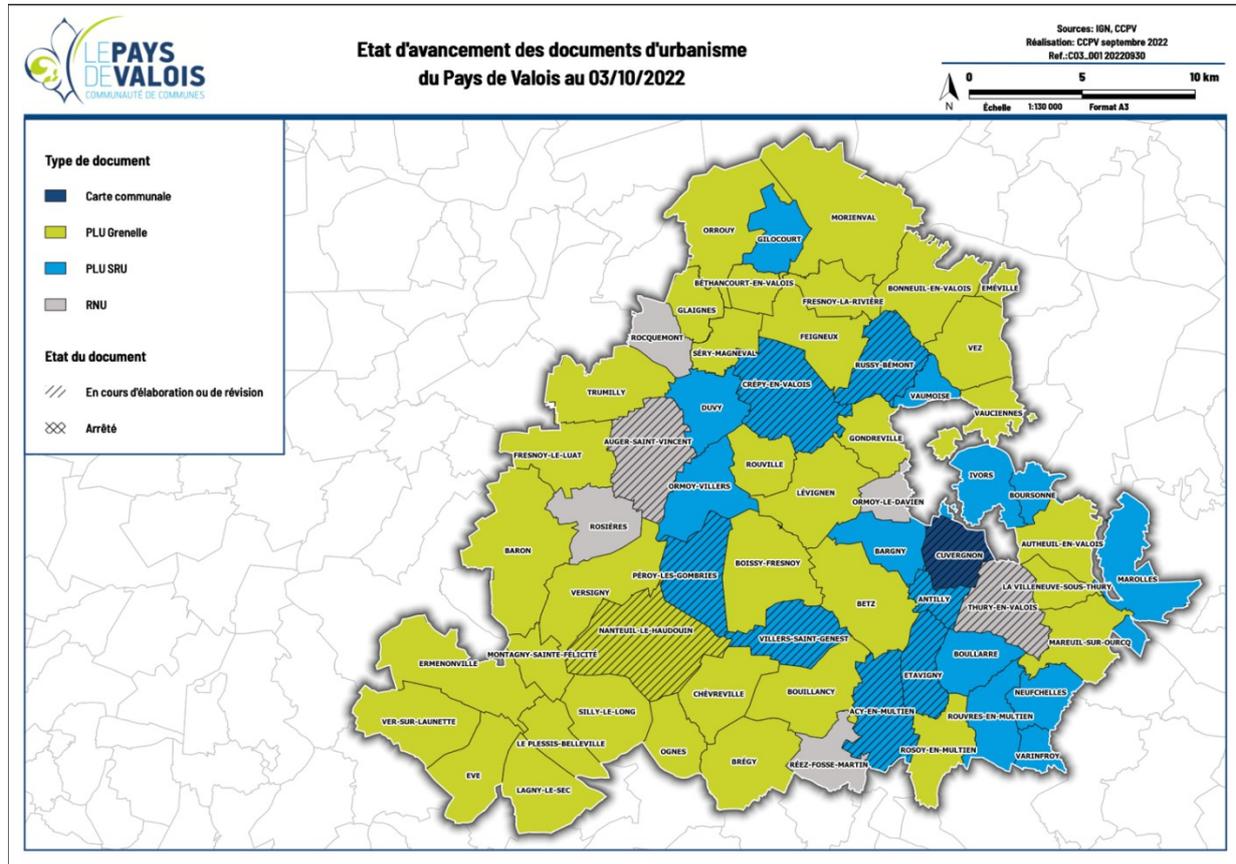
Ce qu'il faut retenir

- Un territoire en croissance démographique, portée par le solde naturel. La conséquence entre autres d'une attractivité auprès des familles en devenir ou des familles constituées qui viennent s'installer sur le territoire, et permettent à la CCPV de préserver un caractère familial (taille moyenne des ménages à 2,2).
- Des dynamiques contrastées entre les secteurs, mais un ressenti des communes plutôt favorable suite à la crise sanitaire. Des volontés de développement différenciées selon les communes.
- La CCPV joue un rôle d'interface entre l'Ile-de-France (flux entrants) et le reste de l'Oise (flux sortants), et attire des ménages en première ou deuxième accession avec enfants.
- La proximité de plusieurs zones d'emplois majeures (Roissy, bassin parisien) entraîne d'importantes migrations pendulaires : le territoire accueille plus d'actifs en emplois que d'emplois au lieu de travail.

Urbanisme réglementaire et potentiel foncier

Potentiel en logements identifiés dans les documents d'urbanisme

Etat des lieux des documents d'urbanisme sur le territoire



Le territoire du Pays de Valois a la particularité de compter **un peu moins d'un dixième des communes, soit 6 sur 62, qui ne sont pas dotées de documents d'urbanisme** (carte communale, plan local d'urbanisme – PLU – opposable aux tiers) et sont donc sous le régime du Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui limite les possibilités d'urbanisation aux « parties actuellement urbanisées », c'est-à-dire les parties du territoire qui comportent déjà un nombre et une densité significatifs de constructions. Dans ces 6 communes, **les possibilités de constructions et le potentiel de logements y sont donc limités**. Ces communes correspondent principalement à des territoires ruraux où les enjeux de développement résidentiel ne sont pas importants à l'échelle de la Communauté de Communes. À noter que **deux de ces communes sont en cours d'élaboration de PLU** à savoir les communes d'Auger-Saint-Vincent et Thury-en-Valois. **S'ajoute aussi la commune de Rosières** qui réfléchit à se doter d'un PLU. Les trois autres communes restantes sont les communes de Rocquemont, Ormoy-le-Davien et Réz-Fosse-Martin.

Outre les communes sans documents d'urbanisme, **1 seule commune du territoire (Cuvrignon) est dotée d'une carte communale**, document d'urbanisme plus simple que le PLU qui permet de délimiter le secteur constructible et le secteur inconstructible, mais propose **un éventail limité d'outils pour mener une politique de l'habitat** sur ces territoires. Il s'agit là encore d'une commune rurale aux enjeux limités en termes de développement de l'offre de logements en comparaison du reste du territoire intercommunal. Cette commune a entrepris des démarches pour élaborer un PLU.

19 communes du territoire sont dotées de plans locaux d'urbanisme « ancienne génération », adoptés entre 2004 et 2012/2013, qui n'intègrent pas les évolutions législatives liées à la loi ENE (loi portant engagement national pour l'environnement, dite « loi Grenelle ») dont l'application est devenue obligatoire pour les PLU à compter du 1^{er} juillet 2013. De ce fait, les projets de ces communes ne sont pas toujours compatibles avec les objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers définis par les lois entrées en vigueur après 2013 (ENE, ELAN, Climat et résilience) et **ne prennent donc pas en compte le potentiel de logements issu de la capacité de densification et mutation des trames bâties déjà constituées.** Ces PLU traitent parfois de manière superficielle les enjeux environnementaux de protection de la biodiversité (prise en compte des trames bleues et vertes), de prise en compte des risques naturels et technologiques, des paysages, de qualité de l'air, de la ressource en eau, du sol et du sous-sol, en comparaison des PLU nouvelle génération. Il s'agit des communes de Gilocourt, Vaumoise, Russy-Bémont, Crépy-en-Valois, Duvy, Ormoy-Villers, Péroy-les-Gombries, Villers-Saint-Genest, Acy-en-Multien, Etavigny, Bargny, Boullarre, Rouvres-en-Multien, Ivors, Boursonne, Marolles, Antilly, Neufchelles et Varinfroy. **Dans ces 19 communes, 7 sont en cours de révisions de PLU** à savoir Russy-Bémont, Crépy-en-Valois, Péroy-les-Gombries, Villers-Saint-Genest, Acy-en-Multien, Antilly et Etavigny.

Ces 19 PLU et 17 autres approuvés entre 2013 et 2017, sont entrés en vigueur avant l'approbation du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) révisé du Pays de Valois en date du 7 mars 2018. De ce fait, les projets de ces communes **n'intègrent pas les objectifs du SCoT et du PLH en matière de répartition de logements et de répartition des logements aidés en fonction de l'armature urbaine, ni les objectifs de densités affichés au SCoT.**

36 communes du Pays de Valois ont un Plan Local d'Urbanisme approuvé après le 1^{er} juillet 2013. Il s'agit des communes de Lagny-le Sec, Eve, Le Plessis-Belleville, Ermenonville, Montagny-Sainte-Félicité, Ver-sur-Launette, Silly-le-Long, Oignes, Brégy, Chèvreville, Bouillancy, Betz, Boissy-Fresnoy, Lévigney, Gondreville, Rouville, Versigny, Baron, Fresnoy-le-Luat, Trumilly, Séry-Magneval, Glaignes, Béthancourt-en-Valois, Orrouy, Feigneux, Fresnoy-la-Rivière, Morierval, Bonneuil-en-Valois, Eméville, Vez, Vauciennes, Autheuil-en-Valois, la Villeneuve-sous-Thury, Mareuil-sur-Ourcq, Rosoy-en-Multien et Nanteuil-le-Haudouin.

19 de ces 36 communes ont un PLU approuvé après l'entrée en vigueur du SCoT, ces PLU pouvant donc être considérés comme étant compatibles avec les orientations supra-communales en matière d'habitat du SCoT.

Le potentiel de logements recensé dans les PLU actuellement en vigueur

Il est intéressant d'identifier le potentiel de logements envisagés par les objectifs chiffrés de chacun des PLU actuellement en vigueur, au moins pour les communes « structurantes » suivant l'armature urbaine définie au SCoT, appelées à tenir un rôle important dans la mise en œuvre de la politique de l'habitat sur le territoire.

Communes	OBJECTIF DU PLU OU CC	HORIZON DU PLU OU CC	OBJECTIF RAPPORTE / AN	OBJECTIF SCOT 2014-2035	OBJECTIF RAPPORTE / AN
Pôle urbain + couronne					
CREPY-EN-VALOIS	+ 1142 logements	15 ans (2020-2035)	+ 76 logements / an	+ 2168 logements	+ 103 logements / an
LEVIGNEN	+ 75 logements	12 ans (2018 -2030)	+ 6 logements / an		
ROUVILLE	+ 31 logements	14 ans (2021-2035)	+ 2,2 logements / an		
DUVY	+ 35 logements	15 ans (2010 -2025)	+ 2,3 logements / an		
SERY-MAGNEVAL	+ 30 logements	12 ans (2018 -2030)	+ 2,5 logements / an		
FEIGNEUX	+ 58 logements	13 ans (2012 - 2025)	+ 4,5 logements / an		
RUSSY-BEMONT	+ 20 logements	13 ans (2007 - 2020)	+ 1,5 logements / an		
GONDREVILLE	+ 48 logements	16 ans (2019 -2035)	+ 3 logements / an		
Total Pôle urbain + couronne	+ 1439 logements	14 ans en moyenne	98 logements / an		
Pôles secondaires					
NANTEUIL-LE-HAUDOUIN	+ 350 logements	8 ans (2016 - 2024)	+ 43,75 logements / an	+ 1324 logements	+ 63 logements / an
LE PLESSIS-BELLEVILLE	+ 462 logements	18 ans (2012 - 2030)	+ 25,6 logements / an		
LAGNY-LE-SEC	+ 50 logements	14 ans (2021 - 2035)	+ 3,6 logements / an		
Total Pôles secondaires	+ 862 logements	13 ans en moyenne	+ 73 logements / an		
Bourgs relais					
MORIENVAL	+ 80 logements	15 ans (2015 -2030)	+ 5 logements / an	+ 704 logements	+ 34 logements / an
BONNEUIL-EN-VALOIS	+ 50 logements	12 ans (2018 -2030)	+ 4 logements / an		
BETZ	+ 90 logements	19 ans (2016 -2035)	+ 4,7 logement / an		
MAREUIL-SUR-OURCQ	+87 logements	12 ans (2018 -2030)	+ 7,3 logements / an		
ACY-EN-MULTIEN	+ 109 logements	18 ans (2017-2035)	+ 6 logements / an		
BARON	+ 30 logements	15 ans (2015-2030)	+ 2 logements / an		
Total Bourgs relais	+ 446 logements	15 ans en moyenne	+ 29,7 logements / an		

Il est constaté une assez bonne corrélation entre d'une part, les objectifs de production annuelle de logements affichés dans les PLU des communes du pôle urbain et sa couronne, des pôles secondaires et des bourgs relais, qui représentent au total 201 logements/an, et d'autre part, les objectifs du SCOT qui sont de 200 logements/an sur les mêmes communes. Les échéances des PLU analysés (2025 à 2035 selon les communes et le degré d'ancienneté du PLU) ne sont pas nécessairement identiques à celle du SCOT (2035).

Globalement, les communes du groupe « bourgs relais » prévoient un rythme de production de logements de 30 par an, inférieur à celui proposé au SCOT (34 logements/an). C'est également le cas des communes du pôle urbain et sa couronne qui prévoit 98 logements/an pour 103 logements/an prévus au SCOT. Les objectifs affichés dans les PLU des 3 communes formant les pôles secondaires sont à l'inverse, plus ambitieux (73 logements/an) que ceux prévus par le SCOT (63 logements/an).

Les procédures d'élaboration/évolution des documents et le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Ces objectifs chiffrés de production de logements ne sont pas figés, puisque les documents d'urbanisme font régulièrement l'objet de procédures d'évolution. **11 des 62 communes du territoire ont prescrit une élaboration, révision générale, modification ou modification simplifiée de leur Plan Local d'Urbanisme ou de leur Carte Communale.** Ces procédures sont à des stades plus ou moins avancés, certaines ont été prescrites, mais n'ont pas commencé (élaboration du PLU de Thury-en-Valois actuellement en RNU, révisions des PLU d'Antilly et de Nanteuil-le-Haudouin récemment prescrites). Les révisions des PLU de Villers-Saint-Genest et Péroy-les-Gombries sont quant à elles bien avancées. Certaines communes comme Cuvignonn ont déjà lancé les travaux préparatoires et d'autres ont pratiquement abouti (révision des PLU de Crépy-en-Valois, d'Acy-en-Multien, d'Etavigny, de Russy-Bémont et d'Auger-Saint-Vincent).

Les perspectives de construction à l'horizon 2029

Point méthodologique sur le recensement des opérations de logements

L'analyse des perspectives de construction à l'horizon 2029 correspond à **un état des lieux à l'instant « T », arrêté en décembre 2022, et ne préfigure en rien le scénario de répartition des objectifs de logements** décliné par commune, qui sera défini en phase 2 et 3 du PLH.

Cette analyse a été réalisée sur la base de **plusieurs allers-retours avec chaque commune du territoire afin d'affiner l'analyse** et d'obtenir un état des lieux le plus précis possible :

- **Courant septembre jusqu'à novembre 2022** des entretiens communaux ont été réalisés avec les communes. Ils ont permis de valider ou de modifier les perspectives de constructions identifiées au préalable par un travail cartographique exploitant les données disponibles (notamment les PLU) relatives aux zones à urbaniser (AU), aux dents creuses (terrains restés libres de constructions dans les zones urbaines et directement desservis par une voie publique équipée en réseaux), aux possibilités de création de logements par mutation du bâti existant, et de préciser la temporalité estimée des opérations afin de définir celles qui pourraient être livrées sur le temps du PLH (2024-2029),
- **Courant décembre 2022**, la première réunion de présentation des données récoltées auprès des maires a eu lieu,
- **Courant janvier 2023**, une seconde réunion de présentation a eu lieu, avec les retours de certaines communes ainsi que les remarques de la réunion de décembre.

Cette analyse pose ainsi la **base de la construction de l'observatoire du foncier**, mais **nécessitera une actualisation régulière dans le cadre de cet observatoire une fois celui-ci mis en place** à l'échelle de la communauté de communes, après l'adoption du PLH. Sur le temps de la procédure d'élaboration du PLH, il n'y a pas d'intérêt à actualiser cette analyse, tout en notant qu'entre le début de l'étude, en septembre 2022, et la fin de l'étude envisagée début 2024, l'analyse des perspectives de construction aura forcément évolué en fonction des opportunités foncières ou de l'avancée des projets dont la programmation aura été précisée ou aurait pu changer au cours de l'étude.

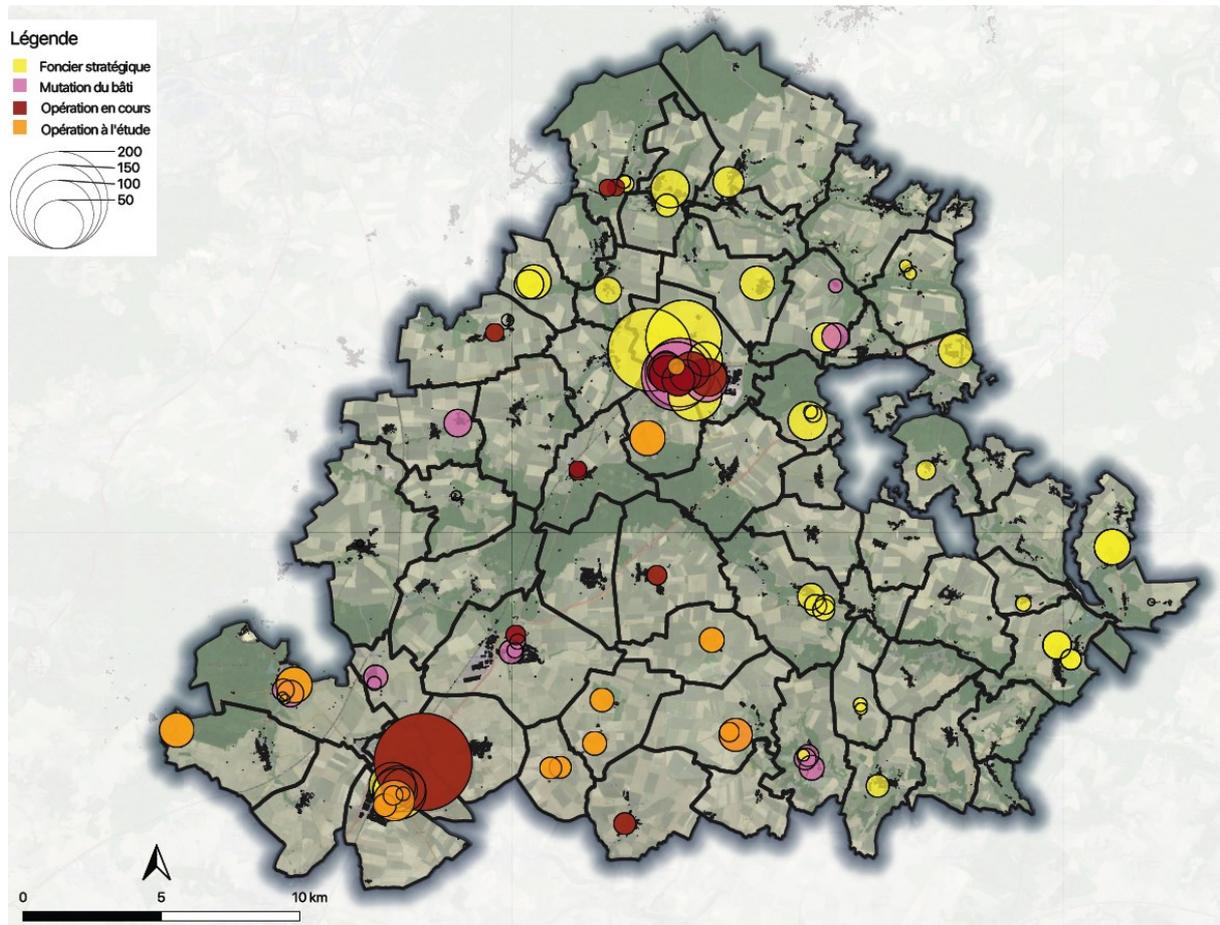
L'analyse des perspectives de construction met en **évidence un potentiel de 3 000 logements, calculé à partir du foncier disponible constructible affiché sur le volet réglementaire** des documents d'urbanisme en vigueur ou arrêté. La somme des objectifs de logements affichés dans le PADD du SCoT est équivalente à 2 250 logements sur une période de 6 ans correspondant à l'application du PLH. Il y a donc un décalage très important à nuancer au moins à deux titres :

- La production de logements sur la période d'application du SCoT est en-deçà de ce qui est prévu par ce document (il peut donc y avoir un effort de rattrapage sur la période d'application du PLH),
- Sur les 3 000 logements du potentiel foncier, il y a beaucoup d'incertitudes sur la rétention foncière et sur la réalisation des opérations possibles, notamment du fait d'une faible maîtrise foncière par la collectivité qui pourrait impulser la mise en œuvre de ces opérations.

Pour mémoire, les objectifs du SCoT (2014-2035) reposent sur 6 000 logements (résidences principales) rendues possibles sur l'ensemble du territoire, soit 4 000 logements fin 2028 (correspondant au 2/3 de la période d'application du SCoT).

Il convient de signaler que 210 logements viennent d'être livrés à Crépy-en-Valois (opération de 155 logements, avenue Sadi Carnot et opération de 52 logements, avenue Pasteur). Ces logements ne sont pas pris en compte dans le potentiel estimé sur la période d'application du PLH (2024-2029).

Recensement des opérations de logements et du potentiel foncier : un potentiel total estimé à environ 3 000 logements



Un certain nombre de potentiel foncier fait l'objet de diverses contraintes foncières faisant qu'une partie du foncier potentiellement constructible identifié dans les documents d'urbanisme ne sera probablement jamais bâti, ou à très long terme. Parmi les contraintes foncières, on recense des risques de rétention foncière connus des élus locaux ou un portage foncier complexe du fait d'une multitude de propriétaires, des terrains occupés par une activité agricole pérenne, une pollution des sols entraînant un temps d'études et de dépollution particulièrement long, des terrains identifiés en zone humide ou concernés par des aléas de remontées de nappes phréatiques ou de ruissellements et coulées de boue, etc. Lors des entretiens communaux, il a été régulièrement observé que le potentiel identifié avec les maires ne fait pas l'objet d'une période connue de réalisation : le foncier aménageable est identifié mais aucune date de mise en œuvre des études et encore moins des travaux d'aménagement n'est avancée. C'est souvent le cas sur les zones à urbaniser (AU) des PLU, pouvant s'expliquer par l'absence de maîtrise du foncier par la collectivité publique et peu d'entrain des propriétaires à missionner des aménageurs (le morcellement parcellaire de ces zones pouvant rendre difficile le passage à la recherche d'un aménageur, du fait du nombre important de propriétaires concernés). Il existe néanmoins quelques projets à l'étude comme la ferme du cœur de bourg à Bouillancy, une ancienne ferme dans le centre bourg d'Ermenonville, les différentes OAP de Lagny-le-Sec, et plusieurs emprises à Crépy-en-Valois.

Il convient de noter que plusieurs aménageurs semblent plutôt disposés à porter des opérations de logements sur le territoire du Pays de Valois jusqu'alors, principalement dans les communes bien desservies par la RN2.

Ces perspectives de constructions à horizon 2029 ont été divisées en deux catégories :

- **Les opérations de logements suffisamment engagées pour être considérées comme des « coups partis » (en rouge sur la cartographie)** : il s'agit d'opérations en cours d'aménagement, d'opérations ayant fait l'objet d'une demande d'urbanisme accordées, de terrains déjà acquis par des aménageurs ou encore des opérations pour lesquelles les élus avaient une connaissance suffisamment précise pour estimer un délai de livraison prochain,
- **Les autres opérations pouvant être estimées sur le temps du PLH ou qui ont un projet en réflexion (en orange sur la cartographie)** : il s'agit de fonciers faisant l'objet d'une réflexion en cours, sur lesquels des études ont pu être engagées et pour lesquels les élus locaux ont une volonté d'aménagement. Il peut également s'agir de fonciers faisant l'objet d'un portage par l'Établissement Public Foncier (EPF) dont la date estimée de cession du foncier à la collectivité arriverait à terme pendant la durée d'application du PLH. Généralement, le foncier est en cours d'acquisition et la totalité des terrains pourrait être acquise par la collectivité d'ici 2029, mais aucun opérateur n'a pour le moment été choisi.

Sur les cartographies, **lorsque la programmation de logements n'était pas encore fixée, le nombre de logements estimés se base sur la programmation définie dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des PLU, ou bien sur l'application de densités selon la superficie du foncier** (les densités retenues sont de 35 logements/ha sur Crépy-en-Valois, 25 logements/ha pour les pôles secondaires (Le Plessis-Belleville, Nanteuil-le-Haudouin et Lagny-le-Sec), 20 logements/ha sur les communes dites bourg relais et 18 logements/ha pour les communes hors pôles et la couronne du pôle urbain, selon les densités moyennes inscrites au SCoT pour les projets en extension, bien qu'elles puissent varier légèrement dans la réalité.

S'ajoute aux opérations connues et en cours d'études, un potentiel de logements identifié avec les élus rencontrés qui se décompose de la manière suivante :

- **Foncier stratégique connu (en jaune sur la cartographie)** correspondant à des emprises présentant un caractère aménageable suivant la réglementation d'urbanisme en vigueur, mais sans projet, ni étude, ni maîtrise foncière,
- **Par mutation du bâti existant (en rose sur la cartographie)** correspondant à des constructions situées en zone constructible qui pourraient faire l'objet de création de nouveaux logements par transformation, division ou reconversion (exemple : corps de ferme en fin d'activité).

Les opérations de logements prévues dans la durée du PLH

Environ 3 000 nouveaux logements ont donc été recensés comme déjà en cours et pourraient en plus potentiellement être réalisés sur la durée du PLH, sur la base du travail mené avec les communes, soit jusqu'à 500 logements/an en moyenne. À titre de comparaison, le SCoT 2014-2035 mise sur une production moyenne annuelle de 285 logements sur la totalité de sa période d'application, soit beaucoup moins, en soulignant toutefois que sur la période 2014-2021, le rythme annuel moyen est bien inférieur aux 285 logements projetés par les objectifs chiffrés du SCoT : un effort de rattrapage pourrait donc être envisagé sur la période 2022-2029.

Le potentiel de logements dans les opérations recensées et autres potentialités identifiées dépasse donc largement le rythme de construction et les perspectives passées. Au regard de ce constat, la phase 2 du PLH consistera à estimer un scénario de développement résidentiel cohérent avec la dynamique du territoire, qui tienne compte de la volonté politique de développement de la Communauté de Communes, tout en définissant **le seuil à partir duquel le nombre de logements pourrait représenter une suroffre qui risque de déséquilibrer le marché immobilier.**

Environ 337 logements neufs potentiels ont été recensés dans des opérations suffisamment engagées pour être considérées comme étant des coups partis (en rouge sur la cartographie), sur lesquels la livraison des logements sur le temps du PLH est une quasi-certitude, soit environ 56 logements/an en moyenne.

Parmi ces opérations :

- **Environ 80% des constructions qui se partagent pour une large part sur la commune du Plessis-Belleville et pour une petite part à Crépy-en-Valois (50 logements en cours de construction)**, ainsi que les communes situées sur la frange sud du territoire ;
- Seul une petite dizaine de communes ont des projets en cours, ce qui ne représente que 14% des communes de la CCPV.

Ce potentiel de logements neufs (y compris les opérations en cours d'étude devant aboutir à des logements livrés d'ici 2029) ne représente que 20% du nombre total de nouveaux logements potentiel, faisant donc que 80% des 3 000 logements possibles restent à ce jour très aléatoires car non identifiés dans des opérations engagées connues de la collectivité publique. Ainsi, seulement 11% de ces logements correspond à des opérations en cours de réalisation (principalement en extension urbaine). **Plus de 70% de ces logements résultent d'un potentiel sur du foncier libre (hors dents creuses) et par mutation du bâti (renouvellement urbain), sans projet engagé ou à l'étude** à ce jour sur ce gisement. La question de la mobilisation du foncier identifié et/ou d'outils incitatifs se pose.

Environ 50% du potentiel de logements correspond à du renouvellement urbain, seulement 12% à des dents creuses (pondération 30% déjà intégrée), le reste à de l'extension urbaine.

Dans le cadre du potentiel en renouvellement urbain, mais aussi de redéfinition du bâti existant menant à sa mutation vers un autre usage, l'importance des corps de fermes a souvent été évoquée lors des entretiens avec les élus afin de répondre à plusieurs enjeux comme l'accueil de primo accédants ou le maintien des séniors sur le territoire de la commune, notamment dans les communes hors pôles. Il est constaté, là encore, que peu d'outils étaient mobilisés, dans les PLU, pour encadrer ce type de mutation qui pourrait pourtant impacter de manière significative, l'évolution du nombre de logements dans les communes (certaines communes ont connu la création de plus d'une dizaine de logements dans la reconversion d'un seul corps de ferme).

Ces potentiels liés aux mutations du bâti représentent aujourd'hui 1 157 logements, la plus grande part des potentiels encore non exploités. Cette valeur est tout de même à nuancer car les variations

de nombre de logements possible sur un même corps de ferme est important et leur mutation future reste, la plupart du temps, incertaine.

Les autres sites (en orange sur la cartographie) représentent environ 238 logements potentiels. Il s'agit de fonciers disponibles inscrits en zone urbaine ou à urbaniser des documents d'urbanisme qui pourraient être mobilisés rapidement dans les 6 prochaines années. **Ici ne sont mentionnés que des projets inscrits dans les documents d'urbanisme avec des données et les projets en réflexions qui sont sur le point de voir le jour (études engagées ou sur le point de l'être).**

Pas moins d'un tiers du potentiel logement identifié sur la période d'application du PLH repose sur le foncier stratégique (en jaune sur la cartographie) qui semble constituer un enjeu majeur dans la production de logements sur les 6 années du PLH. L'essentiel de ce foncier stratégique se situe sur la commune de Crépy-en-Valois, le reste se trouvant sur les communes de la frange nord et de la frange est du Pays de Valois. La réalisation à court terme d'études d'aménagement et de faisabilité sur ces emprises pourrait être une priorité afin de faciliter la mise en œuvre d'opérations de logements sur une partie significative de ces emprises.

Enfin, **315 logements potentiels ont été identifiés dans les dents creuses** (après pondération estimée à 30% du nombre total de dents creuses recensées), c'est-à-dire les espaces non construits entourés de parcelles bâties, directement desservies par une voie publique circulable en véhicules et équipées par les réseaux au sein des trames bâties. Ce potentiel de logements pourrait être mobilisé dès à présent, ou à beaucoup plus long terme, sans que la collectivité ne puisse réellement intervenir pour maîtriser ce foncier ni en connaître la temporalité, puisqu'il dépend du bon vouloir des propriétaires. Finalement, cela ne représente que 10% du potentiel de logements total identifié, impactant à la marge la production totale de logements sur la période d'application du PLH.

Recensement du potentiel des dents creuses

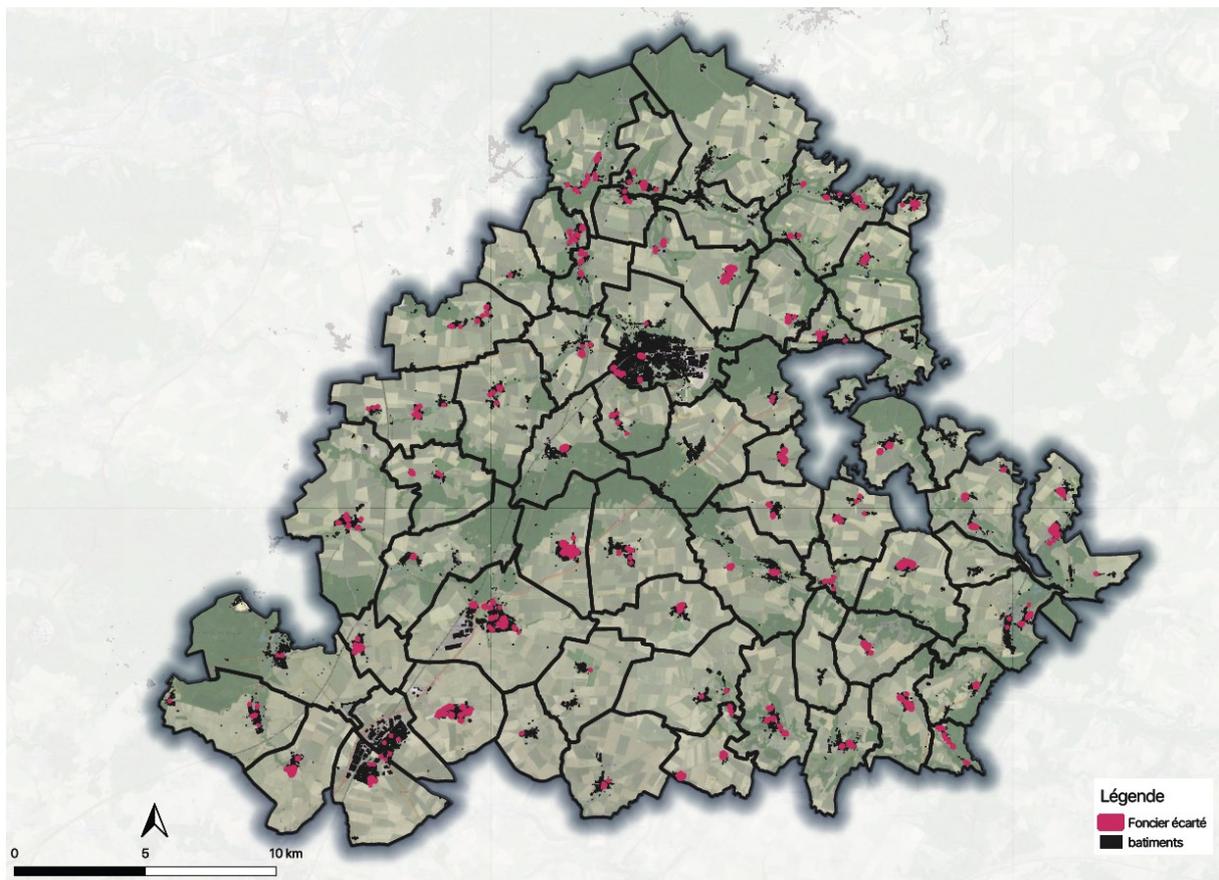


À noter que les dents creuses sont particulièrement présentes, dans la vallée de l'Automne (frange nord du territoire) compte tenu de configuration étirée des trames urbaines existantes des communes.

Les potentiels fonciers constructibles écartés sur la période d'application du PLH

Le foncier écarté du potentiel mobilisable sur le temps du PLH 2024-2029 (en mauve sur la cartographie) représente environ 300 logements potentiels. Ces opérations ne sont pas jugées prioritaires par les élus, ou bien il s'agit de foncier abandonné en raison des risques naturels ou des enjeux de protection des espaces naturels et agricoles. Ce potentiel foncier, identifié en zone constructible des documents d'urbanisme, pourrait cependant concurrencer les opérations jugées plus prioritaires, car la collectivité n'a pas la maîtrise de la temporalité sur ces opérations.

Recensement du potentiel foncier écarté



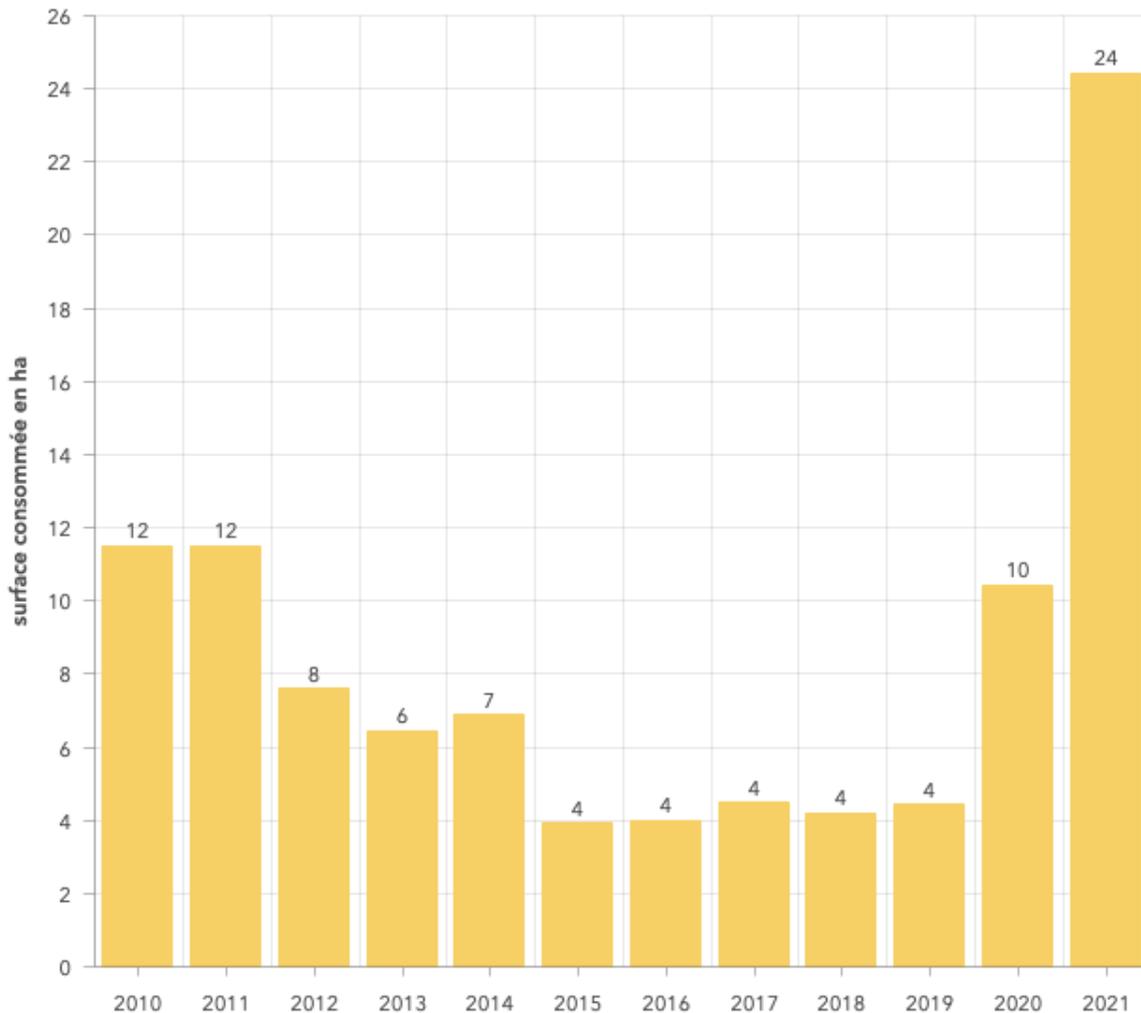
Synthèse

Catégorie de foncier ou d'opération	Nombre de logements estimés
Opérations prévues pendant la durée du PLH	
Coups partis, Viennent d'être livrés ou très probablement livrés d'ici 2029	337 logements à venir
Opérations à l'étude, potentiellement livrées d'ici 2029	238 logements neufs potentiels
TOTAL PLH 2023-2028	575 logements neufs potentiels sur la durée du PLH
Permis pouvant être déposés en parallèle dans les trames bâties pendant la durée du PLH et au-delà	
Total des dents creuses diffuses dans les trames bâties	315 logements neufs potentiels
Total du foncier libre sans opération à l'étude	930 logements neufs potentiels
TOTAL	1 245 logements neufs potentiels
Opérations mobilisables en mutation de bâti, sans échéances précises	
Total du potentiel foncier Par mutation du bâti et secteurs de renouvellement urbain	1 157 logements neufs potentiels
Total général	2 977 logements potentiels

Un objectif de modération de la consommation foncière

Selon le portail de l'artificialisation des sols du gouvernement, **le territoire de Pays de Valois aurait consommé 99 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers à vocation résidentielle entre 2010 et 2021**. La consommation d'espace s'est d'abord produite entre 2010 et 2012 et a ensuite été beaucoup plus réduite jusqu'en 2019 pour reprendre de manière très importante en 2021. Le territoire du Pays de Valois a donc artificialisé **9 hectares par an en moyenne depuis 2010**.

Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers en hectares à destination de l'habitat entre 2010 et 2021 sur le territoire du Pays de Valois



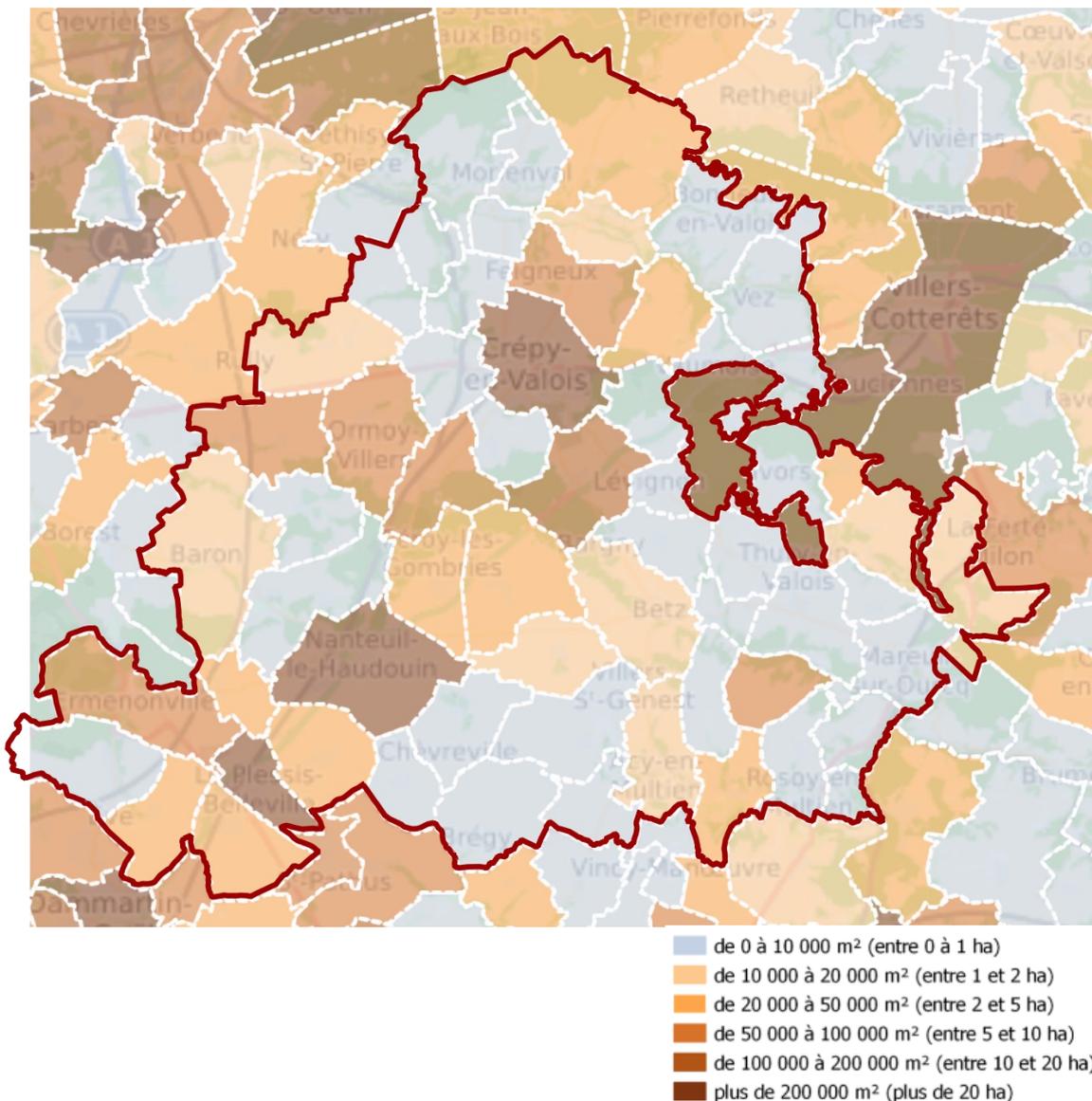
Source : Observatoire de l'artificialisation - Cerema

Cette consommation foncière sur les 10 dernières années se répartit ainsi :

- 11% sur la ville de Crépy-en-Valois,
- 10% sur la commune de Nanteuil-le-Haudouin
- 10% sur la commune du Plessis-Belleville
- 69% partagés entre les autres communes

Cette consommation met en valeur les différents pôles attractifs de la Communauté de Communes.

Cartographie de la consommation d'espaces par commune entre 2009 et 2020 sur le territoire du Pays de Valois



Source : Observatoire de l'artificialisation - CEREMA

Afin de limiter les effets négatifs de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols, le gouvernement a fixé un objectif de "zéro artificialisation nette" d'ici 2050 et de réduction par deux de l'artificialisation d'ici 2030. Ces objectifs sont traduits dans la loi Climat et Résilience adoptée le 22 août 2021. **Cet objectif aura de fait des incidences directes sur les choix qui seront retenus dans les politiques d'aménagement** définies à l'échelle de la Communauté de Communes, en particulier avec **la compatibilité entre le SCoT et le PLH**. Les leviers d'action pour lutter contre l'artificialisation des sols résultent notamment de la **mobilisation des friches, de la lutte contre le logement vacant, de la rénovation urbaine et de l'optimisation du foncier à travers le choix de densités de logements et des formes urbaines adaptées.**

Entretien commune

- Le Plessis-Belleville : le PLU impose un quota de logement social dans les opérations. La révision réalisée en 2022 semble amorcer un ralentissement du rythme de production. Intra-muros, il reste des propriétés privées importantes et notamment 2 corps de ferme.
- Lagny-le-Sec : la commune achète les terrains à la vente pour maîtriser son développement. Parmi les dernières acquisitions : un terrain de 4 000 m² sur lequel 4 maisons seront réalisées, ainsi qu'une voie d'accès et de retournement. La commune sera aménageur.
- Crépy en Valois : un enjeu pour encadrer les divisions de logements et divisions de terrains sur la commune, qui subit une hausse de la pression foncière ces dernières années. La commune constate que les promoteurs divisent les terrains pavillonnaires pour produire de petits collectifs, et démarchent activement le voisinage pour pouvoir assembler des terrains et disposer de possibilités foncières. Un des enjeux « du futur PLU » vise justement à maîtriser ce phénomène.
- Secteur Multien : les divisions de logements sont une problématique qu'il faut encadrer via les PLU. Ainsi, le PLU de Mareuil-sur-Ourcq a inscrit 2 places de stationnement par logement pour tout logement issu d'une division pavillonnaire. Certaines communes sont obligées d'investir dans la création de parkings. A Marolles, les promoteurs eux-mêmes sollicitent en direct les ménages pour diviser leur bien ou leur parcelle. Les autres communes ne sont pas concernées par les prospects.

Le parc de logements

Une progression du parc de logement portée par les communes « bâtisseuses »

En 2019, la Communauté de Communes du Pays de Valois compte 24 272 logements, en progression de 1,15% par an depuis 2013. La progression du volume de logements est portée par Le Plessis-Belleville (3,95% annuel) et Nanteuil-le-Haudouin (2,56%), à mettre en perspective avec le rythme de construction sur ces 2 communes : le Plessis-Belleville a contribué à hauteur de 27% à la construction neuve de l'intercommunalité entre 2013 et 2018.

	Logements 2019	Taux d'évolution des logements 2013-2019	Construction neuve 2013-2018 inclus (SITADEL)
CC Pays de Valois	24272	1,15%	1211
Multien	3153	1,17%	148
Secteur ouest	3267	0,75%	89
Vallée de l'automne	3349	0,55%	106
Secteur centre	3426	1,25%	230
Crépy-en-Valois	6737	0,62%	113
Nanteuil-le-Haudouin	1788	2,56%	159
Le Plessis-Belleville	1754	3,95%	331
Lagny-le-Sec	797	0,77%	35

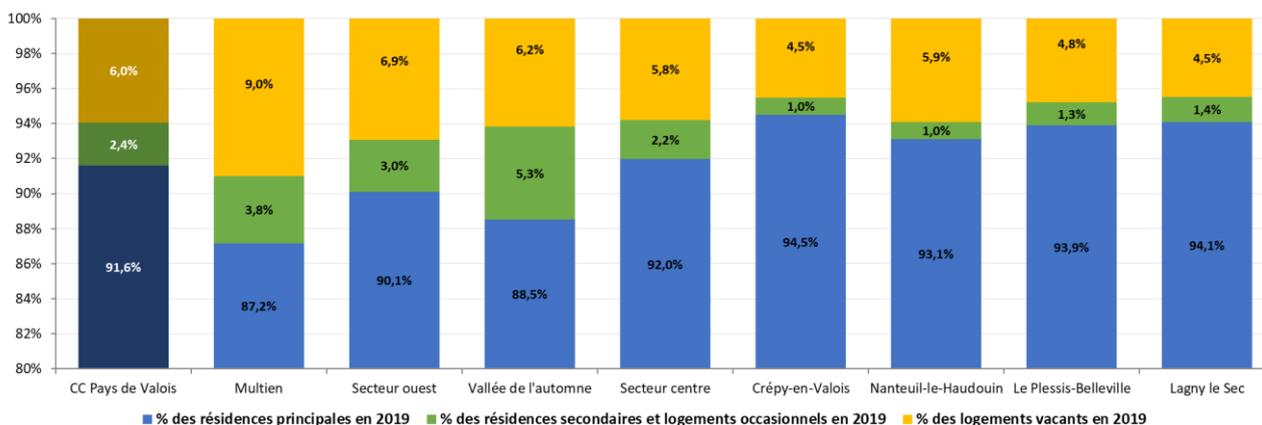
Un parc dominé par les résidences principales

En 2019, près de 9 logements sur 10 sont des résidences principales sur le territoire. Il s'agit du mode d'occupation le plus répandu, dans l'épave du département (90%) et des Hauts-de-France (88%).

Depuis 2013, le parc de résidences principales a progressé de 1,18% par an, porté par Le Plessis-Belleville (2,84% par an) et Nanteuil-le-Haudouin (2,11%), une évolution à mettre en relation avec la progression générale du parc de logements (*cf. paragraphe précédent*) : la construction neuve a accompagné en premier lieu la création de résidences principales.

Le parc de logements

Source : INSEE RP 2019 - Traitement GTC

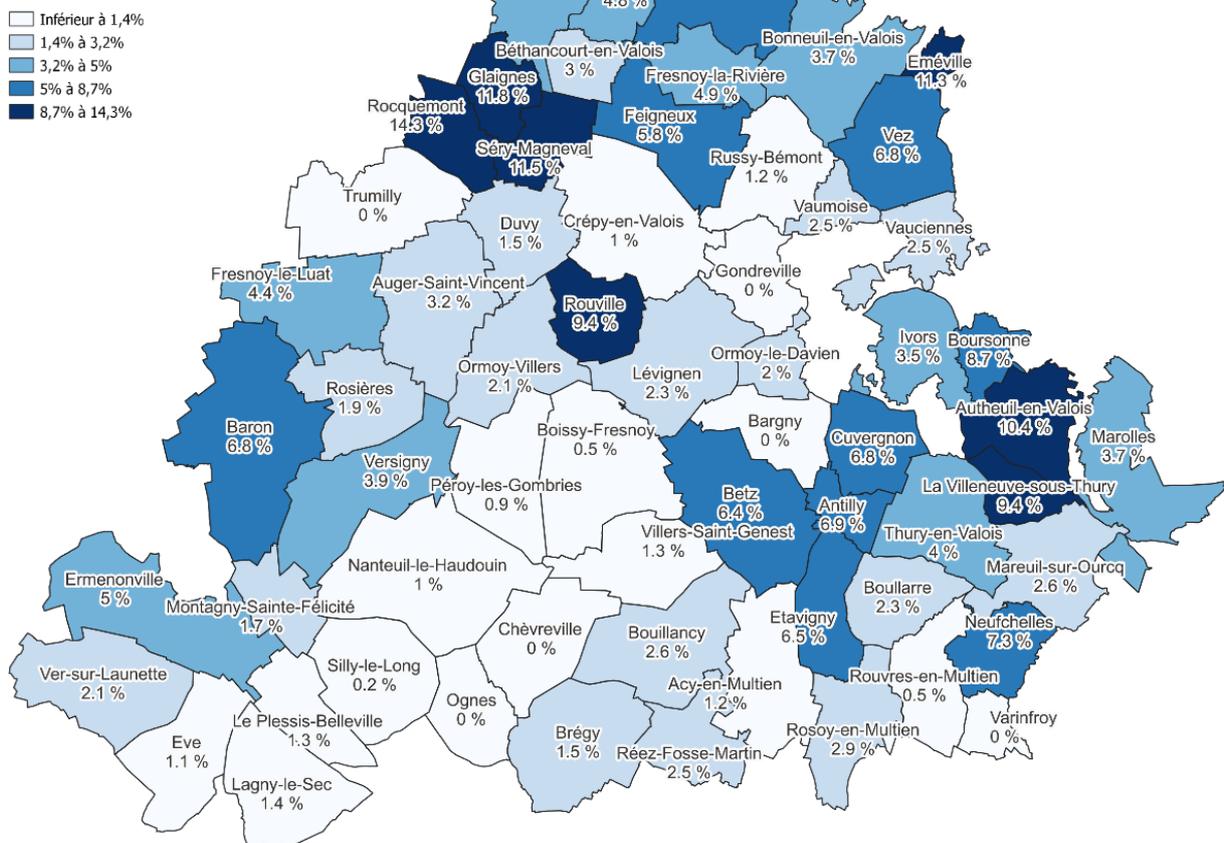


A l'exception de quelques communes touristiques, un parc de résidences secondaires et de logements occasionnels peu développé

Le parc de résidences secondaires et de logements occasionnels reste marginal à l'échelle de l'intercommunalité (2,4%). Néanmoins, les secteurs de la Vallée de l'Automne, du Multien et l'Ouest ont une proportion de résidences secondaires plus forte que celle de la Communauté de Communes. La proportion de résidences secondaires est en repli de -0,27% par an depuis 2013, un recul moins rapide que durant les précédentes périodes intercensitaires (1999-2008 : - 4,27%/an ; 2008-2013 : - 0,75%/an).

Taux de résidences secondaires en 2019

Source : INSEE RP 2019, réalisation Guy Taïeb Conseil



Quelques poches de logements vacants sur le territoire, mais un phénomène qui reste relativement faible compte tenu de la tension croissante

Plusieurs sources permettent de qualifier et de quantifier la vacance :

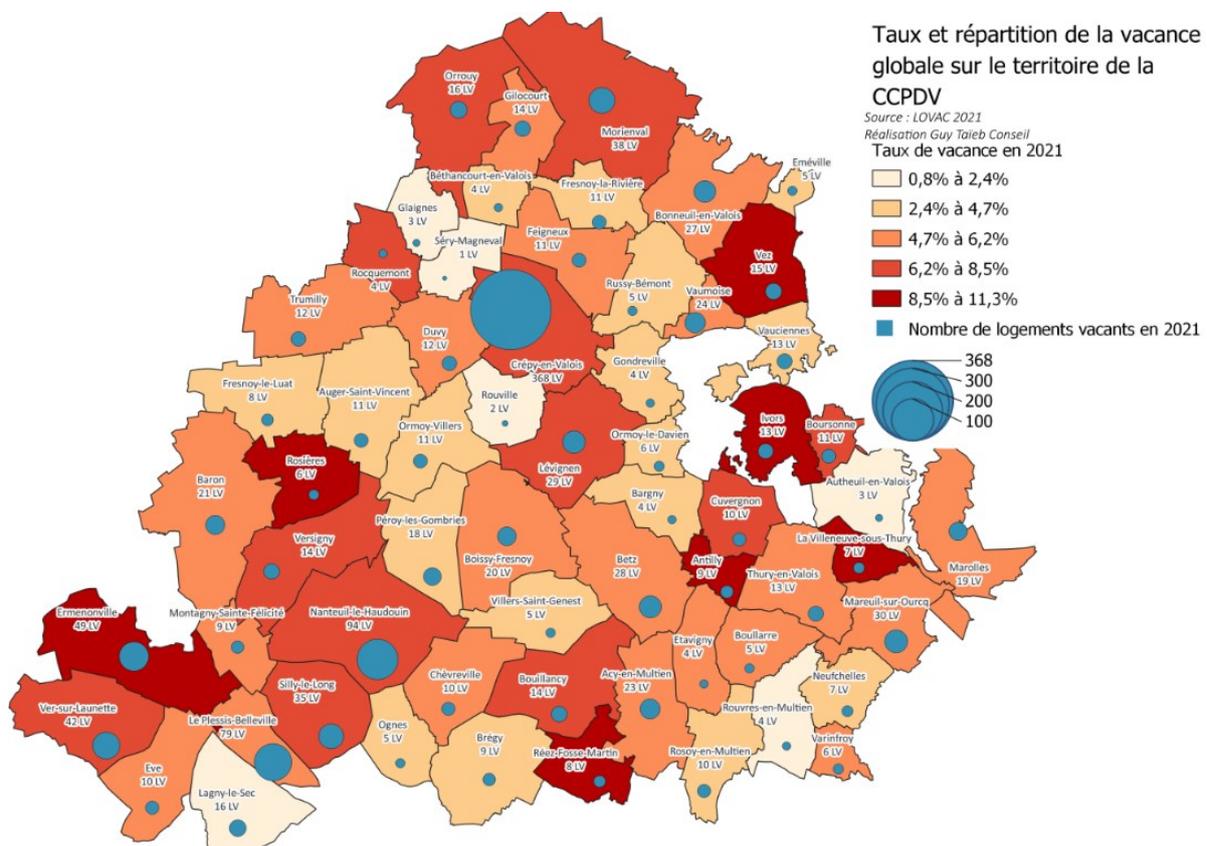
- L'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE),
- La base de données LOVAC, qui croise les données de 4 fichiers (le fichier 1767BISCOM produit par la DGFIP, les Fichiers fonciers et DV3F retraités par le CEREMA et la Base Adresse Nationale). LOVAC apporte en particulier des informations sur l'adresse du logement vacant, l'ancienneté de la vacance, la taxation, la taille du logement, l'année de construction, le niveau de confort potentiel, ainsi que sur le propriétaire.

Nous avons privilégié le traitement de la source LOVAC (millésime 2021) à celle de l'INSEE car elle permet une meilleure caractérisation du phénomène.

D'après LOVAC, 1 324 logements sont vacants en 2021, soit 6% du parc de logements de l'intercommunalité. Ce taux de vacance n'est pas inquiétant car il garantit une certaine fluidité dans les parcours résidentiels : mutation parmi les propriétaires, relocation dans le parc locatif etc. Les logements vacants sont détenus à 79% par des personnes physiques (le reste étant détenu par des personnes morales).

Crépy-en-Valois concentre 28% de la totalité du parc vacants (soit 368 logements). Les polarités secondaires de Nanteuil-le-Haudouin et le Plessis-Belleville ne sont pas exemptes du phénomène. Dans ces communes, le taux de vacance est de 6,2 et 8,5%, ce qui mérite une surveillance de long terme pour éviter une évolution importante.

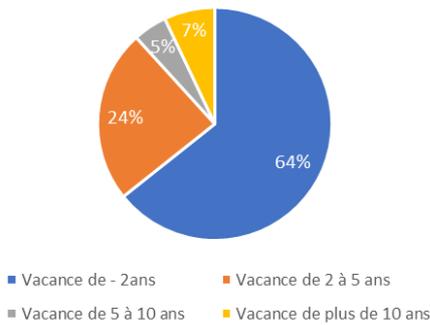
Plusieurs communes rurales (Vez, Ivors, La Villeneuve-sous-Thury, Antilly, Réez-Fosses-Martin, Rosières et Ermenonville) ont un taux de logements vacants supérieurs à 8,5%. Néanmoins, exprimé en volume de logement, cela reste marginal.



Parmi les 1 324 logements vacants recensés sur le territoire, 64% le sont depuis moins de 2 ans (847 logements) et correspondent à de la vacance frictionnelle. En revanche, 36% des logements vacants le sont depuis + 2 ans, dont 12% depuis plus de 5 ans (158 logements). La remise sur le marché de ces logements vacants de longue durée peut s'avérer plus délicate selon l'état du bien ou la volonté des propriétaires.

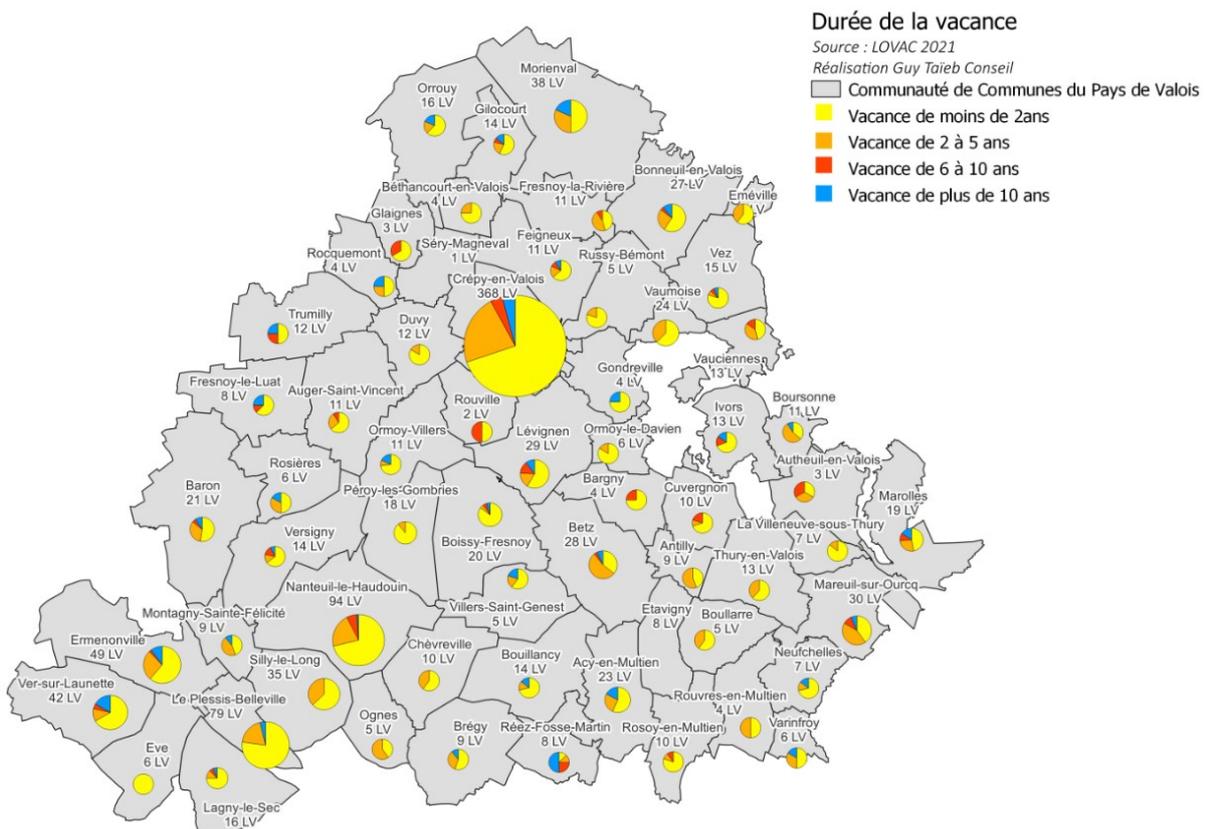
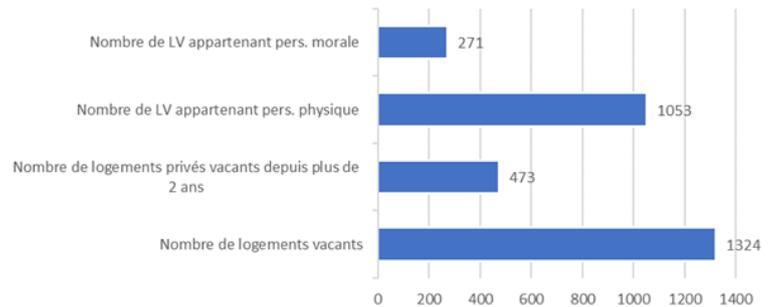
Répartition de l'ensemble des logements vacants selon la durée de la vacance

Source : LOVAC 2021, Réalisation GTC



La vacance sur le territoire de la CCPV

Source : LOVAC 2021, Réalisation GTC



Extraits d'entretiens avec les communes/groupes de communes

- **Secteur Centre** : Il n'y a plus de logements vacants visibles. Il peut cependant rester quelques successions compliquées et quelques logements vacants qui se dégradent, voire qui menacent de s'effondrer (Rouville notamment).

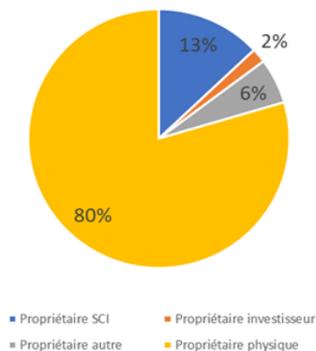
Une concentration de la vacance dans le parc privé

Selon le fichier LOVAC (millésime 2021), le territoire compte près de 1300 logements vacants, dont 79% concernent des biens privés (1 051 logements). En synthèse, les éléments à retenir concernant les caractéristiques de la vacance dans le parc privé sont les suivants :

- Il s'agit majoritairement de maisons (60% des biens vacants privés),
- Parmi les 1 051 logements privés vacants, près de 45% le sont depuis plus de 2 ans,
- Le phénomène concerne à part quasi égale les petites typologies (38% des biens privés vacants) et les logements de 3 à 5 pièces (43%),
- 80% des propriétaires de logements vacants sont des propriétaires « physiques », ce qui pourrait indiquer une remobilisation plus facile de ce parc. Néanmoins, la moitié d'entre eux est âgée de plus de 60 ans, ce qui renvoyait à de potentielles problématiques de placement en structure,
- 61% du parc vacant privé date d'avant 1919, ce qui sous-entend que parmi les causes de vacance se trouvent sans doute des questions d'habitabilité/qualité du logement.

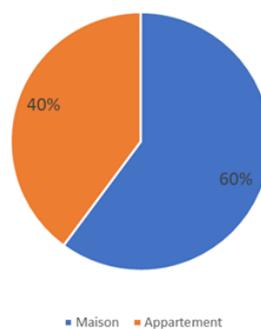
Répartition des logements vacants du parc privé selon le type de propriétaire

Source : LOVAC 2021, Réalisation GTC



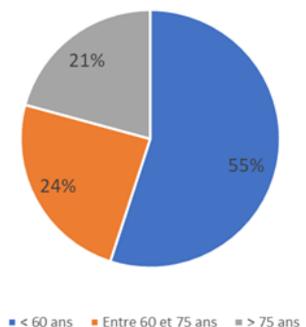
Répartition des logements vacants du parc privé selon le type de logement

Source : LOVAC 2021, Réalisation GTC



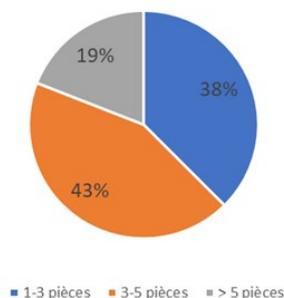
Répartition des logements vacants du parc privé selon l'âge du propriétaire

Source : LOVAC 2021, Réalisation GTC



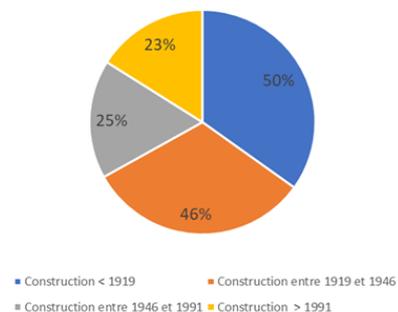
Répartition des logements vacants du parc privé selon le nombre de pièces

Source : LOVAC 2021, Réalisation GTC



Répartition des logements vacants du parc privé selon l'année de construction

Source : LOVAC 2021, Réalisation GTC



Extraits d'entretiens avec les communes/groupes de communes

- Secteur Ouest : la plupart des logements vacants le sont en raison de difficultés de succession. Montagny-Sainte-Félicité a engagé une procédure de bien sans maître par le passé ; néanmoins la mobilisation de cet outil s'avère difficile car il faut attendre 30 ans.

Une majorité de propriétaire occupant, mais davantage de mixité d'occupation dans les polarités

Le statut de propriétaire occupant est dominant (70%), en particulier dans les secteurs ruraux où il représente en moyenne 85% des statuts d'occupation. La Communauté de Communes du Pays de Valois compte proportionnellement plus de propriétaires occupants que l'Oise (61,4%) et les Hauts-de-France (57,5%).

Le parc locatif (tous segments confondus) représente environ 1 logement sur 3 (6 270 logements en 2019), dont 18,3% de locataires du secteur privé. Celui-ci est particulièrement développé dans les communes pôles, à proportion égale avec le parc locatif social (excepté à Lagny-le-Sec qui ne dispose pas de parc social), mais également dans le secteur Ouest (20,8%).

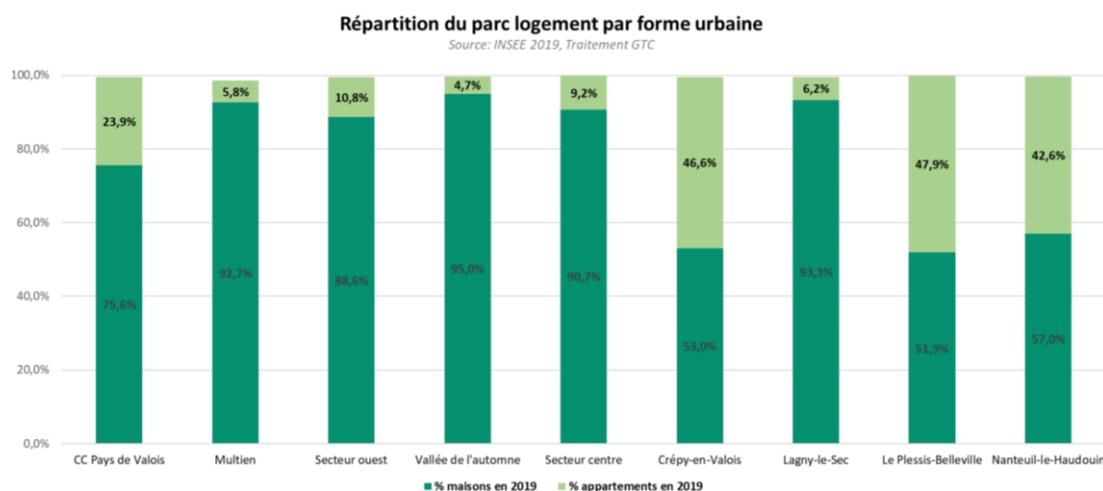
Quant au parc HLM, il est prépondérant dans les communes-pôles (Crépy-en-Valois, Nanteuil-le-Haudouin et le Plessis-Belleville) et réduit d'autant la part de propriétaires occupants.

	% des propriétaires occupants en 2019	% des locataires HLM en 2019	% des locataires du secteur privé en 2019	% des logés gratuit en 2019
CC Pays de Valois	70,0%	9,9%	18,3%	1,8%
Multien	82,6%	3,1%	12,5%	1,8%
Secteur ouest	77,1%	0,2%	20,8%	1,9%
Vallée de l'automne	84,3%	1,9%	12,1%	1,6%
Secteur centre	80,4%	1,3%	16,7%	1,6%
Crépy-en-Valois	54,6%	20,4%	22,8%	2,1%
Nanteuil-le-Haudouin	56,4%	21,1%	20,0%	2,4%
Le Plessis-Belleville	56,0%	21,0%	22,3%	0,7%
Lagny le Sec	88,2%	0,0%	11,1%	0,7%

Un parc à dominante individuelle composé de grands logements

En 2019, ¾ du parc de logement est composé de maisons. Cette forme urbaine est portée par les secteurs ruraux dans lesquels la maison est le mode d'urbanisation le plus répandu (95% des logements en moyenne). A contrario, les formes urbaines sont davantage mixtes dans les polarités, porté à part égale entre le collectif et l'individuel sauf pour Lagny-le-Sec.

Sur la période 2013-2019, les appartements ont connu une progression importante (2,06% par an) portée par le secteur du Multien (4,65% d'évolution des appartements par an), Le Plessis-Belleville (7,35% par an) et Nanteuil-le-Haudouin (3,52%). A contrario, l'évolution des maisons a été plus raisonnée (0,85%).



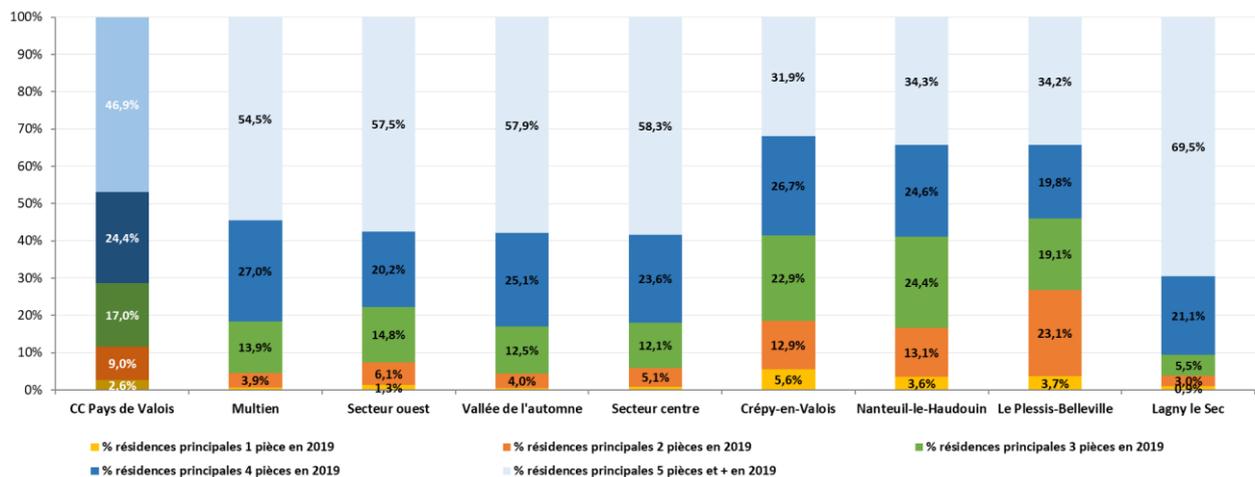
Conséquence de la supériorité des maisons, le parc de logements est constitué de grandes typologies. En 2019, 70% des logements comportent 4 pièces et plus, et 46% les logements comportent 5 pièces et plus. Cela répond aux besoins des jeunes familles avec enfants qui s'installent sur le territoire.

Localement, on recense davantage de grandes typologies dans les secteurs ruraux et périurbains que dans les polarités, à l'instar de Crépy-en-Valois qui dispose de 18,5% de logements de 1 et 2 pièces.

Au global, le parc de petites typologies reste largement sous-dimensionné sur le territoire (13,6% de 1 et 2 pièces), voire sont quasi-inexistantes dans les secteurs ruraux. Or, en 2019, 59% des ménages sont composés de 1 et 2 personnes ; à l'inverse, 21% des ménages comptent plus de 4 personnes. Le territoire souffre donc une inadéquation entre la structure du parc de logement et le profil familial de la population. Certes, les grands logements bénéficient au maintien et à l'attractivité de familles sur le territoire, mais les divers facteurs de desserrement (vieillesse de la population, décohabitation des jeunes, séparations) renforcent l'idée de produire davantage de petits logements dans les secteurs centres et bien desservis en matière de services et d'équipements.

Typologies des résidences principales

Source : INSEE RP 2019 - Traitement GTC



En outre, ce déficit risque de s'accroître dans les prochaines années étant donné qu'entre 2013 et 2019, le taux de 1 et 2 pièces a progressé de 1,03%, soit à peine plus que l'évolution des grands logements (0,92% de 5 pièces et plus). Notons en revanche une progression marquée des 3 et 4 pièces, de l'ordre de 1,24% par an.

Extraits d'entretiens avec les communes/groupes de communes

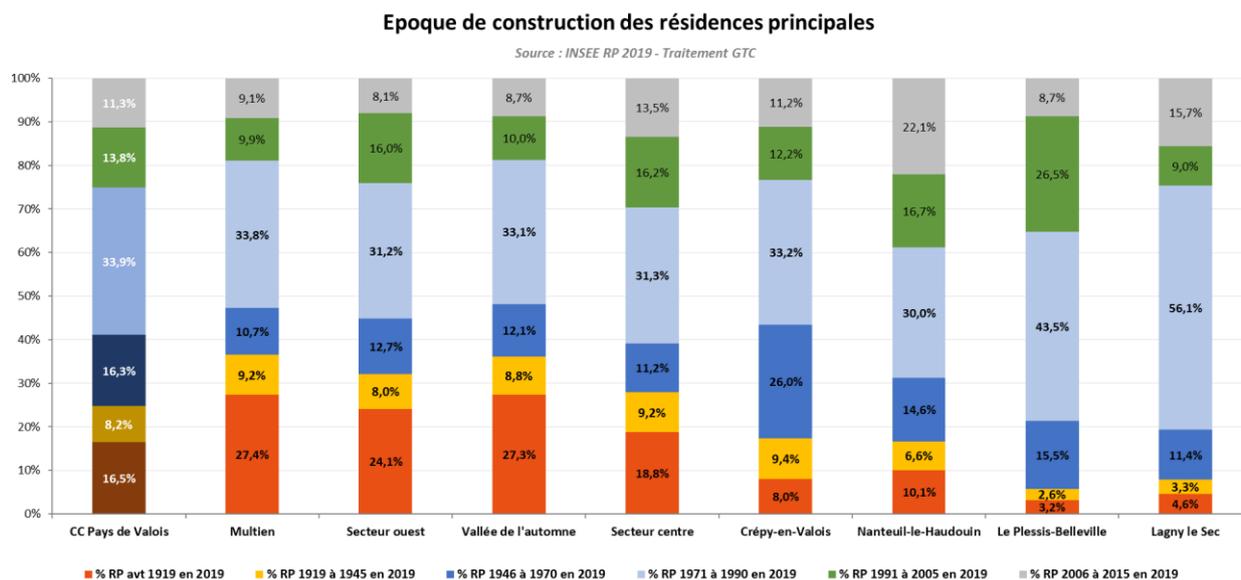
- Crépy-en-Valois : la ville souhaite maintenir les ménages avec enfants sur le territoire communal et donc a besoin de produire des logements de taille adaptée aux familles.

Un parc ancien avec des enjeux de rénovation énergétique

41% du parc de l'intercommunalité a été construit avant les premières réglementations thermiques (années 1970), dont 16,5% avant 1919. Le parc construit avant 1970 représente 8 879 logements.

En milieu rural, en moyenne 1 logement sur 4 a été construit avant 1919. En revanche, la construction récente (postérieure aux années 2000), reste marginale. Crépy-en-Valois est également concernée par les enjeux d'habitat ancien, puisque 43% des résidences principales ont été construites avant 1970. Néanmoins, les vagues d'urbanisation ont été régulières et 16% des logements datent de moins de 20 ans.

Tous secteurs confondus, la période 1970-1990 correspond à une vague d'urbanisation importante sur le territoire du Valois : 34% des logements datent de cette période. Au-delà des aspects rénovation, ces logements peuvent également faire l'objet d'un cycle de renouvellement sociologique avec l'installation de nouvelles familles.



Le point mort passé

Le point-mort exprime le nombre de logements nécessaire pour maintenir la population. On distingue les besoins liés à :

- **L'évolution de la structure et de la taille des ménages (dessalement)**, qui combine :
 - Le vieillissement : multiplication de ménages d'une ou deux personnes,
 - La modification des modes de cohabitation : séparation, recul de l'emménagement en couple chez les jeunes, diminution des décohabitations intergénérationnelles...
 - Les évolutions structurelles de la cellule familiale : familles de moins en moins nombreuses,
- **Le renouvellement du parc de logements**, c'est-à-dire le nécessaire remplacement du nombre de logements retirés du marché. Il résulte de l'évolution :
 - Des logements retirés du marché : démolitions, transformation d'usage, logements non-occupables (vétustes),
 - Des logements mis sur le marché dans le bâti existant : division de maisons en appartements, transformation d'usage, ventes à la découpe,
- **Une occupation à titre non-principal** (résidences secondaires, logements occasionnels)
- **La fluidité du marché, autrement dit la vacance du parc de logements**, qui combine :
 - Vacance de rotation (délai de remise en location),
 - Vacance structurelle (déqualification de certaines franges du parc),
 - Faible tension du marché.

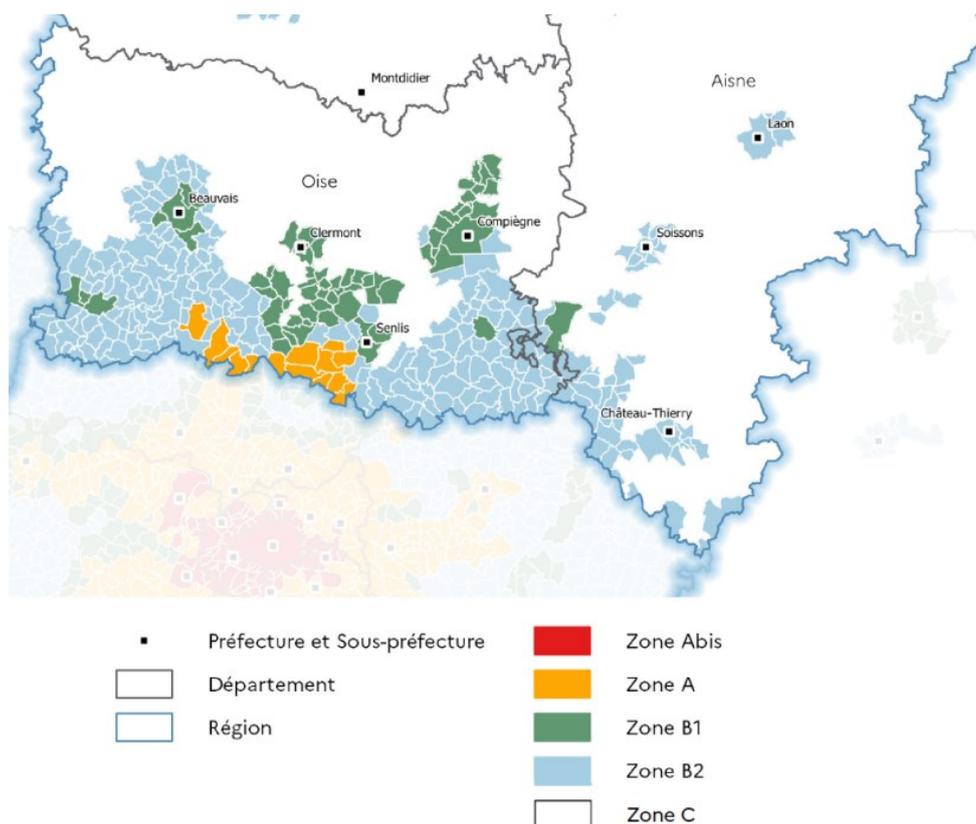
Besoins en logements neufs exprimé en annuel	INSEE RP 2008-2019 Tendance longue	INSEE RP 2013-2019 Tendance récente	Interprétation
(1) Besoins liés au desserrement des ménages annuel	98	133	Une baisse de la taille moyenne des ménages, qui nécessite de mettre à disposition plus de logements (multiplication des petits ménages), à population constante. Un phénomène qui s'intensifie sur la tendance la plus récente.
(2) Renouvellement du parc annuel	-56	-66	66 logements créés par renouvellement urbain, autrement dit transformation d'usage, démolitions...
(3) Variation des logements vacants annuel	33	42	Une augmentation de 9 logements vacants par an sur la période récente (2013-2019), un phénomène qui a légèrement augmenté.
(4) Variation des résidences secondaires annuel	-3	-2	Une stabilité des résidences secondaires et logements occasionnels. Un besoin négatif, autrement dit des résidences secondaires ont été transformées en résidences principales
Point mort annuel (A) = 1+2+3+4	72	107	Additionnés les besoins en logements à population constante se sont accrus entre 2013 et 2019...
Construction Neuve (B)	218	202	...un niveau de construction supérieur au point mort...
Logements contribuant à la croissance de la pop. (B-A)	147	95	... dont près d'une centaine de logements / an contribuent à répondre à l'accroissement démographique.

Ce qu'il faut retenir

- Une progression du parc de logements plus rapide que la croissance de population, qui interroge sur les réels besoins en logements du territoire, au-delà de la satisfaction des besoins endogènes.
- Un niveau de vacance faible, synonyme de fluidité dans le parc (environ 6%). Néanmoins, un tiers de la vacance date de plus de 2 ans et interroge sur les moyens à mobiliser pour la remise sur le marché.
- Un parc composé à 70 % de grandes typologies, qui permet certes d'accueillir des familles établies ou en devenir, mais s'avère en décalage avec l'évolution des ménages locaux : 60% des ménages sont composés de 1 et 2 personnes, alors que les petites typologies ne représentent que 17% du parc de logements.

Le zonage applicable aux dispositifs de défiscalisation et au PLS

Défini à l'article D304-1 du code de la construction et de l'habitation, le zonage conventionnellement appelé A/B/C effectue un « classement des communes du territoire national en zones géographiques en fonction du déséquilibre entre l'offre et de la demande de logements ». Par ordre décroissant de tension, les zones géographiques sont : A bis, A, B1, B2 et C. La zone A bis est incluse dans la zone A, les zones B1 et B2 forment la zone B. Les zones caractérisées par un déséquilibre sont les zones A bis, A, B1 et B2. La zone C est dite non tendue. Le déséquilibre peut être plus ou moins important. Selon les dispositions de l'article 18-0 bis C de l'annexe 4 du code général des impôts, les zones A bis, A et B1 présentent un « déséquilibre important » entre l'offre et la demande de logements. Certains dispositifs comme le dispositif « Pinel » restreignent l'éligibilité aux aides de l'État à ces zones particulièrement tendues.



Le zonage A/B/C est notamment utilisé pour l'éligibilité et pour les barèmes applicables aux aides relatives à l'investissement locatif (Pinel, Denormandie, Loc'avantages, Louer abordable), à l'accession à la propriété (prêt social location-accession, prêt à taux zéro, TVA à taux réduit en zone ANRU et quartier prioritaire de la ville, bail réel solidaire), ainsi qu'au logement locatif intermédiaire et pour la fixation des plafonds de loyers des logements sociaux financés en PLS.

Seule Crépy-en-Valois est en zone B1 sur le territoire de la CCPV ; toutes les autres sont en zone B2.

En zone B1, le loyer Pinel est plafonné à 10,51€/m² au maximum. A titre indicatif, sont ci-après indiqués les plafonds de ressources des locataires en zone B1 en 2022.

Composition du foyer locataire	Zone B1
Personne seule	31 280 €
Couple	41 772 €
Pers. seule ou couple ayant 1 pers. à charge	50 233 €
Pers. seule ou couple ayant 2 pers. à charge	60 643 €
Pers. seule ou couple ayant 3 pers. à charge	71 340 €
Pers. seule ou couple ayant 4 pers. à charge	80 399 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 8 969 €

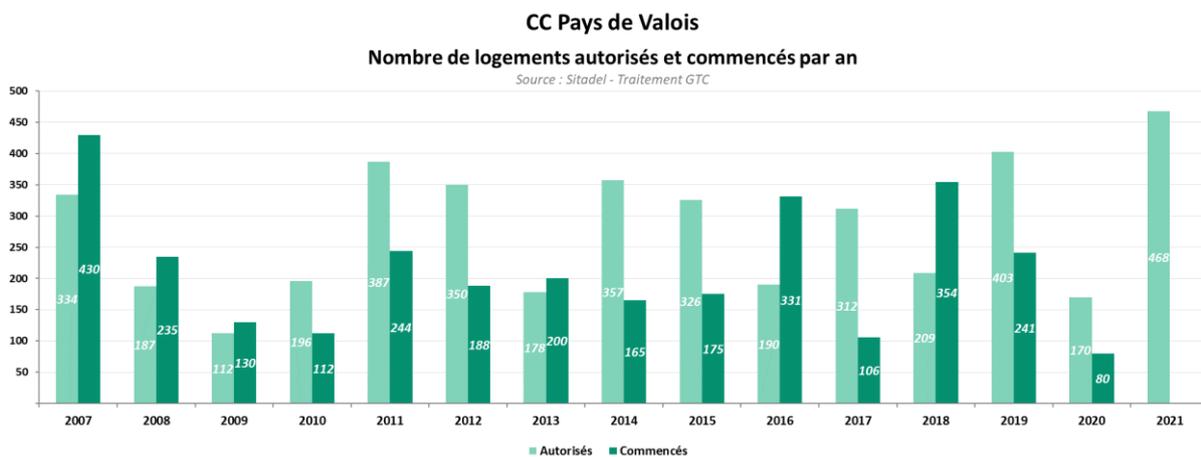
Extraits d'entretiens avec les communes/groupes de communes

- Nanteuil-le-Haudouin : la commune, bien qu'elle soit attractive sur le plan immobilier, n'est pas éligible au zonage B1, ce qui lui aurait ouvert la porte à des produits investisseurs type Pinel. Une demande de dérogation B1 a été déposée, mais elle n'a pas abouti.

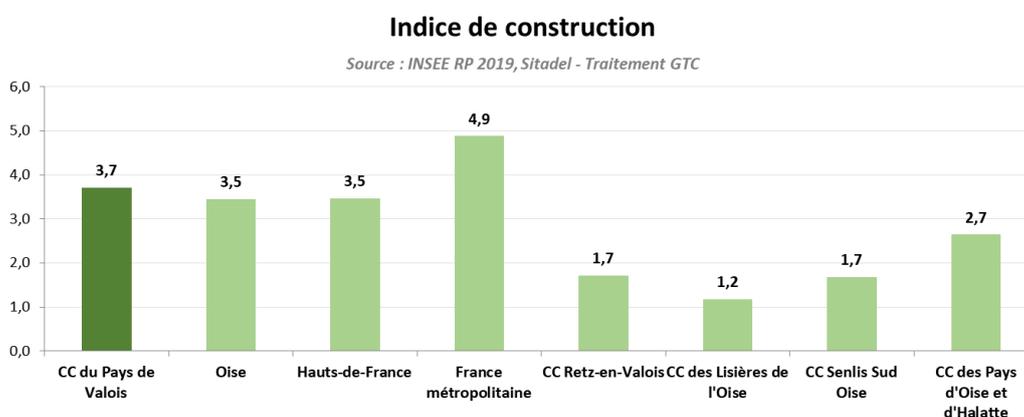
Un rythme de construction variable selon les années et les secteurs

Entre 2010 et 2020, 3 546 logements ont été autorisés, soit une moyenne de 280 autorisations par an. Si l'on raisonne en logements commencés, on atteint alors 2 196 logements (moyenne de 200 logements commencés/an). Le taux de transformation des PC autorisés en logements commencés atteint 71% ; il se situe dans la moyenne nationale et peut s'expliquer de diverses manières : recours, abandons de projet, reports... On observe ainsi que les pics d'autorisations observés en 2011-2012, puis 2014-2015 et enfin 2019 ne sont pas systématiquement traduits par une hausse des mises en chantier.

2021 constitue une année sans précédent avec près de 470 logements autorisés sur le territoire du Valois. Une partie de ces logements sera livrée dans les premières années du PLH, et contribuera pour partie à l'accroissement démographique.

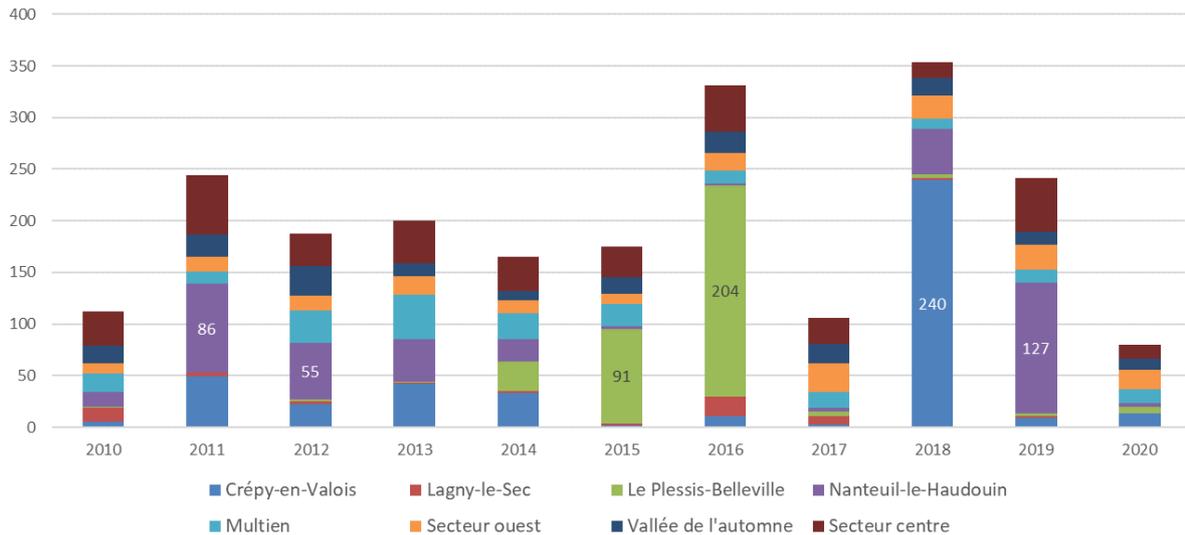


Rapporté à 1 000 habitants, ce sont ainsi 3,7 logements qui ont été construits entre 2013 et 2019 inclus (y compris résidences). L'indice de construction est légèrement supérieur à celui de l'Oise et des Hauts-de-France (3,5). La Communauté de Communes du Pays de Valois se positionne également dans une dynamique plus favorable que les EPCI limitrophes qui plafonnent au maximum à 2,7 logements construits pour 1 000 habitants.



A l'échelle infra-territoriale, les dynamiques de production sont diverses selon les sous-secteurs. Sur la période 2010-2020, Crépy-en-Valois a pesé pour 20% du volume total de logements commencés, suivi de Nanteuil-le-Haudouin (18%) et Le Plessis-Belleville (17%). Les secteurs Centre et Multien constituent également des territoires importants en matière de production (respectivement 17% et 10%).

Répartition des logements commencés par pôle et secteur géographique de la CCPV
(source : Sitadel, traitements GTC)

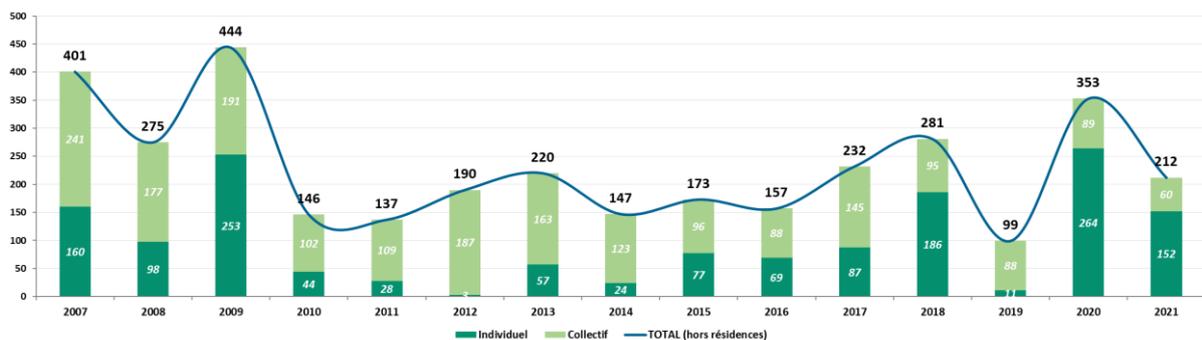


Extraits d'entretiens avec les communes/groupes de communes

Ces divergences de production résultent pour partie de stratégies d'habitat très diversifiées au sein des communes (« communes qui produisent » VS « communes qui stabilisent » / communes enclines au logement social VS communes plutôt réticentes).

Au cours de la dernière décennie, 56% de la production neuve s'est faite en collectif (1 243 logements construits). Néanmoins, la production individuelle constitue la forme urbaine privilégiée ces dernières années, en particulier en 2018 et 2020, correspondant sans doute à la construction de lotissements sur le territoire. A l'aune de la sobriété foncière, et plus largement des directives de Zéro Artificialisation Nette, ces modalités de production nécessiteront d'être réinterrogées dans le cadre du PLH.

CC Pays de Valois
Nombre de logements construits par an
Source : Sitadel - Traitement GTC

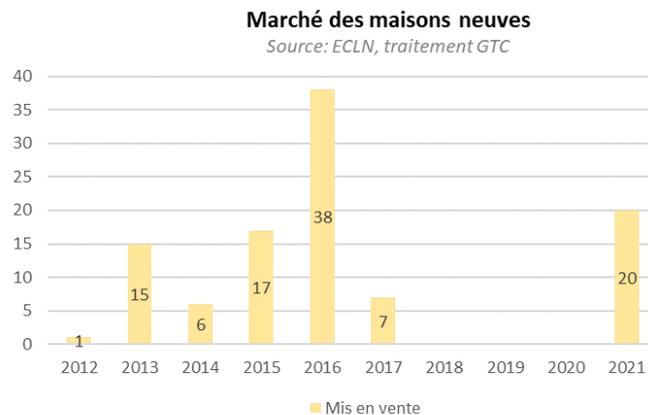


Un marché de la promotion immobilière porté par le collectif, dont les prix restent inférieurs à ceux de l'Oise

Le marché de la promotion immobilière reste faiblement porteur sur le territoire du Valois. Le seuil de secrétisation ne permet pas de bénéficier d'une vision exhaustive à partir de l'Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN²).

Le marché des maisons neuves

Avec une centaine de mises en ventes en une décennie, le marché de la promotion neuve individuelle reste très limité sur le territoire. Plusieurs années de pic sont observées (2013, 2016, 2020), qui correspondent sans doute à des lotissements. Le prix moyen observé sur les maisons entre 2012 et 2021 atteint 236 000€, une gamme de prix de près de 20 000€ supérieurs à ce qui a été produit dans l'Oise durant la même période (213 000€ en moyenne pour les maisons neuves).



Le marché des appartements neufs

Le marché des appartements neufs est quant à lui plus dynamique :

- Après un début de décennie plutôt calme, le nombre de mises en vente s'accélère depuis 2015, et connaît même une année sans précédent en 2021 (128 mises en ventes),
- Le volume de logements réservés poursuit une dynamique similaire avec des volumes oscillant entre 40 et 80 logements selon les années.

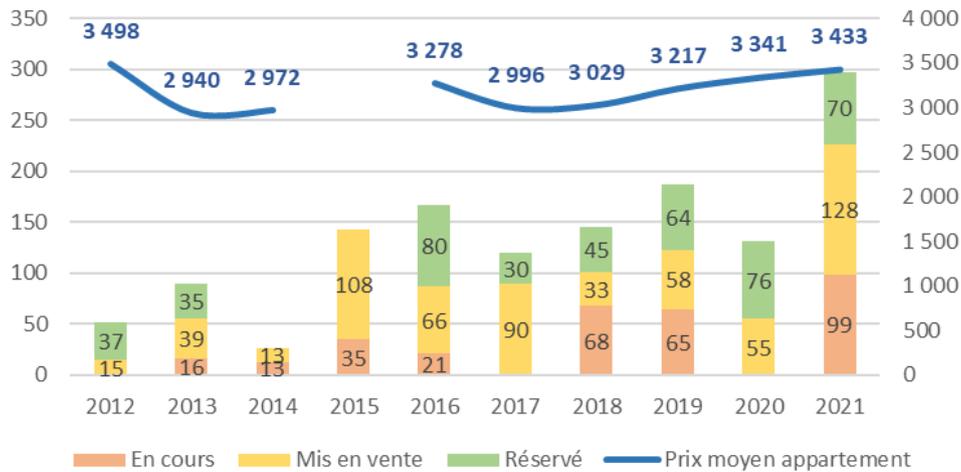
L'évolution des prix suit une tendance similaire, après un léger creux en 2017. Le prix moyen en collectif dans le neuf atteint 3 433€/m² en 2021. Le prix des appartements neufs reste néanmoins inférieur à ceux de l'Oise, bien que cela tende à se résorber depuis 2020 : est-ce la conséquence de l'alimentation du marché neuf local par des biens « haut de gamme » ? La conséquence de l'augmentation du coût des matériaux ?

La secrétisation des données en 2015 peut s'expliquer par le nombre de promoteurs (inférieur à 3) et/ou le nombre de logements commercialisés.

² Au moins 3 opérateurs différents

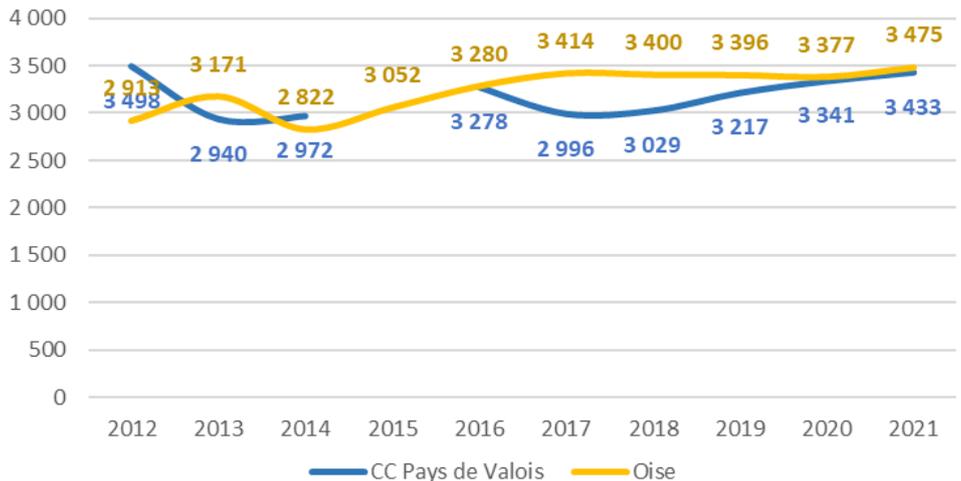
Marché des appartements neufs

Source: ECLN, traitement GTC



Evolution comparée du prix des appartements neufs

Source: ECLN, traitement GTC



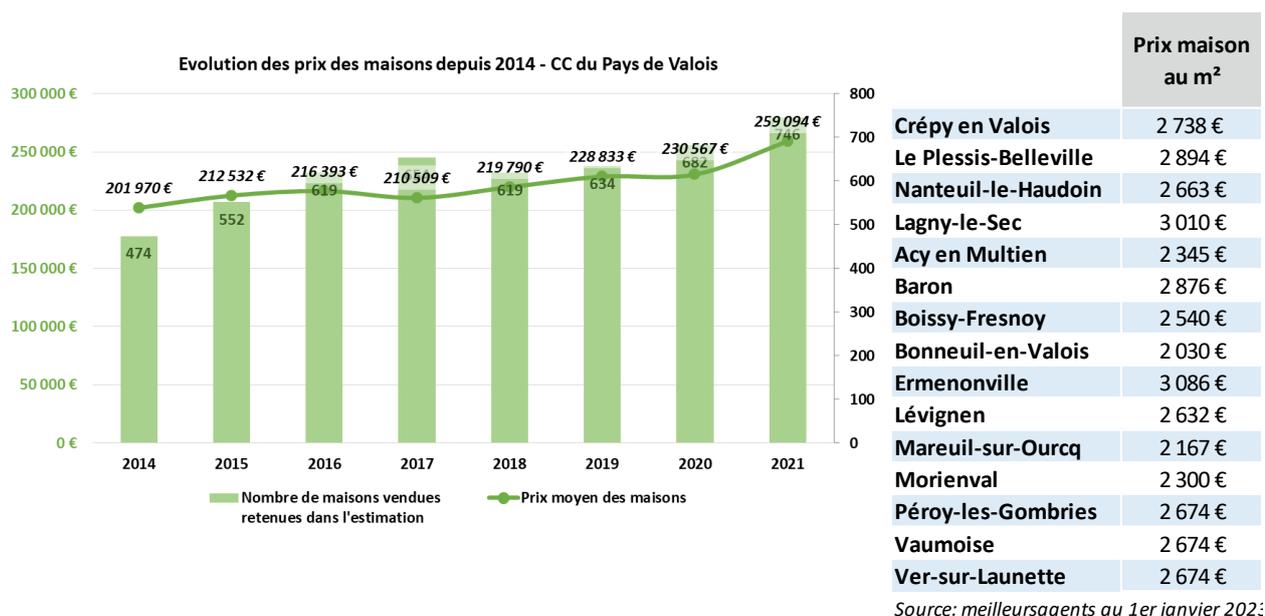
Un marché de la revente marquée par une augmentation régulière des prix

La source Données sur les Valeurs Foncières (DVF) permet d'évaluer les marchés immobiliers de l'ancien, à la fois sur les appartements et les maisons.

Le marché des maisons

Depuis 2014, près de 5 000 maisons ont fait l'objet d'une mutation sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Valois. Le nombre de transactions est en augmentation continue, pour atteindre près de 750 ventes en 2021.

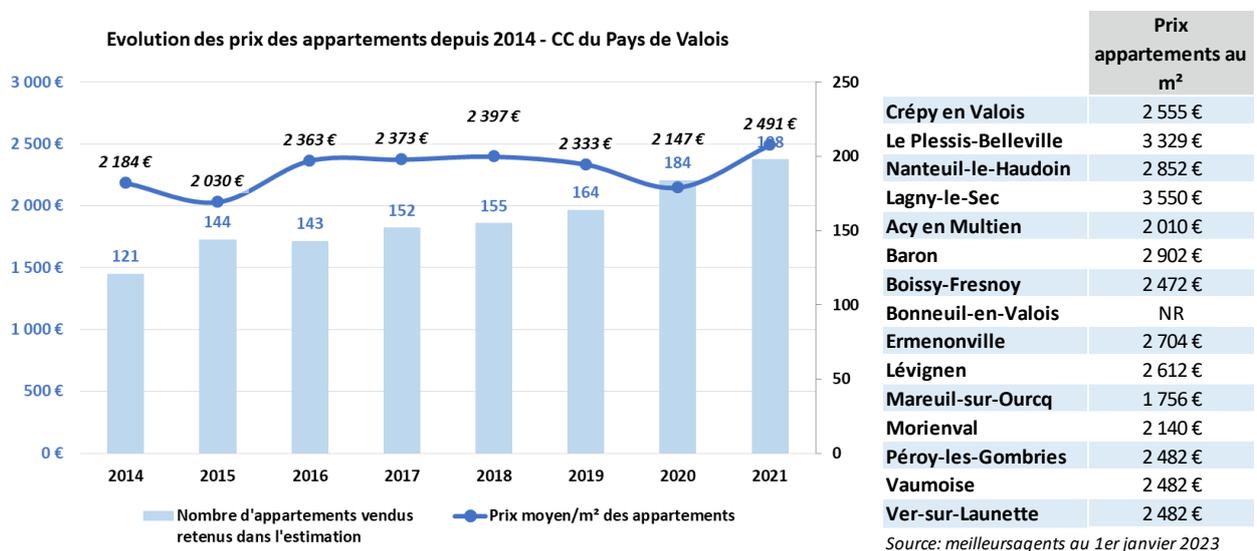
A l'instar de la progression des mutations, le prix de transactions est également en progression : entre 2014 et 2021, le prix des maisons anciennes a augmenté de 3,6% par an, pour atteindre 259 094€ en 2021. Ce prix moyen masque toutefois des écarts de prix importants selon la localisation, la qualité et la typologie du bien, certaines maisons pouvant avoisiner 400 000€.



Le marché des appartements

Le marché des appartements dans l'ancien suit la même trajectoire que celle des maisons. Depuis 2014, le volume de transactions a régulièrement augmenté pour atteindre près de 200 transactions en 2021. En moyenne, les prix fluctuent autour de 2 300€/m², avec une hausse rapide des prix au m² qui se rapprochent de 2 500€ depuis 2020.

A l'instar des maisons, le prix des appartements varie selon les communes, avec des prix qui dépassent les 3 000€/m² au Plessis-Belleville et à Nanteuil-le-Haudoin.



Extraits d'entretiens avec les communes/groupes de communes

- Le Plessis-Belleville : Le budget pour une maison sur un terrain de 350 m² est de 500 000€. Toutes les transactions immobilières se font sous 8 jours et pas en dessous de 300 000€. Un pavillon se loue autour de 1 500€/mois.
- Nanteuil-le-Haudouin : Les prix atteignent 3 250€/m² dans le neuf. Dans l'ancien, cela varie en fonction de la qualité du bien. Pour un pavillon d'environ 100 m² sans travaux sur un terrain de 300 m², il faut compter environ 300 000€. Pour un terrain à bâtir, viabilisé d'environ 400 m², compter environ 120 000€. Les marchés se révèlent accessibles pour les ménages franciliens qui s'installent, mais élevés pour les locaux.
- Lagny-le-Sec : le prix d'une maison de 90 m² sur un terrain de 300 m² est de 300 000€. Les prix ont fortement augmenté et les primo-accédants ont du mal à trouver un logement. Le prix d'un terrain à bâtir est de 280 à 285€/m².
- Secteur Centre : les communes ont constaté une augmentation des prix avec des biens qui sont vendus plus chers qu'auparavant. Une maison qui se vendait à 300 000€ peut être vendue aujourd'hui autour de 350 000€. Autre exemple sur Villers-Saint-Genest, une maison se vend 270 000€ mais avec d'importants travaux à prévoir. Les terrains viabilisés sont vendus plus de 100 000 € pour 500 à 600 m² de terrain environ (à Rouville par exemple), 90 000 € pour 850 m² (à Ormoy-le-Davien). Les prix du foncier sont différents entre les communes dans la couronne de Crépy-en-Valois et les villages plus éloignés.
- Secteur Multien : Les jeunes ménages ont du mal à trouver des logements en primo-accession. Il s'agit pour l'essentiel des enfants des ménages installés dans les années 1980, qui souhaitent s'établir sur la commune. La cherté des logements incite les ménages à rechercher des logements plus petits.
- Secteur Ouest : Les prix de l'immobilier ont fortement augmenté avec le desserrement de la population francilienne. Les gens qui habitaient auparavant dans les communes sont obligés de se loger plus loin. L'ouest de la CCPV attire des ménages originaires de Senlis/Chantilly. Plusieurs micromarchés co-existent sur le territoire, avec des différences notoires entre le nord et le sud. Certains acquéreurs emménagent de Seine-et-Marne, attirés par la fiscalité locale et le cadre de vie. Le prix des terrains est tel qu'il réduit le budget alloué pour la construction de la maison (qualité architecturale moyenne, travaux non-finis...).
- Vallée de l'Automne : les prix de l'immobilier sont élevés (mais moins que dans le sud-ouest du Pays de Valois), il faut compter environ 200 000€ avec travaux. A Vez, 150 000€ avec travaux. Les jeunes ont des difficultés à accéder à la propriété. L'effet « covid » s'est fait ressentir avec une attractivité du territoire via un accès facilité par la RN2.

L'accès à la propriété sur le territoire

Une mobilisation croissante des subventions départementales en faveur de l'accession à la propriété

Le Conseil Départemental de l'Oise a défini 4 axes stratégiques en matière d'habitat, dont l'un concerne l'accession à la propriété des foyers modestes. Pour ce faire, l'institution a mis en place un dispositif d'accession sociale à la propriété.

Le dispositif d'accèsion sociale instauré par le Conseil Départemental de l'Oise

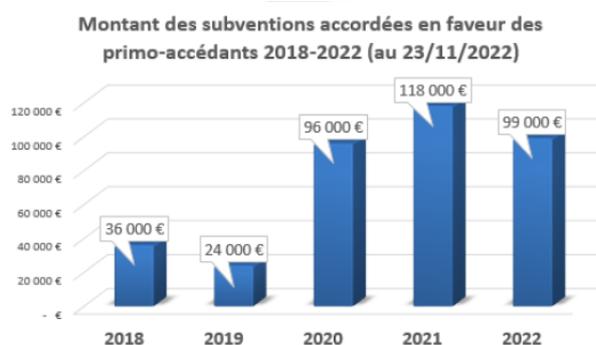
Mis en place en 2018, l'aide concerne les primo-accédants en voie d'acquisition de leur résidence principale dans tout le Département de l'Oise par l'intermédiaire d'organismes bailleurs HLM. L'objectif recherché est de soutenir le parcours résidentiel des familles modestes et de fluidifier le parc locatif public, par une aide en faveur des primo-accédants sous conditions de ressources PSLA (Prêt Social Location-Accession).

Le montant de la subvention varie de 6 000 à 11 000€ en fonction de la typologie et de la nature du logement.

Sont concernées par cette aide les opérations en construction neuve et acquisition en VEFA, la location-accession et le logement locatif social existant.

Depuis sa création en 2018, le dispositif de soutien à l'accèsion sociale a bénéficié à 45 ménages primo-accédants sur le territoire de la CCPV, pour un montant de subventions de 373 000€ (soit 8 288€/ménage en moyenne).

Après deux années de faible mobilisation en 2019 et 2020, le montant de subventions allouées évolue très fortement à partir de 2020. Il est difficile de percevoir les causes de cette augmentation rapide : la conséquence de mise sur le marché de logement en accèsion ? L'impact d'une meilleure communication auprès des ménages éligibles ?



Les logements ayant bénéficié d'une subvention sont aux 2/3 des logements anciens et pour la moitié d'entre eux des 4 pièces. La mobilisation des subventions est faible sur les petits logements (T2) ainsi que les grands logements (T5), sans doute lié au fait que les produits en primo-accession concernent les jeunes familles avec enfants ou en devenir, donc plutôt amenés à se positionner sur des logements de type 3 ou 4.

Étiquettes de lignes	Nombre de SUBVENTION CD	%
T2	3	7%
T3	13	29%
T4	22	49%
T5	7	16%
Total général	45	100%

En termes de localisation, les ménages bénéficiaires ont acquis aux 2/3 tiers un logement à Crépy-en-Valois ou Nanteuil-le-Haudouin.

Le Conseil Départemental a également mis en place une prime à l'accèsion verte dans l'ancien, qui consiste à inciter les primo-accédants sous plafonds de ressources PSLA à concevoir, concomitamment à l'acquisition de leur résidence principale, un projet de rénovation thermique et durable. Cette aide est cependant peu mobilisée : 1 dossier en 2020 et 1 autre en 2022.

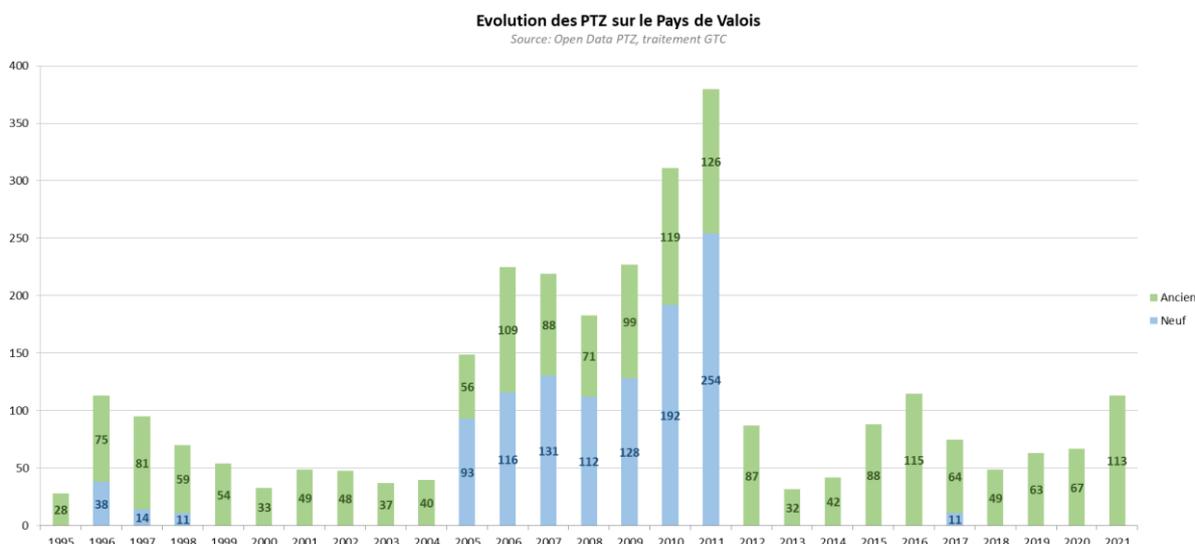
Extraits d'entretiens avec les communes/groupes de communes

- Secteur Ouest : les bailleurs sociaux ne proposent pas de logement en accèsion sociale. Pour autant c'est un enjeu afin de maintenir les jeunes ménages dans les villages, qui sont aujourd'hui dans un mouvement d'érosion résidentielle vers Villers-Cotterêts.

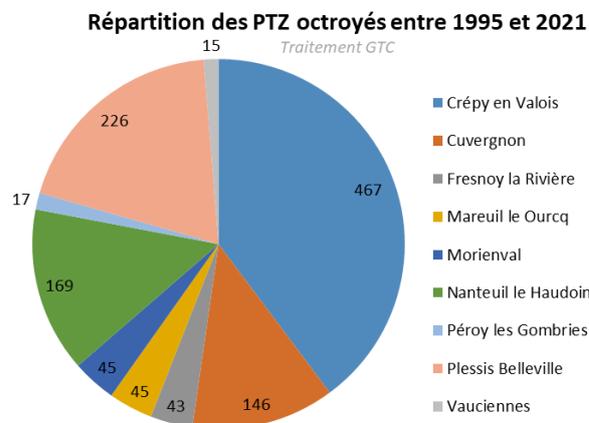
Le recours au Prêt à Taux Zéro

Depuis 1995, 2292 Prêts à Taux Zéro ont été octroyés sur le territoire de la Communauté de Communes, soit en moyenne 110 dossiers par an. On observe une accélération du nombre de PTZ entre 2005 et 2011, cette année-là ayant rencontré un pic de dossier (380), avant de péricliter brusquement en 2012. En effet, jusqu'au 31 décembre 2011, le PTZ+ pouvait servir à financer l'acquisition d'un logement quelle que soit sa date de construction. A compter de 2012, son usage a été limité aux seules opérations dans le neuf, la loi précisant que le dispositif peut servir à financer « la construction d'un logement » ou « l'achat d'un logement neuf ». L'arrêté du 3 mai 2012, en vigueur depuis le 1^{er} juin 2012, a étendu l'usage du PTZ+ aux acquisitions dans l'ancien assorties de travaux de rénovation lourde, remettant le bien à neuf.

A partir de 2012, le PTZ a quasi-exclusivement concerné l'ancien (exception faite de 11 dossiers en 2017), et revenant à un rythme proche d'avant 2003. Au cours de la période 1995-2021, 63% des PTZ octroyés concernant le parc ancien.



En termes de localisation, si l'on déduit les 1 119 dossiers PTZ non localisés, l'essentiel concerne Crépy-en-Valois (467 demandes), suivi des polarités du Plessis-Belleville et de Nanteuil-le-Haudouin. Les communes du Sud et de l'Ouest du territoire concentrent les bénéficiaires du PTZ. Subséquemment, l'essentiel des dossiers PTZ octroyés se situent en zone B et B2.



	Dossiers PTZ 1995-2021
CC Pays de Valois	2992
B	1303
B1	59
B2	1052
Non renseigné	578

³ Le zonage a évolué tout au long de la période et certaines données ne sont pas localisées à la commune. A titre d'information, les communes identifiées en zone B sont : Crépy-en-Valois, Le Plessis-Belleville, Mareuil-sur-Ourcq, Nanteuil-le-Haudouin, Vauciennes ; les communes en zone B1 : Crépy-en-Valois ; les communes en zone B2 : les autres communes.

Le prix moyen des logements ayant bénéficié d'un PTZ atteint 2 201€/m². On observe néanmoins des disparités selon la zone dans laquelle se situe le logement :

- En zone B : 2 222€/m²,
- En zone B1 : 3 243€/m²,
- En zone B2 : 2 602€/m².

La durée moyenne des PTZ varie de 60 à 360 mois, et le montant moyen de l'ensemble des prêts de l'opération atteint 173 967€.

Entretien avec l'ADIL 60

- Le Bail Réel Solidaire (BRS) est un produit intéressant dans les secteurs où le foncier est cher. Cela peut être une piste à Crépy-en-Valois, située en zone B1 où la quotité de PTZ est plafonnée à 20%.
- Le nombre de consultations relatives à l'accession à la propriété est en diminution par rapport aux années précédentes. C'est la conséquence d'une re-tension des marchés immobiliers ; les transactions s'effectuent en quelques heures, aussi les ménages prennent moins le temps de consulter l'ADIL pour effectuer des simulations financières. Outre ce phénomène, il est important de souligner le resserrement des conditions d'octroi des prêts bancaires au 2^{ème} semestre 2022.

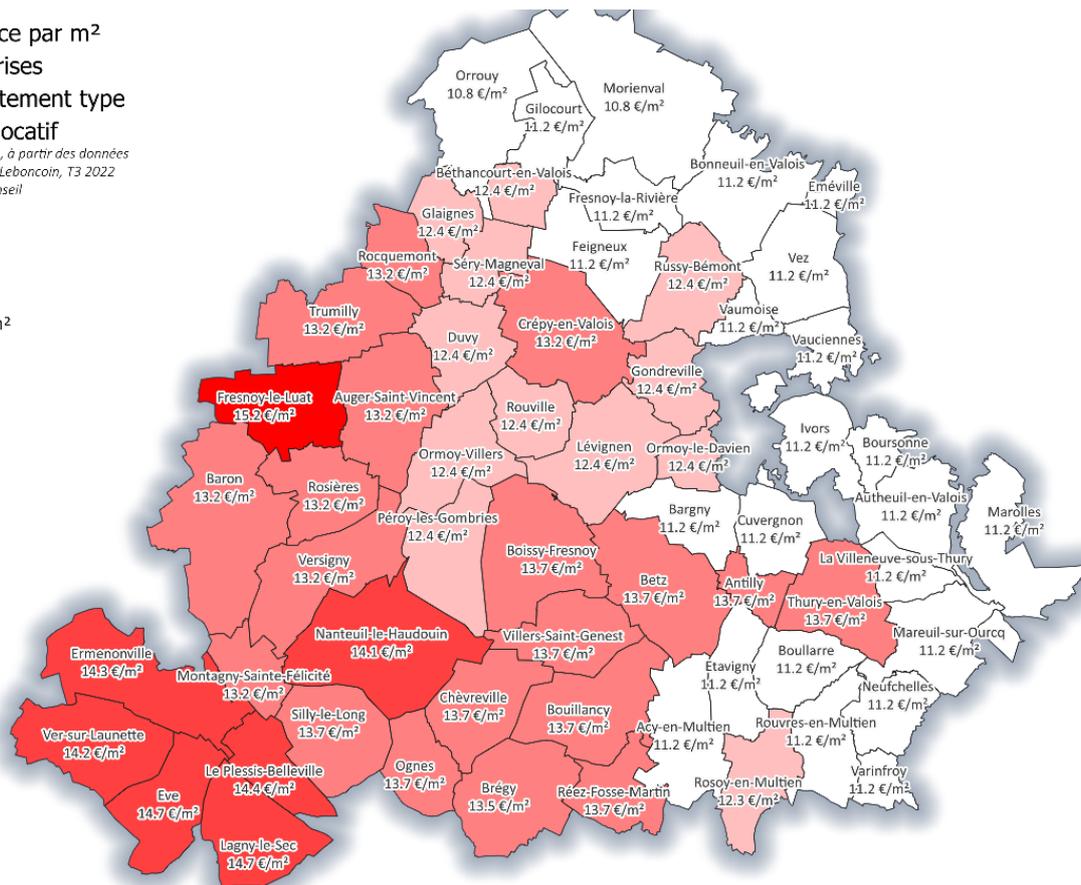
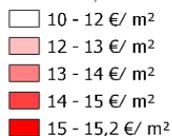
Des écarts de prix importants entre les différents segments locatifs

L'ANIL publie depuis 2021 les loyers d'annonce pour un appartement type du parc privé locatif. Les données sont issues de données d'annonces parues sur les plateformes de Leboncoin et du Groupe SeLoger sur la période 2018-2022. Les résultats produits sont des loyers charges comprises pour des biens loués vides (non meublés). Ils proviennent de prédictions de loyers calculées pour des biens types mis en location au 3^{ème} trimestre 2022. Les indicateurs de loyers sont calculés sur des données d'annonces, donc mesurent des loyers de flux uniquement. Pour certaines communes, aucune annonce n'a été observée ; l'indicateur de loyer correspond alors à celui estimé dans des communes voisines présentant des caractéristiques similaires.

A l'échelle de la Communauté de Communes, les loyers dans le parc privé varient entre 10 et 15,2€/m² (charges comprises). On observe une dégressivité des prix à mesure que l'on s'éloigne de l'Ile-de-France, mais aussi des axes de transports (nationale et ligne TER/Transilien). Le secteur Ouest, en particulier les 5 communes de l'extrémité sud-ouest, pratique les loyers privés parmi les plus élevés du territoire (supérieur à 13€/m², et oscillant autour du 14€/m²). A contrario, les secteurs de la Vallée de l'Automne et du Multien offrent les loyers privés parmi les plus accessibles.

Loyer d'annonce par m²
charges comprises
pour un appartement type
du parc privé locatif

Source : Estimations ANIL, à partir des données
du Groupe SeLoger et de Leboncoin, T3 2022
Réalisation Guy Taïeb Conseil



Malgré tout, les loyers du parc privé restent en tout point du territoire supérieurs à ceux du parc locatif social. D'après le RPLS 2022, le loyer moyen dans le parc social s'élève à 5,71€/m², soit un écart d'au moins 5€/m² entre parc social et privé. Les deux segments locatifs ne semblent donc pas être concurrentiels. En revanche, au regard de la faible vacance dans le parc social, certains demandeurs peinent sans doute à se loger/se maintenir dans le parc privé.

Extraits d'entretiens avec les communes/groupes de communes

- Le Plessis-Belleville : Il n'y a pas beaucoup d'investisseurs pour porter le logement locatif privé.

Ce qu'il faut retenir

- Un volume d'autorisation autour de 280 logements/an depuis une décennie, néanmoins marquée par des effets de pic/creux. Mais un taux de transformation de seulement 70% sur le territoire.
- Des dynamiques de construction portées par l'individuel ces dernières années, et contrastées entre les secteurs.
- Des marchés immobiliers actifs, qui se traduisent par une hausse du nombre de transactions et de prix.
- Le parc locatif est également dynamique, et se positionne de manière non concurrentielle avec le parc social grâce à des écarts de prix de près de 5€/m².

Le parc social

Un parc social concentré dans les pôles

La CCPV compte 2 380 logements sociaux conventionnés, principalement concentrés dans les pôles du territoire : 62% de l'offre se situe à Crépy-en-Valois, 16% à Nanteuil-le-Haudouin et 14% au Plessis-Belleville. La CCPV comporte un Quartier Politique de la Ville à Crépy-en-Valois, le quartier Kennedy, comptant 737 logements sociaux. Au sein de son parc social, la CCPV est marquée par un faible taux de logements vacants et un faible taux de rotation.

Répartition du parc social conventionné par commune (source : RPLS 2022, traitement GTC)



	logements vacants (vacance commerciale)		loyer moyen (€/m ²)	taux de rotation
	nb	taux		
Crépy-en-Valois	34	2,3%	5,1	6,6%
Nanteuil-le-Haudouin	6	1,6%	5,9	7,8%
Le Plessis-Belleville	2	0,6%	6,6	7,5%
CCPV	45	1,9%	5,5	7,0%
Oise	921	1,4%	5,7	7,8%

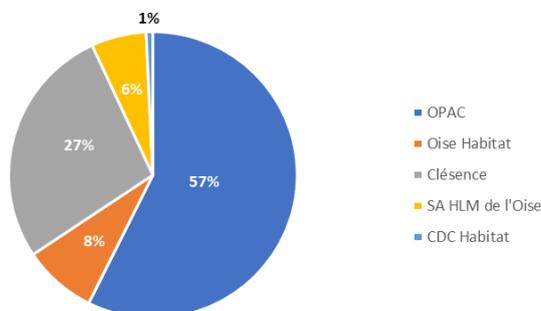
Source : RPLS 2022 NB : 45 logements supplémentaires en vacance technique à l'échelle de la CCPV

Quatre principaux bailleurs sociaux sont présents sur la CCPV :

- L'OPAC (1 365 logements soit 57% du parc),
- Clésence (653 logements, 27%),
- Oise Habitat (197 logements, 8%),
- La SA HLM de l'Oise (147 logements, 6%).

Répartition du parc social conventionné de la CCPV par bailleur social

(source : RPLS 2022, traitement GTC)



La répartition du parc social conventionné par commune et par bailleur est la suivante :

Communes	OPAC	Oise Habitat	Clésence	SA HLM de l'Oise	CDC Habitat	Total général
Acy-en-Multien	6					6
Baron	4					4
Betz	12			2		14
Chèvreville				1		1
Crépy-en-Valois	1113	23	331			1467
Ermenonville			2			2
La Villeneuve-sous-Thury				1		1
Le Plessis-Belleville		174	162			336
Mareuil-sur-Ourcq	10			36		46
Morienvil				41		41
Nanteuil-le-Haudouin	181		136	45	18	380
Ormoy-Villers			12			12
Péroy-les-Gombries	24					24
Rosoy-en-Multien	9					9
Rouvres-en-Multien				21		21
Silly-le-Long	1					1
Vauciennes	5		1			6
Vaumoise			9			9
CCPV	1365	197	653	147	18	2380

source : RPLS 2022, traitements GTC

Le parc de logements sociaux comporte un quart de petites typologies (T1, T2). La demande de ce type de logement est importante (44% des demandeurs souhaitent un T1 ou un T2). La CCPV est bien dotée en T3 (39% du parc pour 32% de la demande) et en T4 (27% du parc pour 22% de la demande).

Entretien avec les bailleurs sociaux

- L'OPAC considère l'offre en T4/T5 insuffisante, ou du moins avec une trop faible rotation. En revanche, l'offre en petites typologies est jugée suffisante.
- La SA HLM de l'Oise en revanche note un besoin plus important en petites typologies (surtout les T2).

Sur le territoire de la CCPV, l'offre de logements sociaux est principalement en collectif (86%). L'offre existante est essentiellement composée de T3 (39%) et de T4 (27%). Les principales caractéristiques du parc social par commune sont présentées dans les tableaux ci-dessous.

Répartition des logements sociaux selon le type de construction

Communes	Nb de logements sociaux	Logements sociaux individuels		Logements sociaux collectifs	
		nb	part	nb	part
Acy-en-Multien	6	0	0%	6	100%
Baron	4	4	100%	0	0%
Betz	14	4	29%	10	71%
Chèvreville	1	1	100%	0	0%
Crépy-en-Valois	1 467	147	10%	1320	90%
Ermenonville	2	0	0%	2	100%
La Villeneuve-sous-Thury	1	1	100%	0	0%
Le Plessis-Belleville	336	45	13%	291	87%
Mareuil-sur-Ourcq	46	25	54%	21	46%
Morienvil	41	37	90%	4	10%
Nanteuil-le-Haudouin	380	27	7%	353	93%
Ormy-Villers	12	0	0%	12	100%
Péroy-les-Gombries	24	9	38%	15	63%
Rosoy-en-Multien	9	0	0%	9	100%
Rouvres-en-Multien	21	11	52%	10	48%
Silly-le-Long	1	1	100%	0	0%
Vauciennes	6	6	100%	0	0%
Vaumoise	9	9	100%	0	0%
CCPV	2 380	327	14%	2 053	86%

source : RPLS 2022, traitements GTC

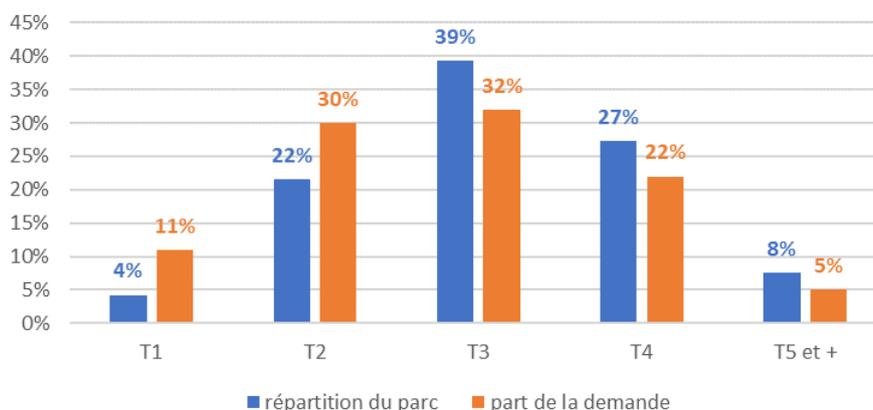
Répartition des logements sociaux selon les typologies

Communes	T1		T2		T3		T4		T5 et +	
	nb	part	nb	part	nb	part	nb	part	nb	part
Acy-en-Multien	2	33%	4	67%	0	0%	0	0%	0	0%
Baron	0	0%	2	50%	1	25%	1	25%	0	0%
Betz	2	14%	6	43%	2	14%	3	21%	1	7%
Chèvreville	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	1	100%
Crépy-en-Valois	78	5%	255	17%	583	40%	460	31%	91	6%
Ermenonville	0	0%	0	0%	1	50%	1	50%	0	0%
La Villeneuve-sous-Thury	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	1	100%
Le Plessis-Belleville	5	1%	128	38%	143	43%	42	13%	18	5%
Mareuil-sur-Ourcq	0	0%	10	22%	15	33%	14	30%	7	15%
Morienvil	0	0%	0	0%	5	12%	19	46%	17	41%
Nanteuil-le-Haudouin	12	3%	79	21%	164	43%	97	26%	28	7%
Ormy-Villers	0	0%	6	50%	6	50%	0	0%	0	0%
Péroy-les-Gombries	0	0%	13	54%	8	33%	2	8%	1	4%
Rosoy-en-Multien	0	0%	3	33%	4	44%	1	11%	1	11%
Rouvres-en-Multien	2	10%	5	24%	3	14%	6	29%	5	24%
Silly-le-Long	0	0%	0	0%	0	0%	1	100%	0	0%
Vauciennes	0	0%	1	17%	2	33%	0	0%	3	50%
Vaumoise	0	0%	0	0%	0	0%	4	44%	5	56%
CCPV	101	4%	512	22%	937	39%	651	27%	179	8%

source : RPLS 2022, traitements GTC

Répartition du parc de logements sociaux par typologie et comparaison avec la demande

(sources : RPLS 2022 et SNE 2021, traitements GTC)

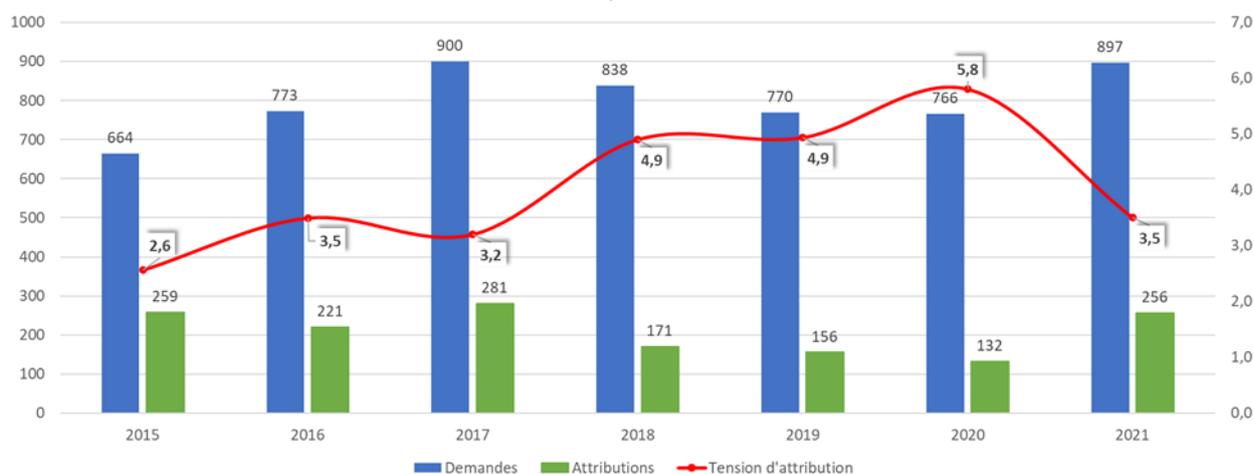


Une hausse de la demande de logement social

Concernant la demande de logement social sur le territoire, la tension est en hausse constante depuis 2015, pour atteindre 5,8 demandes pour 1 attribution en 2020 (Oise : 4,2 demandes pour 1 attribution).

La baisse en 2021 s'explique entre autres par une augmentation des attributions, qui correspondent probablement à des livraisons d'opérations. Citons à ce titre la livraison récente de la résidence Niki de Saint Phalle de Clésence à Crépy-en-Valois. Les perspectives de développement permettront d'évaluer la poursuite de cette tendance.

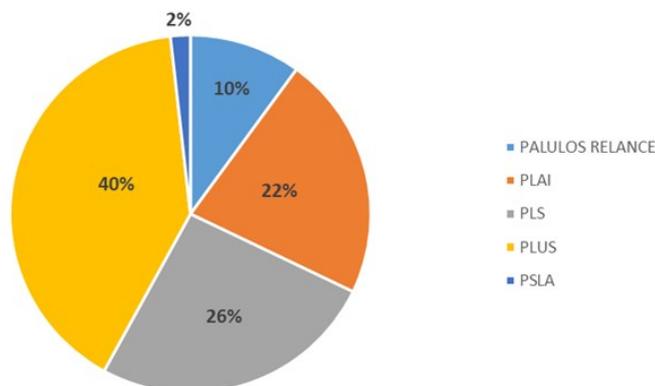
Demands et attributions de LLS sur la CC du Pays de Valois sur la période 2015-2021
source : SNE, traitement : GTC



Une pression de la demande plus importante sur les logements PLAI, une offre neuve essentiellement constituée de logements PLUS

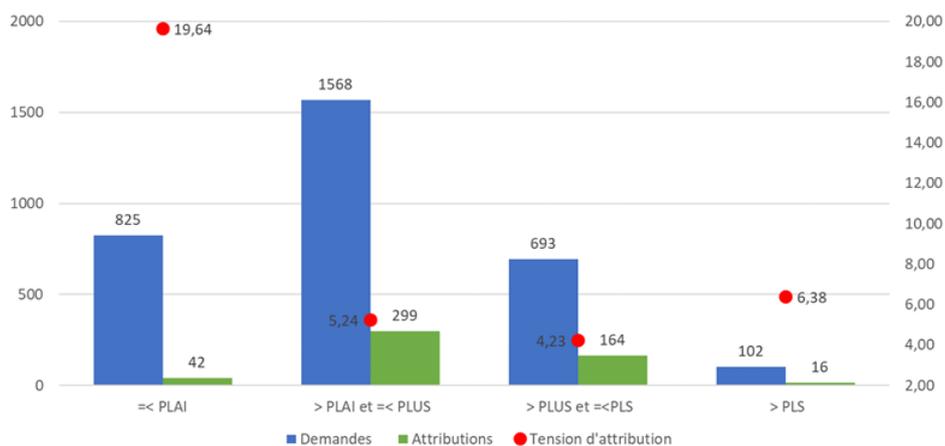
Le parc social actuel comporte 33% de logements PLAI (788 logements), 59% de logements PLUS (1 407 logements) et 8% de logements PLS. L'essentiel de la programmation concerne des logements PLUS ce qui est cohérent avec la demande. 88% des logements sociaux financés sont des collectifs et 12% des individuels.

Type de logements sociaux financés entre 2013 et 2021 - CCPV
(source : SISAL, traitements GTC)



Concernant les revenus des demandeurs, sur la période 2019-2021, l'essentiel de la demande (1 568) émane des ménages disposant de revenus compris entre le PLAI et le PLUS. Sur la période 2019-2021, la tension la plus forte est observée pour les demandeurs sous plafonds PLAI : 825 demandes pour 42 attributions. Ces éléments seront à affiner dans le cadre de la CIL.

Demandes et attributions par rapport aux revenus des ménages sur la période 2019-2021
source : SNE, traitement : GTC



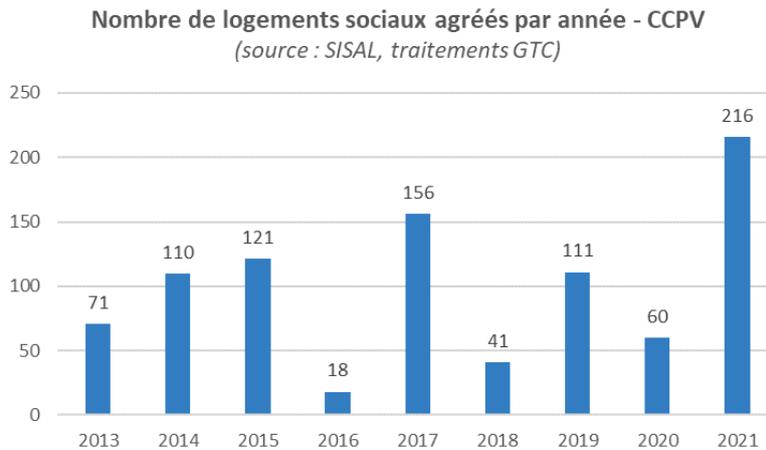
Entretien avec les bailleurs sociaux et les communes

- Clésence programme en moyenne 20 à 25% de PLAI dans ses opérations et le reste en PLUS.
- Les bailleurs présents sur le territoire ne rencontrent pas de difficultés à louer les logements PLS. Un bémol pour la location des grandes typologies en PLS pour la SA HLM de l'Oise qui constate qu'ils sont plus difficiles à louer.
- A Nanteuil-le-Haudouin, les niveaux de loyers pratiqués dans le PLS sont jugés trop onéreux : autour de 900€/mois pour un T4.

Une programmation de logements sociaux récente qui renforce la concentration du parc

En moyenne une centaine de logements sociaux sont financés par an à l'échelle de la CCPV, essentiellement sur les pôles de Crépy-en-Valois (32%), de Nanteuil-le-Haudouin (30%) et du Plessis-Belleville (22%).

Crépy-en-Valois et Nanteuil-le-Haudouin sont sorties du dispositif SRU (Crépy-en-Valois étant passée en dessous des 15 000 habitants) mais maintiennent une production sociale.



Entretien avec les bailleurs sociaux

- Les communes sur lesquelles les bailleurs sociaux envisagent de développer de l'offre neuve sont : Crépy-en-Valois, Le Plessis-Belleville, Nanteuil-le-Haudouin, Ermenonville et de manière générale la frange ouest du territoire.
- Certaines opérations envisagées font l'objet de recours de la part des riverains, ce qui peut retarder voire annuler le projet.

Une part de l'offre locative sociale qui pourrait progressivement se réduire

Des mises en vente de logements sociaux ont lieu dans plusieurs communes (Baron, Mareuil-sur-Ourcq, Morienvall, Nanteuil-le-Haudouin, Le Plessis-Belleville, ...). Au Plessis-Belleville, 18 logements non conventionnés sont prévus à la vente (Clésence).

Pour les petites communes, une certaine réticence est parfois ressentie à voir disparaître cette offre locative qui permet d'accueillir des familles avec enfants et donc d'assurer le maintien des effectifs scolaires.

Entretiens avec les communes

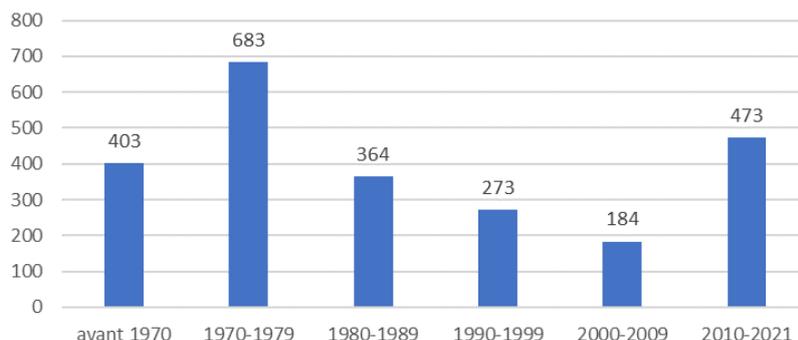
- Au Plessis-Belleville, des ventes HLM ont été faites sur d'anciens pavillons d'Oise Habitat. Des appartements en T1-T2 en LLI ont été vendus dans un petit immeuble collectif (47 logements). Clésence a mis en vente des petits appartements depuis 3 ans derrière La Poste. La commune n'a pas connaissance d'une problématique particulière suite à ces ventes.
- A Nanteuil-le-Haudouin 15 pavillons sont mis en vente.
- A Mareuil-sur-Ourcq, une dizaine de logements sociaux sont en vente, au total. A Morienvall, 5 maisons sont mises en vente.
- Un projet de mise en vente de logements sociaux sur Rouvres-en-Multien est bloqué en raison d'une servitude de canalisation de gaz.

Des enjeux de rénovation énergétique dans le parc social

Une part importante du parc a été construite pendant les années 1970 (près de 30%), ce qui implique des besoins en rénovation énergétique sur ce patrimoine. C'est le cas du parc social de La Jacquerie au Plessis-Belleville par exemple qui fait l'objet d'une rénovation.

Répartition du parc social en fonction de la période de construction

(source : RPLS 2022 - traitement GTC)

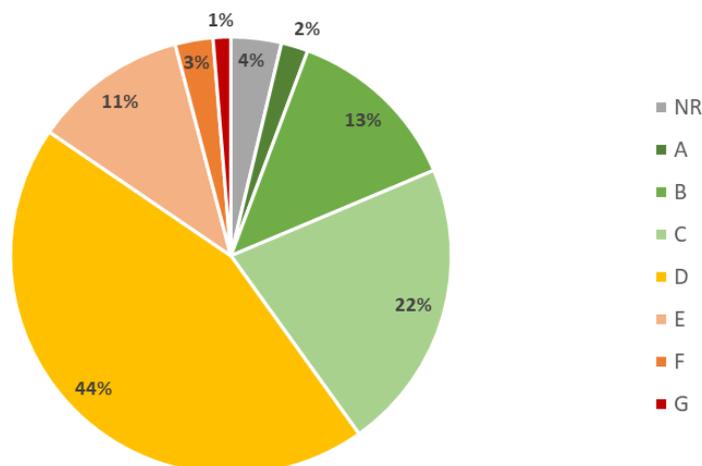


Au moment de l'élaboration de ce diagnostic, la plupart des bailleurs sociaux sont en train d'actualiser leur DPE (diagnostic de performance énergétique) en lien avec l'évolution réglementaire de ce dernier. Les données présentées ci-dessous sont extraites du Répertoire du Parc Locatif Social les plus récentes disponibles mais elles pourront être amenées à évoluer en fonction de ces nouveaux DPE.

La Communauté de Communes Pays de Valois détient un parc social avec 36% d'étiquette A, B C et une part importante des logements en étiquette D (44%). 15% du parc social est concerné par un enjeu de rénovation énergétique (étiquettes E, F, G), soit environ 367 logements. De plus, certains logements sociaux sont dotés d'une étiquette G (31 logements sociaux) et sont donc directement concernés par l'interdiction de mise en location au 1^{er} janvier 2023.

Répartition du parc social selon l'étiquette énergétique

(source : RPLS 2022, traitement GTC)



A noter que plusieurs bailleurs ont déjà entrepris des travaux de rénovation. Toutefois, certains ensembles présentent encore un état qui mériterait des travaux d'amélioration.

Entretien avec les bailleurs sociaux

- Clésence met en place un programme d'éradication des logements classés en F et G. Une réhabilitation est en cours sur 40 logements à Nanteuil-le-Haudouin.
- La SA HLM de l'Oise envisage également une éradication des étiquettes F et G pour 2024. La rénovation du patrimoine existant fait partie des priorités de l'organisme pour son intervention sur le territoire du Valois.
- L'OPAC n'envisage pas de restructuration lourde ni de démolition. Les perspectives portent davantage sur des réhabilitations/travaux d'amélioration.

Des publics fragiles avec des difficultés d'accès mais aussi de maintien dans le logement

Malgré un profil de ménages aux revenus plutôt élevé, une frange des ménages fait face à des difficultés potentielles d'accès et de maintien dans le logement. En effet, 6% de l'ensemble des demandeurs sont des ménages allocataires du RSA en 2021 (565 ménages, de 7 points inférieurs à l'Oise). Au total, 10% des ménages du territoire disposent de moins de 1200€/mois.

En termes d'offre de logement axée sur ces publics en difficulté, la CCPV ne bénéficie pas de structures d'hébergement (type CHRS ou résidence sociale). Néanmoins, *Habitat et Humanisme* est présent sur la commune de Crépy-en-Valois et gère 8 logements sociaux avec accompagnement social (rachat de patrimoine communal). 90 logements communaux sont également à disposition, dont certains permettent de loger les plus fragiles.

La plupart des communes qui détiennent du parc communal le destinent à des personnes en situation fragile (décohabitation des jeunes, perte de revenus, violences intra familiale, relogement suite à un changement de situation...). Il convient de préciser que les communes pointent l'absence de subventions pour la rénovation de logements communaux. En cas de situation d'urgence, une solidarité se met en place avec les communes voisines pour trouver une solution.

Commune	Nb de logements communaux
Acy-en-Multien	4
Antilly	2
Autheuil-en-Valois	2
Baron	4
Betz	4
Boissy-Fresnoy	2
Bonneuil-en-Valois	6
Boullarre	1
Brégy	4
Emeville	1
Ermenonville	3
Eve	1
Feigneux	4
Fresnoy-le-Luat	2
Gillocourt	1
Lagny-le-Sec	7
Le Plessis-Belleville	5
Mareuil-sur-Ourcq	3
Marolles	4
Montagny-Sainte-Félicité	4
Morienvil	1
Nanteuil-le-Haudouin	8
Ognes	1
Ormoy-le-Davien	1
Péroy-les-Gombries	1
Rosoy-en-Multien	2
Rouvres-en-Multien	1
Russy-Bémont	1
Thury-en-Valois	1
Vaumoise	5
Ver-sur-Launette	1
Vez	3
Villers-Saint-Genest	1
Total CCPV	90

Ce qu'il faut retenir

- Un parc social concentré dans les communes pôles avec une tendance à l'augmentation des demandes.
- De faibles taux de vacance et de rotation dans le parc social.
- Une demande essentiellement portée vers le logement social très abordable (PLAI) et sur les petites typologies (T2 notamment), tandis que l'essentiel du parc est financé en PLUS et principalement composé de typologies intermédiaires (T3-T4).
- Un parc de logements communaux qui peut compléter l'offre locative sociale pour répondre à certains besoins mais avec des enjeux de rénovation notamment dans les communes rurales.

Le parc privé

Caractéristiques du parc privé

En 2019, 70% des résidences principales sont occupées par un propriétaire (15 5773 propriétaires occupants), une proportion de loin supérieure à celle de l'Oise (61%) et des Hauts-de-France (57%). La proportion de propriétaires occupants est tirée par les secteurs du Multien, de la Vallée de l'Automne ainsi que du Centre (supérieur à 80%), ainsi que le pôle de Lagny-le-Sec. A contrario, la prépondérance de parc locatif (privé ou social) dans les communes pôles engendre une moindre présence de propriétaires occupants.

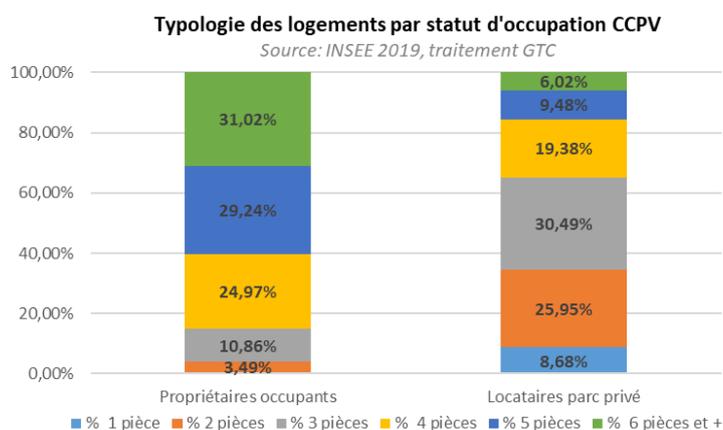
Au cours de la période 2013-2019, la part des propriétaires comme celle des locataires du parc privé a progressé. Pour les propriétaires, la progression est portée par Nanteuil-le-Haudouin et le Plessis-Belleville, conséquence de plusieurs secteurs de lots à bâtir.

	% des propriétaires occupants en 2019	% des locataires du secteur privé en 2019	Taux d'évolution des propriétaires occupants 2013-2019	Taux d'évolution des locataires du secteur privé 2013-2019
CC Pays de Valois	70,0%	18,3%	1,0%	1,6%
Multien	82,6%	12,5%	0,9%	0,5%
Secteur ouest	77,1%	20,8%	0,7%	0,2%
Vallée de l'automne	84,3%	12,1%	0,7%	0,5%
Secteur centre	80,4%	16,7%	1,3%	0,8%
Crépy-en-Valois	54,6%	22,8%	0,6%	2,6%
Nanteuil-le-Haudouin	56,4%	20,0%	2,1%	1,5%
Le Plessis-Belleville	56,0%	22,3%	2,6%	3,7%
Lagny-le-Sec	88,2%	11,1%	0,4%	1,5%

La taille moyenne des ménages qui sont propriétaires occupants atteints 2,60 en 2019. Quel que soit le profil des communes/secteurs, la population demeure familiale puisque la taille moyenne des ménages ne diminue jamais en dessous de 2,42 personnes. Le parc de propriétaires est constitué de 60% de T4 et plus, ce qui révèle une certaine adéquation entre la taille du logement et le nombre d'occupants pour les ménages de propriétaires occupants.

Concernant le parc locatif privé, il représente environ 1/5^{ème} des résidences principales en 2019 (4 078 locataires du parc privé), dans l'épure du Département (19%) et légèrement inférieur à la Région (22%). Le parc locatif privé accueille des ménages de plus petite taille, confirmant sa vocation d'étape dans les parcours résidentiels. A ce titre, il est davantage composé de moyennes typologies.

	Taille moyenne des ménages propriétaires occupants 2019	Taille moyenne des ménages locataires secteur privé 2019
CC Pays de Valois	2,60	2,09
Multien	2,66	2,59
Secteur ouest	2,57	2,17
Vallée de l'automne	2,61	2,28
Secteur centre	2,75	2,36
Crépy-en-Valois	2,42	1,84
Nanteuil-le-Haudouin	2,71	2,10
Le Plessis-Belleville	2,54	1,86
Lagny-le-Sec	2,76	2,47



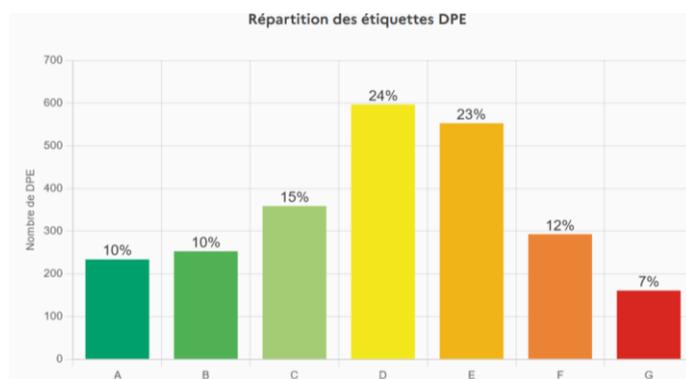
Extraits d'entretiens avec les communes/groupes de communes

Nanteuil-le-Haudouin : peu d'offre en petites typologies dans le locatif privé (2 pièces), qui pourraient pourtant satisfaire la progression de familles monoparentales, mais aussi des jeunes souhaitant décohabiter.

Un souhait de mieux accompagner les ménages dans leurs travaux de rénovation énergétique

L'ADEME a mis en place un observatoire des DPE, qui permet d'entrevoir les besoins de rénovation énergétique appliqués au domaine du logement. Les données sont fournies par les diagnostiqueurs ayant procédé à un bilan DPE depuis le 1^{er} juillet 2021. L'interprétation doit être faite avec précaution. En effet, le DPE est obligatoire seulement pour une vente, une location ou à l'achèvement de toute nouvelle construction. Ainsi, tous les biens ne sont pas dotés d'un DPE. A ce titre, la base de données DPE ne couvre pas l'ensemble du parc immobilier et elle n'en est pas représentative.

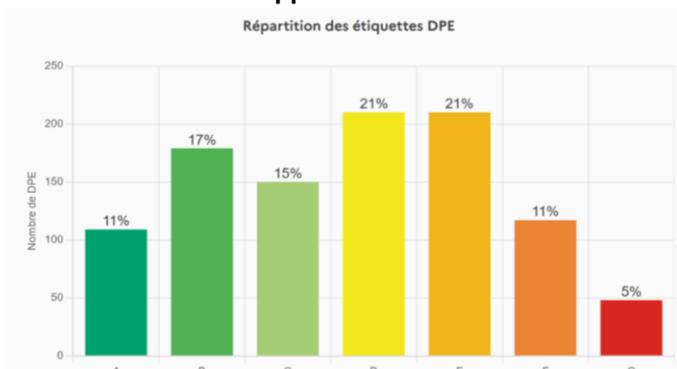
42% des logements diagnostiqués bénéficient d'un DPE E voire +, soit 1 007 logements. A titre comparatif, cela représente 44% des logements dans l'Oise et 42% des logements en Hauts-de-France. Les graphiques ci-dessous présentent les éléments à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de Valois :



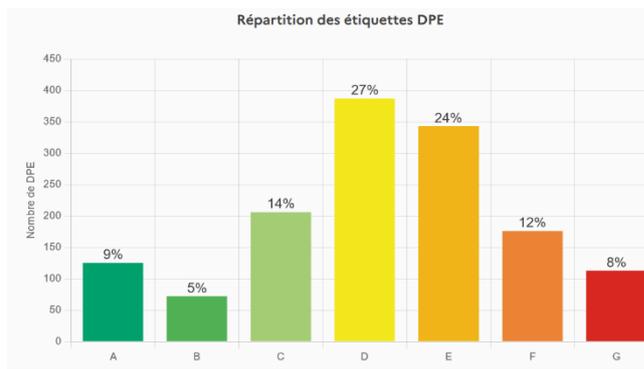
Le parc collectif bénéficie d'une plus forte proportion de logements en étiquette A, B et C que l'individuel (43% pour les appartements, contre 28% pour les maisons). En termes de volume, cela représente 438 logements pour les maisons contre 403 pour les appartements.

Si l'on s'intéresse aux étiquettes énergétiques F et G, exprimés en volume, les besoins d'amélioration se portent prioritairement sur les maisons (632 bénéficient d'une étiquette supérieure ou égale à E).

Appartements



Maisons



Les risques liés à l'interdiction de mise en location des passoires énergétiques

La loi Climat et Résilience consacre la lutte contre les passoires énergétiques en interdisant la location des logements les plus énergivores, progressivement à compter du 1^{er} janvier 2023.

A compter de 2025, un niveau de performance énergétique minimal deviendra un critère de décence, donc un impératif pour qu'un logement soit valablement loué vide ou meublé à usage de résidence

principale du locataire. Ce niveau de performance minimal sera progressivement rehaussé. Ainsi, le niveau de performance d'un logement décent sera compris :

- A compter du 1^{er} janvier 2025, entre la classe A et la classe F. À cette date, les logements classés G ne pourront donc plus être mis en location,
- A compter du 1^{er} janvier 2028, entre la classe A et la classe E. À cette date, les logements classés F ne pourront donc plus être mis en location, en plus de ceux classés G déjà interdits à la location,
- A compter du 1^{er} janvier 2034, entre la classe A et la classe D. À cette date, les logements classés E ne pourront donc plus être mis en location, en plus de ceux classés F et G déjà interdits à la location.

A ce jour, les communes n'ont pas perçu de mutations profondes sur le marché de l'immobilier. On peut toutefois craindre la mise en vente des logements locatifs privés ou la reprise par les propriétaires pour une occupation à titre personnelle.

L'accompagnement des ménages dans leur projet de rénovation énergétique

L'ADIL assure une permanence juridique mensuelle à Crépy-en-Valois, ainsi qu'une permanence France Rénov'. Il n'y a pas de permanence itinérante sur le territoire. En 2021, 376 informations ont été délivrées, dont 75% concernent l'énergie (la demande portait essentiellement sur les aides mobilisables).

Ci-contre, l'activité de l'ADIL en 2022 au sein des diverses intercommunalités de l'Oise :

	Consultations info logement				Consultations info énergie				total général
	visites	téléphone	Courriel	Total	Visites	téléphone	courriel	Total	
ACSO	31	626	11	668	6	231	14	251	919
CAB	113	1166	25	1304	9	343	25	377	1681
CC Aire Cantilienne	15	292	10	317	12	223	9	244	561
ARC Basse Automne	34	490	33	557	152	361	59	572	1129
CC Lisières de l'Oise	1	66	2	69	7	100	19	126	195
CC Oise Picarde	6	148	2	156	0	104	8	112	268
CC Thelloise	17	286	10	313	3	144	17	164	477
CC Senlis Sud Oise	8	117	2	127	11	91	9	111	238
CC du Clermontois	7	271	6	284	5	195	12	292	496
CC des Deux Vallées	4	76	1	81	8	120	12	140	221
CC des Sablons	8	167	2	177	2	104	7	113	290
CC du Liancourtois	3	66	3	69	1	132	9	142	211
CC Pays de Bray	5	132	4	141	1	45	6	52	193
CC Pays de Valois	13	258	5	276	23	296	26	345	621
CC Pays des Sources	13	153	5	171	13	135	14	163	334
CC Pays d'Oise et Halatte	8	169	4	181	12	188	7	207	388
CC Pays Noyonnais	10	225	5	240	4	189	28	221	461
CC Picardie Verte	9	187	5	201	4	141	7	152	353
CC Plaine D'Estrées	1	66	0	67	11	94	7	112	179
CC Plateau Picard	3	122	4	129	1	96	9	106	235
CC Vexin Thelle	3	92	2	97	2	95	10	107	204

Extraits d'entretiens avec les communes/groupes de communes

- Lagny-le-Sec : Un important enjeu de rénovation énergétique est soulevé, notamment en matière de conseils auprès des propriétaires.
- Crépy en Valois : La commune a réalisé il y a quelques années une thermographie aérienne mise à disposition des habitants. Il pourrait être intéressant de reproduire la démarche.
- Secteur Multien : Il y a un vrai besoin de pouvoir conseiller les habitants sur la rénovation énergétique et de pouvoir les orienter vers des professionnels de qualité. L'ADIL est espace info-énergie mais les personnes ne sont pas toujours bien orientées.
- Secteur Ouest : Il y a un vrai besoin de pouvoir conseiller les habitants sur la rénovation énergétique et de pouvoir les orienter vers des professionnels de qualité. Actuellement les demandeurs sont orientés vers la CCPV. En outre, il est nécessaire de mieux communiquer auprès des administrés sur les aides à la rénovation énergétique.
- Secteur Vallée de l'Automne : Un guichet de l'habitat pour accompagner les habitants dans leur projet de rénovation énergétique serait intéressant (à l'image de l'Agglomération de la Région de Compiègne).

Un parc de copropriétés ancien, de taille moyenne et sans difficulté apparente

Les données présentées ci-dessous sont extraites du Registre des copropriétés (RNIC). Bien que l'inscription au registre des copropriétés soit désormais obligatoire quelle que soit la taille, certaines copropriétés sont susceptibles de ne pas avoir effectué ces démarches.

Fin 2022, la Communauté de Communes du Pays de Valois compte 222 copropriétés, soit 8% des copropriétés du département de l'Oise. 26 communes accueillent des logements en copropriétés. Crépy-en-Valois accueille la moitié du parc en copropriété (117 résidences), suivi de Nanteuil-le-Haudouin (28 copropriétés) et le Plessis-Belleville (15 copropriétés). *Nota : le secret statistique étant fixé à 11 lots, il n'est pas possible de connaître la répartition territoriale en dehors des 3 communes pôles.*

Un parc de copropriété ancien, dont la taille est majoritairement comprise entre 11 et 49 lots

Un tiers des copropriétés a été construit avant 1949 (73 copropriétés) ; cela atteint 47% en élargissant aux copropriétés construites avant les premières réglementations thermiques (104 copropriétés). Un quart des copropriétés ont été construites postérieurement à 2001 (une cinquantaine de copropriétés), avec un léger ralentissement depuis 2011 (24 copropriétés).

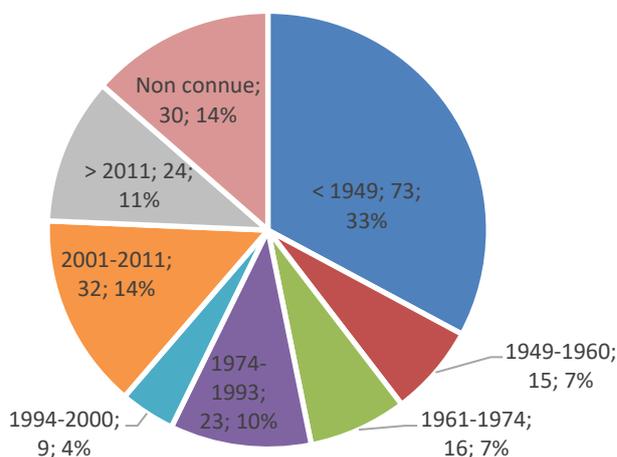
Le chauffage individuel constitue le mode de chauffage le plus répandu (84% des copropriétés).

En revanche, le faible renseignement des étiquettes énergétiques (89%) ne permet pas d'apprécier la qualité thermique de ce parc. Au regard des périodes de construction, une partie du parc en copropriétés peut donc présenter des enjeux d'amélioration et d'adaptation, mais l'enjeu premier réside dans un meilleur renseignement du registre.

En termes de taille, il s'agit essentiellement de copropriétés de petite et moyenne taille : 70 copropriétés de moins de 10 lots et 95 comprenant entre 11 et 49 lots. Seules 4 copropriétés comptent plus de 200 lots, dont 3 situées à Crépy-en-Valois.

Période de construction du parc en copropriété Pays de Valois

Source: Registre des copropriétés - Traitement GTC



	Nombre total de copropriété	Moins de 10 lots	Entre 11 et 49 lots	Entre 50 et 199 lots	Plus de 200 lots
Nanteuil-le-Haudouin	28	14	10	3	1
Le Plessis Belleville	15		5	10	
Crépy-en-Valois	117	30	50	34	3
CC Pays de Valois	222	70	95	53	4

Fonctionnement des copropriétés

Aucune des 222 copropriétés n'est représentée par un syndic professionnel ; 220 d'entre elles ont un syndic principal dont la gestion est assurée par les copropriétaires eux-mêmes. Notons que 7 copropriétés sont rattachées à une ASL ou AFUL.

Aucune copropriété ne fait l'objet d'une procédure en cours (arrêté, mandat ad-hoc ou administration provisoire).

Le montant moyen annuel des charges s'élève à 850€ par an et par copropriété, marquée par une progression corrélée entre le montant des charges et la taille de la copropriété. Le montant moyen annuel reste inférieur à celui de l'Oise, toute taille de copropriété confondue.

	Moins de 10 lots	Entre 11 et 49 lots	Entre 50 et 199 lots	Plus de 200 lots
CC Pays de Valois	629€	911€	1011€	NC
Oise	836€	1178€	1533€	1917€

Les perspectives

L'ADIL de l'Oise projette de mettre en place une mission copropriété portée par un chargé de mission expérimenté dans le domaine de la copropriété. Il s'agirait d'une mission mutualisée au bénéfice de plusieurs EPCI urbains ou péri-urbains là où le parc de copropriété constitue une part importante du tissu résidentiel.

Entretiens avec l'ADIL

Le traitement des copropriétés va devenir un sujet essentiel afin de maintenir la qualité de ce parc. L'ADIL est sollicité par des syndicats et des copropriétaires sur des questions relatives aux travaux, à la gestion et à la gouvernance des copropriétés.

Entretiens avec le Conseil Départemental

Le Conseil Départemental soutient les copropriétés qui bénéficient de sa Prime Rénov Copropriété. L'aide du Conseil Départemental s'adosse au dispositif de l'ANAH. Elle concerne des programmes de travaux avec un gain énergétique minimum de 35 %.

Sur le territoire de la CC du Pays de Valois, 1 dossier ANAH copropriété a été monté, mais il n'a pas fait l'objet d'un soutien du Conseil Départemental. La faible mobilisation des aides dédiées aux copropriétés vient sans doute du fait que l'intercommunalité compte peu de grandes copropriétés, mais sans doute aussi de la méconnaissance qu'ont les acteurs sur le fonctionnement de ces ensembles immobiliers. Les copropriétés de petite taille constituent un point d'attention car il est difficile de connaître leur fonctionnement.

Extrait d'entretien avec les communes/secteurs

- Crépy-en-Valois : il y a une exonération de taxe foncière pour les copropriétés qui font de l'isolation thermique et la commune a reçu plusieurs demandes. La commune n'a pas connaissance de difficultés particulières sur les copropriétés du parc privé.

A ce jour, l'intercommunalité compte 56 signalements actifs relatifs à des situations d'habitat indigne (cf. carte ci-dessus). Près de la moitié d'entre eux se situent à Crépy-en-Valois. Les communes de Nanteuil-le-Haudouin ainsi que de Brégy méritent également une attention particulière, avec respectivement 6 et 5 signalements.

Le PDLHI de l'Oise permet à l'ensemble des acteurs de faire remonter et partager des situations. En outre, l'ADIL 60 est le référent départemental du n° vert de lutte contre l'habitat indigne. Lorsque l'ADIL reçoit une plainte d'un locataire, elle transmet une fiche de liaison à la DDT qui organise une visite. Si besoin, l'ADIL peut accompagner le locataire dans la procédure judiciaire (même si cela reste peu mobilisé par les locataires).

En termes de suivi et de mesure :

- La DDT a mis en place un suivi des arrêtés de mise en sécurité en novembre 2021. A ce jour, 2 arrêtés ont été pris sur la Communauté de Communes : situés tous les deux à Acy-en-Multien (Rue de la Libération), ils ont tous les deux fait l'objet d'une mainlevée après travaux.
- Un arrêté préfectoral a été pris par l'ARS ; situé à Nanteuil-le-Haudouin, il concerne une mesure d'urgence pour la mise en sécurité d'escaliers (arrêté pris en août 2022, mainlevée en octobre 2022).

A ce jour, les pouvoirs de police du maire ne sont pas transférés à l'EPCI (*dès lors qu'un maire demande à garder les pouvoirs de police, cette compétence demeure communale pour toutes les communes membres*). De fait, les procédures sont directement initiées par les communes. En l'Etat, la CC du Pays de Valois n'est pas identifiée comme interlocuteur auprès des services de l'Etat et des partenaires (PDLHI, CAF, ARS...) comme un partenaire actif de la lutte contre l'habitat indigne (l'intercommunalité n'est par exemple par destinataire des signalements ni des arrêtés).

Extrait d'entretiens avec les communes/secteurs

- Nanteuil-le-Haudouin : le centre-ville concentre des problématiques d'immeubles dégradés et de logements vacants. Nanteuil-le-Haudouin fait état de problématiques de marchand de sommeil. Quelques locataires font remonter les situations. Un travail a été enclenché avec la DDT et des signalements sont effectués auprès de l'ARS. Une permanence avec un conciliateur de justice du tribunal est organisée en mairie. La commune est intéressée par le permis de louer.
- Crépy-en-Valois : le nombre de logements insalubres semble être à la hausse, et des procédures d'arrêté de péril (habitat menaçant ruine) sont en cours. La commune s'occupe du logement indigne quand elle en a la connaissance. La police municipale entre dans les logements et établit des procès-verbaux. Pour autant, elle ne souhaite pas se substituer aux propriétaires défaillants.
- Secteur Multien : A Thury-en-Valois, 2 logements ont fait l'objet de procédures de péril. A Mareuil-sur-Ourcq, un logement est concerné par de l'insalubrité. A Antilly, un arrêté de péril a été pris sur une maison qui a été construite sur un secteur à risque.
- Secteur Ouest : Montagny-Sainte-Félicité est intéressée par l'instauration du permis de louer. Il serait intéressant d'accompagner les élus sur les procédures de péril.

Les dispositifs et aides en faveur de l'amélioration de l'habitat

Il n'existe pas de dispositif incitatif ou coercitif en faveur de l'amélioration de l'habitat piloté par l'intercommunalité ou une de ses communes membres (OPAH RU...). La Communauté de Communes n'apporte pas de soutien financier à ce jour à cette thématique. Elle bénéficie cependant du Programme d'Intérêt Général porté par le Conseil Départemental de l'Oise.

Les aides de l'ANAH

Les aides de l'ANAH sont versées aux ménages disposant de revenus « modestes » ou « très modestes ». En 2022, le plafond des aides ANAH est le suivant :

Plafonds de ressources pour les autres régions *

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	16 229	20 805
2	23 734	30 427
3	28 545	36 591
4	33 346	42 748
5	38 168	48 930
Par personne supplémentaire	+ 4 813	+ 6 165

Source : <https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-occupants/les-conditions-de-ressources/>

Ces plafonds sont remis à jour au début de chaque année et s'appliquent à compter du 1^{er} janvier de l'année en cours.

Au cours de la période 2010-2021, 253 dossiers ANAH ont été accompagnés à l'échelle de la CC du Pays de Valois. Les aides peuvent être octroyées dans le cadre d'un dispositif ou en dehors, et versées soit à un propriétaire occupant soit à un propriétaire bailleur.

63% des dossiers ANAH ont été montés dans le cadre du PIG départemental (160 dossiers). Les aides sont faiblement mobilisées dans les pôles, à l'exception de Crépy-en-Valois. Viennent ensuite les aides dans le diffus (92 dossiers) au cours de la période 2010-2021.

	DIFFUS. Diffus	PIG. Programme d'intérêt général	RSP. Réglementation spécifique	Total général
CC Pays de Valois	92	160	1	253
Multien	15	23		38
Secteur ouest	14	19		33
Vallée de l'automne	12	26		38
Secteur centre	11	18		29
Crépy-en-Valois	26	60	1	87
Nanteuil-le-Haudouin	5	6		11
Le Plessis-Belleville	4	6		10
Lagny-le-Sec	5	2		7

Les aides ANAH sont prioritairement mobilisées par les propriétaires occupants ; entre 2010 et 2020, ces derniers ont représenté 94% des aides ANAH. Au sein de ces 239 dossiers, 62% des aides ont été octroyées dans le cadre du PIG départemental, le reste étant en diffus. Quant aux propriétaires bailleurs, seuls 13 dossiers d'aides ANAH ont été montés entre 2010 et 2021 – dont 10 dans le cadre du PIG départemental.

Les aides ANAH peuvent être mobilisées à plusieurs titres. Parmi les motifs pouvant faire l'objet d'une demande de subvention : logement indigne, logement très dégradé, logement autonomie, logement conventionnés ...

A l'échelle de la Communauté de Communes, près de 60% des dossiers ANAH entrent dans le cadre du dispositif Habiter Mieux ou Ma Prime Rénov' Sérénité. Peu de dossiers pour des motifs d'indignité ont été montés. En revanche les problématiques d'autonomie et, dans une moindre mesure, de logements dégradés, sont mobilisées pour les octrois d'aides.

	Logements LCTS	Logements LC	Logements LI	Logements indignes	Logements autonomie	Logements très dégradés	Lgts Habiter Mieux ou MaPrimeRénov. Sérénité
CC Pays de Valois	10	2	8	5	37	16	154
Multien	0	0	0	1	7	1	19
Secteur ouest	0	0	1	0	4	0	20
Vallée de l'automne	3	2	1	2	3	6	29
Secteur centre	0	0	0	1	5	2	16
Crépy-en-Valois	7	0	6	1	15	7	56
Nanteuil-le-Haudouin	0	0	0	0	1	0	6
Le Plessis-Belleville	0	0	0	0	2	0	4
Lagny-le-Sec	0	0	0	0	0	0	4

Le montant moyen des travaux éligibles atteint 28 940€, avec des différences selon le profil du bénéficiaire :

- Propriétaire bailleur : 99 364€,
- Propriétaire occupant : 24 492€.

Subséquemment, le montant moyen des subventions ANAH varie de 10 093€ pour les propriétaires occupants à 42 527€ pour les propriétaires bailleurs.

Les aides Ma Prime Rénov'

En 2022 (données arrêtées au 16 novembre 2022), 573 dossiers hors doubles comptes ANAH ont été engagés à l'échelle de l'intercommunalité. Les dossiers se répartissent à l'échelle de tout le territoire, dont près d'une centaine se concentrent à Crépy-en-Valois.

Au cours de la même année, 758 chantiers ont été engagés, pour un montant total d'aides Ma Prime Rénov' de 2 016 683€ (soit en moyenne 3519€/dossier engagé). Via Ma Prime Rénov', les ménages du territoire parviennent en moyenne à se faire subventionner 32% du montant TTC des travaux à engager.

Le Programme d'Intérêt Général du Conseil Départemental

Le Conseil Départemental de l'Oise pilote un Programme d'Intérêt Général (PIG) « Amélioration du parc privé », sur la période 2019-2022. L'objectif est d'offrir à tous les Isariens une ingénierie d'accompagnement gratuite dans leur projet de réhabilitation. Depuis le début du programme, le Conseil Départemental privilégie les ménages qui effectuent un bouquet de travaux ; les aides départementales sont exclusivement octroyées en complément des aides de droit commun octroyées par l'ANAH.

Le PIG est organisé autour de 4 thématiques et décliné en objectifs (à l'échelle du Département) :

La lutte contre la précarité énergétique - Rénovation thermique du logement <i>(Propriétaires occupants et bailleurs)</i>	L'adaptation du logement à la perte d'autonomie et au handicap <i>(Propriétaires occupants et bailleurs)</i>	Résorption de l'habitat indigne et insalubre <i>(Propriétaires occupants et bailleurs)</i>	Aide au conventionnement en loyer social et très social <i>(Propriétaires bailleurs préalablement comptés)</i>
Objectifs 2019-2022 – 1 562 ménages			
1 120	392	562	dont 143 dont 43 avec travaux
Dossiers notifiés fin 2021 - 617 ménages			
462	141	13	18 dont 17 avec travaux

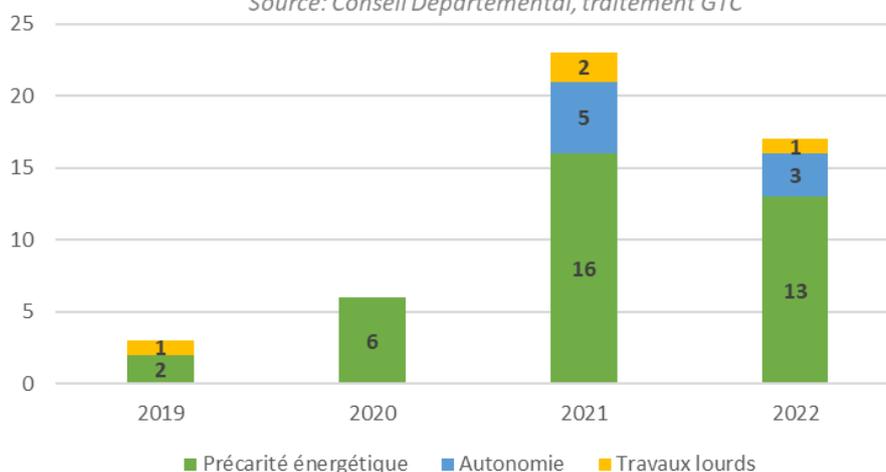
L'animation du PIG a été confiée à Soliha sur le volet ingénierie. 80% de ce coût est subventionné par l'ANAH. Un premier contact est établi entre Soliha et le ménage pour information et vérification de son éligibilité de ce dernier au programme. Les objectifs du PIG ne sont pas déclinés par intercommunalité ni par commune.

Entre juillet 2019 (lancement du programme) et mi-septembre 2022, 480 contacts ont été pris sur la Communauté de Communes du Pays de Valois. Le territoire arrive en troisième position après la Communauté de Communes Thelloise (504 contacts) et la Communauté de Communes de la Picardie Verte (502 contacts).

Plus précisément, 49 dossiers ont été montés via le PIG départemental, avec une montée en puissance à partir de 2021. 75% des dossiers concernent l'amélioration énergétique des logements ; quant aux dossiers autonomie ils n'ont été mobilisés qu'à partir de 2021. Enfin, le volume de travaux reste stable au cours des 4 années du programme.

Dossiers PIG 2019-2022 sur le Valois

Source: Conseil Départemental, traitement GTC



Les aides financières du Conseil Départemental en complément des aides ANAH

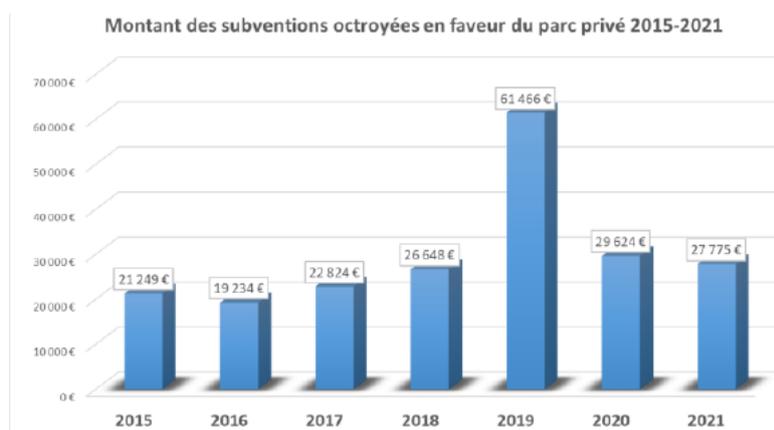
En dehors du PIG, le Conseil Départemental apporte un soutien financier aux ménages en complément des aides de l'ANAH. Pour en bénéficier, les ménages doivent répondre aux plafonds de ressources et critères de l'ANAH (modestes et très modestes, bâtiment de plus de 15 ans), et bénéficier d'une aide « Ma Prime Rénov' Sérénité » et/ou « Prime Sérénité » accordée par l'ANAH.

Les montants de l'aide accordée par le Conseil Départemental sont les suivants :

Type d'occupants d'après les plafonds de ressources	Aide du CD 60 complémentaire à la prime Habiter Mieux accordée par l'ANAH	Bonification forfaitaire pour travaux lourds, de sécurité ou salubrité
Modeste	20 % du reste à charge plafond de subvention de 2 000 €	4 000 €
Très modeste	50 % du reste à charge plafond de subvention de 3 000 €	

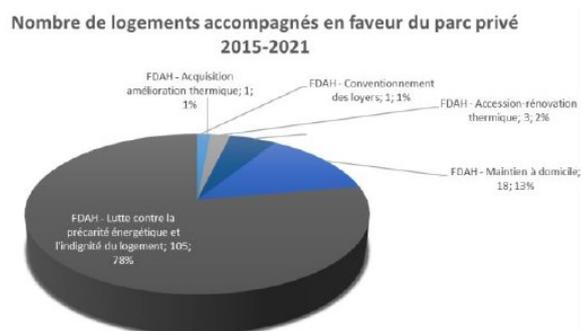
Les aides financières du Conseil Départemental concernent 4 axes : le maintien à domicile, le conventionnement des loyers, les copropriétés dégradées ou fragilisées et la lutte contre la précarité et l'indignité dans le logement.

Entre 2015 et 2021, 135 ménages ont été soutenus par le Conseil Départemental. Cela représente un montant de subventions de 208 820€ (subvention moyenne par dossier : 1 546€). Les données ci-après sont issues des bilans d'activité du Conseil Départemental.



Depuis 2015, l'enveloppe de subventions progresse régulièrement. Un léger recul est observé en 2021, que l'on peut imputer au retard des décisions de financement dû à la crise sanitaire. L'année 2019 ressort de manière exceptionnelle (61 446€ d'aides accordées pour l'amélioration du parc privé). Le lancement du PIG départemental peut avoir entraîné un accroissement soudain de la demande.

Près de 80% des subventions départementales concernent la lutte contre la précarité énergétique et l'indignité dans le logement (105 dossiers entre 2015 et 2021), suivi par le maintien à domicile (13% des dossiers).



A noter, le Conseil Départemental ne délivre plus d'aides à l'ingénierie en faveur des programmes opérationnels mis en œuvre par les collectivités. En outre, depuis 2022, les services de l'État considèrent que le déploiement d'une OPAH doit être justifié compte tenu de l'efficacité du PIG départemental.

Ce qu'il faut retenir

- Le phénomène de vacance concerne en premier lieu le parc privé. Il s'agit essentiellement de maisons de taille moyenne appartenant à des propriétaires physiques. Dans un contexte de sobriété foncière, quelle place pour la remobilisation de ces logements ?
- Des besoins de rénovation qui portent surtout sur l'aspect thermique, mais un taux de transformation des consultations info-énergie en dossiers d'aides très faible : conséquence de l'inéligibilité des ménages aux aides ? Ou de l'abandon de projets de rénovation ?
- Un parc de copropriétés concentré dans les communes pôles, essentiellement de petite et de moyenne taille, dont le fonctionnement ne soulève pas d'enjeu majeur.
- Des problématiques de lutte contre l'habitat indigne peu prégnantes.

La réponse aux besoins dits « spécifiques »

On appelle « publics à besoin spécifique » toute personne nécessitant un logement, un hébergement et/ou un accompagnement lié à sa situation.

Les jeunes et les étudiants

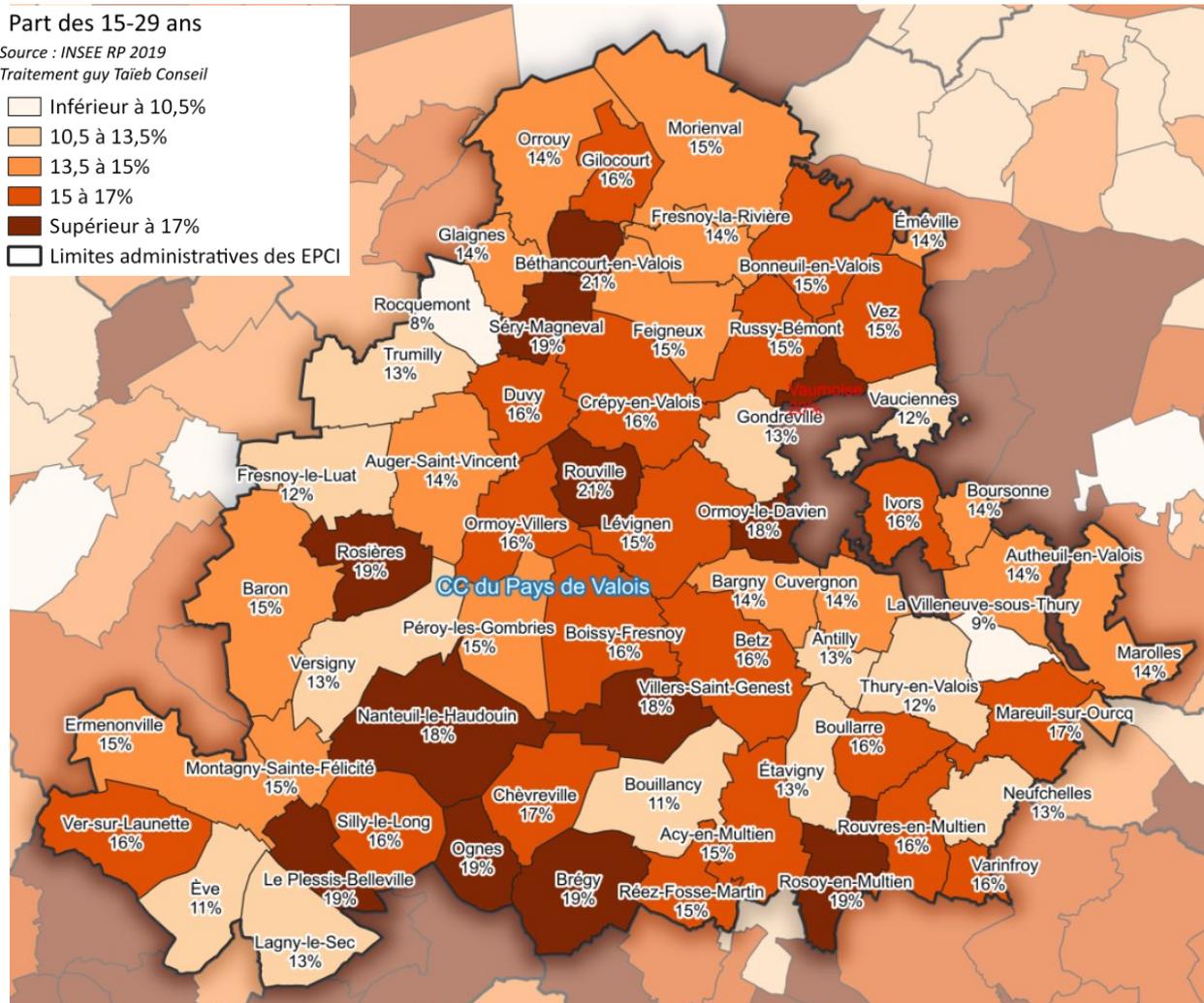
En 2019, 15,9% de la population est âgée de 15 à 29 ans (8 887 individus). La proportion de jeunes est inférieure à celle de l'Oise (18%) et des Hauts-de-France (19,1%), mais ces deux territoires sont marqués par une décroissance des 15-29 ans depuis 2013 (-0,50% annuel), tandis que la part des jeunes progresse de 0,30% par an sur le territoire de la CCPV.

Tout secteur confondu, la proportion de jeunes se situe entre 15 et 20% de la population, exception faite de Lagny-le-Sec – légèrement en dessous (13%).

Crépy-en-Valois accueille 1 jeune du territoire sur 4 (27,3% des 15-29 ans). En revanche, les autres polarités concentrent moins de 10% des jeunes.

A l'échelle infra-territoriale, on observe une plus forte proportion de jeunes dans les communes de la lisière sud.

	% des 15-29 ans en 2019	Répartition des 15-29 ans
CC Pays de Valois	15,9%	8887
Multien	15,0%	12,4%
Secteur ouest	14,5%	12,2%
Vallée de l'automne	15,6%	13,5%
Secteur centre	15,9%	15,0%
Crépy-en-Valois	16,4%	27,3%
Nanteuil-le-Haudouin	17,8%	8,4%
Le Plessis-Belleville	19,0%	8,2%
Lagny le Sec	13,0%	2,9%



Des effectifs étudiants très faibles

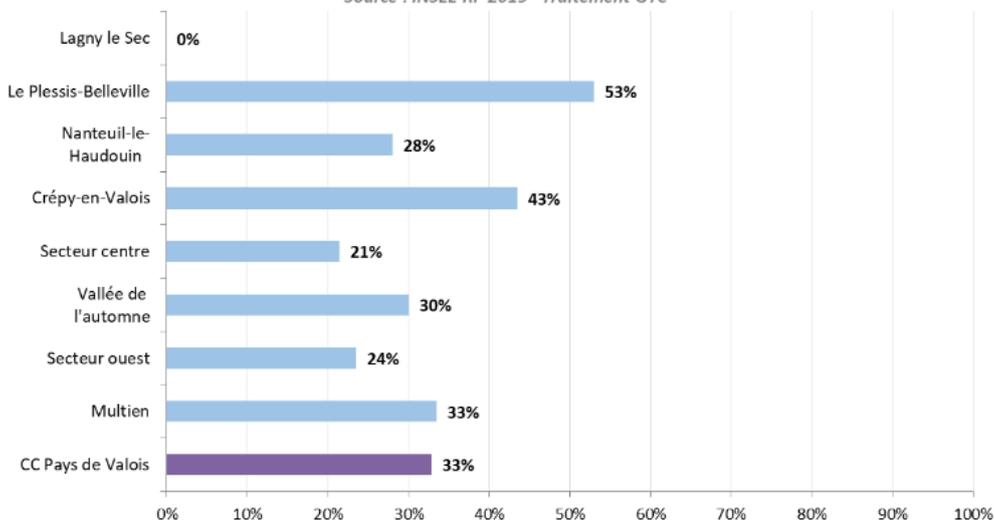
A la rentrée 2020, la Communauté de Communes du Pays de Valois enregistre 61 étudiants. Les effectifs étudiants sont stables depuis une décennie et se concentrent uniquement à Crépy-en-Valois ; ils correspondent à des formations supérieures de techniciens dispensées au lycée Jean Monnet. Des réflexions en vue de l'accueil de formations supérieures sont menées dans le périmètre du quartier de renouvellement urbain autour de la gare de Crépy-en-Valois.

Une décohabitation des jeunes qui semble aisée

En 2019, un tiers des jeunes âgé de 20 à 24 ans dispose de leur propre logement, une décohabitation qui s'avère plus complexe qu'à l'échelle de l'Oise (43%), et des Hauts-de-France (49%). Néanmoins, l'avancée en âge facilite la décohabitation des jeunes ; en effet 79% des jeunes de 25 à 29 ans bénéficient de leur propre logement, cette fois dans l'épuration des territoires de référence (Oise : 78% et Hauts-de-France : 81%). La moindre décohabitation des jeunes de 20 à 24 ans se rattrape donc les années suivantes.

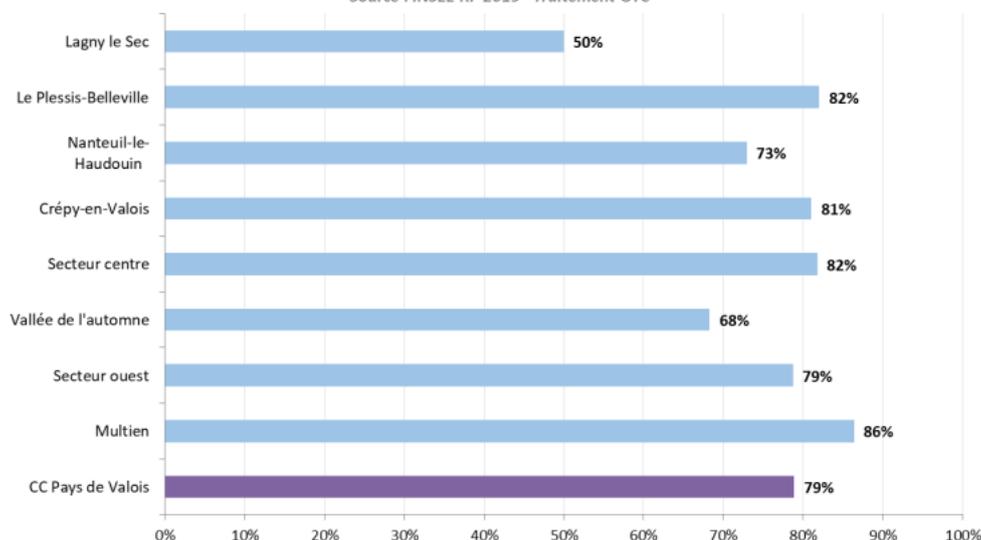
Part des 20-24 ans disposant de leur propre logement

Source : INSEE RP 2019 - Traitement GTC



Part des 25-29 ans disposant de leur propre logement

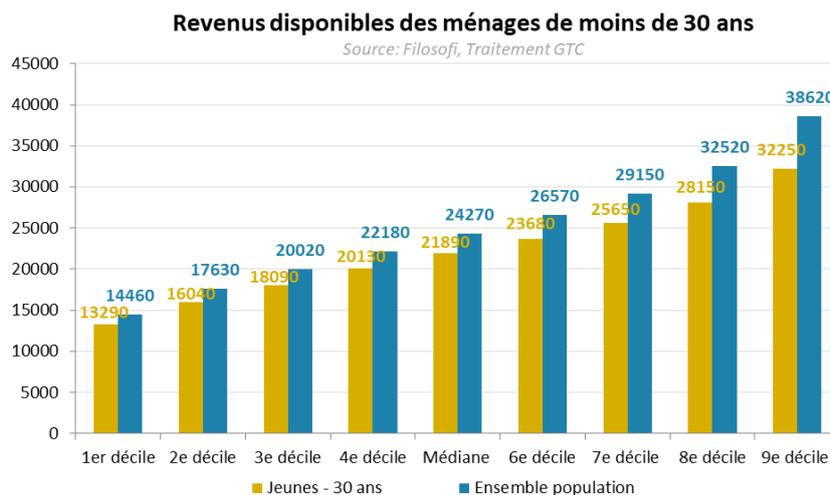
Source : INSEE RP 2019 - Traitement GTC



Localement, la décohabitation des jeunes se relève plus complexe dans les communes de Lagny-le Sec et dans le secteur de la Vallée de l'Automne. La très faible proportion de petites typologies explique les difficultés de décohabitation : moins de 1% de logement de 1 pièce et à peine 5% si l'on élargit aux 2 pièces. A l'inverse la décohabitation des jeunes semble plus facile dans les secteurs centraux.

La capacité financière des jeunes, un frein dans le début du parcours résidentiel

Le revenu médian disponible se situe à 1 824€/unité de consommation (UC)/mois pour les jeunes de moins de 30 ans, contre 2 022€/UC/mois pour l'ensemble des ménages. Le 1^{er} décile des moins de 30 ans dispose d'un plafond de ressource de l'ordre de 1 107€/mois/UC, ce qui peut engendrer des difficultés dans l'accès et le maintien dans le logement.



En termes d'offre, le territoire de la CCPV ne dispose pas d'une offre dédiée pour les jeunes. La capacité financière d'une frange de jeunes à bas revenus, complétée par la proximité des bassins d'emplois franciliens, interroge quant à l'opportunité de créer quelques places en structures dédiées type Foyer de Jeunes Travailleurs (FLT).

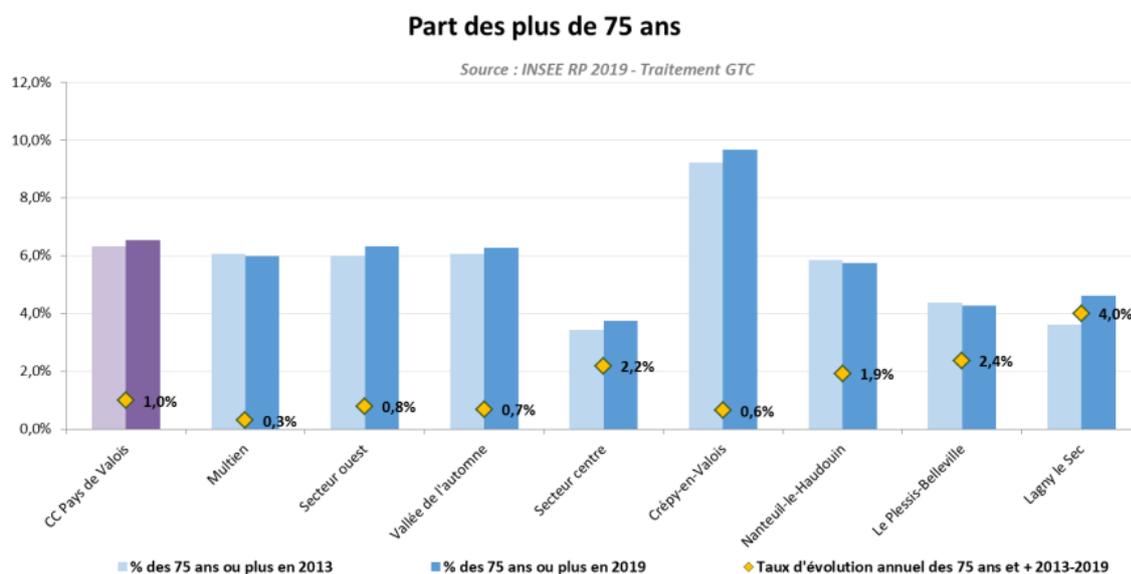
Les aides d'Action Logement en faveur du logement des jeunes

Les jeunes de moins de 30 ans peuvent prétendre aux aides suivantes pour faciliter leur accès au logement :

- **Garantie Visale** : Garantie gratuite contre les risques d'impayés, facilite l'accès au parc locatif privé et aux structures collectives. Elle est étendue au parc social pour les étudiants et les alternants. A l'échelle nationale, 400 000 ménages ont été logés grâce à la garantie Visale.
- **Mobili-jeune** (réservée aux alternants du secteur privé) : Il s'agit d'une subvention Action Logement cumulable avec l'APL, mise en place depuis 2012, pour les aider à payer leur loyer. Elle peut atteindre jusqu'à 100€/mois.
- **Loca-Pass** : Avance gratuite du dépôt de garantie du locataire pour les salariés, les étudiants boursiers, les étudiants salariés ou en stage de plus de 3 mois, et les demandeurs d'emploi.
- **Mon job/mon logement** : Mise en place en juillet 2021. Cette aide est destinée aux salariés (ou futurs salariés avec promesse d'embauche) dont le salaire ne dépasse pas 1,5 SMIC. Les jeunes de moins de 25 ans ayant démarré un contrat de travail depuis moins de 6 mois peuvent aussi solliciter cette aide (dans le cadre des alternants, l'aide est mobilisable jusqu'à 6 mois après le début de l'apprentissage). Cette aide, versée sous forme de subvention, atteint 1 000€ et doit être demandée dans les 3 mois qui suivent la date d'effet du bail.

Sur la période 2013-2019, la part des seniors a progressé de 1% par an. Cela s'est traduit par 207 seniors supplémentaires en 6 ans à l'échelle de l'intercommunalité.

L'accélération du vieillissement de la population est un phénomène partagé avec l'Oise (+1%), alors que le mouvement reste neutre à l'échelle des Hauts-de-France sur la dernière période (+0,2%).



A l'échelle infra-territoriale, l'accroissement a été porté par les polarités secondaires, en particulier Lagny-le-Sec (4% par an depuis 2013) et le Plessis-Belleville (+2,4%).

En 2019, 15% de la population est âgée de 60 à 74 ans. Cette tranche d'âge progresse de 3,2% par an depuis 2013, un rythme plus rapide qu'à l'échelle du Département (2,7% par an) et des Hauts-de-France (2,6% par an). L'accélération du vieillissement est donc plus rapide sur l'intercommunalité qu'ailleurs.

La progression des jeunes seniors est perceptible sur l'ensemble des sous-secteurs et des polarités et interroge à plusieurs titres :

- Les modalités et l'écosystème dédié au maintien à domicile est-il efficient ?
- Les structures en hébergement sont-elles suffisantes pour absorber l'accélération du vieillissement à terme ?

	Nb de 60-74 ans	% des 60-74 ans en 2019	Taux d'évolution annuel des 60-74 ans
CC Pays de Valois	8208	14,7%	3,2%
Multien	987	13,5%	3,3%
Secteur ouest	1181	15,7%	3,1%
Vallée de l'automne	1246	16,1%	2,9%
Secteur centre	1100	13,1%	4,1%
Crépy-en-Valois	2424	16,4%	2,6%
Nanteuil-le-Haudouin	490	11,7%	5,1%
Le Plessis-Belleville	487	12,7%	5,6%
Lagny le Sec	293	14,3%	0,8%

Un territoire fortement doté en places d'hébergement, financièrement accessible aux seniors locaux

En 2019, 77% des 80 ans et plus sont propriétaires de leur logement. Le maintien à domicile des seniors constitue donc un enjeu local, tant sur le volet adaptation de l'habitat que réseau d'acteurs et d'accompagnement.

Le parc privé

Concernant le volet adaptation, le Conseil Départemental pilote le Programme d'Intérêt Général (PIG). De 2019 à 2022, 8 dossiers « adaptation du logement à la perte d'autonomie et au handicap » ont été accompagnés à l'échelle de la Communauté de Communes, uniquement sur les années 2021 et 2022.

Pour rappel, la convention du PIG départemental fixe un objectif de 392 dossiers « adaptation du logement à la perte d'autonomie » à traiter entre 2019 et 2022 à l'échelle de l'Oise ; les objectifs n'ont pas été territorialisés à l'échelle des collectivités. La mobilisation du PIG sur le volet « maintien à domicile » semble donc faible sur le territoire de la CCPV.

En complément du PIG, le Conseil Départemental apporte un soutien financier aux particuliers en complément des aides de l'ANAH. Entre 2015 et 2021, 18 dossiers concernent le maintien à domicile ont été soutenus sur la CCPV, soit 13% du total des aides octroyées.

Le parc social

La CCPV compte 175 demandeurs de logement social de plus de 60 ans en 2021 soit 14% des demandeurs (13% dans l'Oise). La tension de la demande est particulièrement élevée pour les 60-64 ans (près de 8 demandes pour une attribution). Ces données sont à mettre en relation avec les logements adaptés et accessibles pour les séniors qui ne représentent que 1% du parc social (36 logements accessibles et adaptés PMR à l'échelle de l'intercommunalité).

tranches d'âges des demandeurs	demandes 2021	attributions 2021	ratio D/A
60-64 ans	71	9	7,9
65-69 ans	39	9	4,3
70-74 ans	38	9	4,2
75 ans et +	27	8	3,4

source : SNE 2021, traitement GTC

Le label Habitat Senior Services (HSS)

Habitat Senior Services est un dispositif de maintien à domicile complet qui comporte :

- Une sélection du patrimoine concerné dans un environnement de services et de commerces adapté,
- Une mixité générationnelle préservée pour favoriser le lien social et l'entraide entre voisins,
- Des logements et des parties communes adaptés pour plus de sécurité, de confort et d'accessibilité,
- Des services personnalisés du bailleur pour faciliter le quotidien des personnes âgées,
- Une gestion de l'offre HSS intégrée à la gestion courante de l'organisme qui assure la pérennité du dispositif,
- Une évaluation externe par un organisme certificateur pour garantir aux tiers la fiabilité de l'offre.

Entretien avec les bailleurs

- A travers le label Habitat Senior Services, l'OPAC identifie ses logements adaptés et les priorise à destination des séniors. Il s'agit aussi de limiter la sous occupation des grands logements.
- La SA HLM de l'Oise n'est pas labellisée HSS mais dispose d'un dispositif similaire avec une commission adaptation pour les séniors.

L'offre dédiée en structure

En termes d'offre, le territoire offre 595 places en structure pour les personnes âgées :

- 7 EPHAD, pour un total de 443 places,
- 2 résidences autonomie, pour un total de 152 places.

Ces structures, bien réparties sur le territoire, contribuent à maintenir les seniors dans un environnement connu.

Le taux d'équipement atteint 163 places pour 1 000 habitants de plus de 75 ans. A titre comparatif, il s'élève à 103,5 dans l'Oise et 96,9 dans les Hauts-de-France. Le territoire apparaît donc bien doté en la matière.

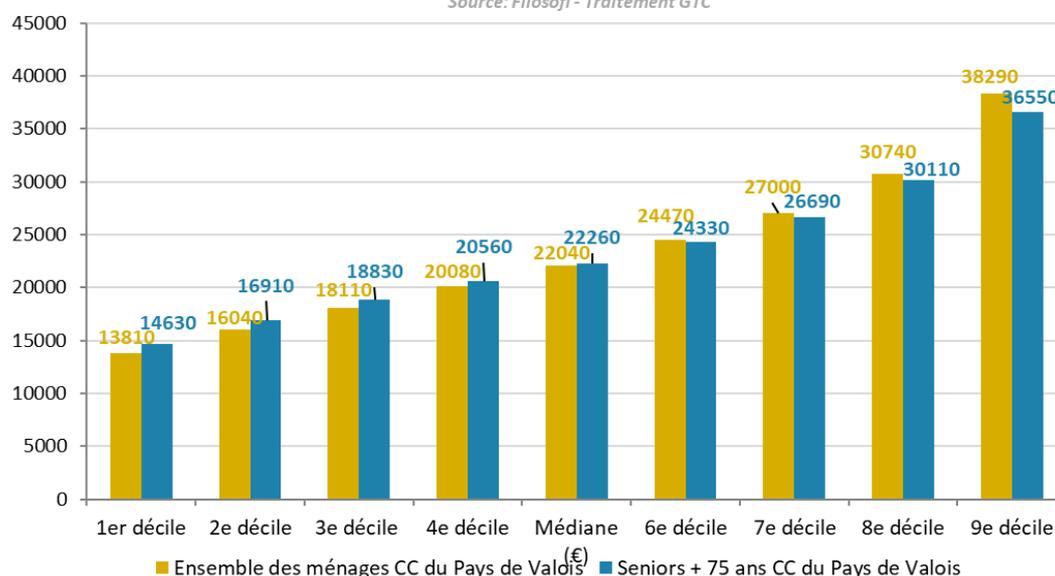
Commune	Structure	Nb de places	Prix moyen mensuel base chambre simple	Reste à vivre 50%
Antilly	EPHAD Antilly	81	1870,00	935 €
Crépy en Valois	EHPAD Lazare	10	1743,00	871 €
	EHPAD Primevères	88	1743,00	871 €
	EHPAD La Hante	81	1743,00	871 €
	Résidence autonomie Hortensias	87	NC	NC
	Résidence autonomie Lilas	65	NC	NC
Eve	EPHAD	59	2370,00	1 185 €
Nanteuil le Haudoin	EPHAD Le Beauregard	55	1716,00	858 €
Orrouy	EPHAD La Valouise	69	2574,00	1 287 €

Le prix mensuel pour une chambre simple varie entre 1 743€ et 2 574€, le tarif moyen mensuel étant de 949€.

La comparaison des tarifs pratiqués en structures avec le revenu médian déclaré des seniors permet d'évaluer l'accessibilité financière des seniors aux structures du territoire.

Revenus disponibles des ménages de +75 ans

Source: Filosofi - Traitement GTC



En 2019, le revenu médian disponible des seniors de +75 ans de la CCPV s'élève à 1 855€/mois : les structures du territoire semblent donc financièrement accessibles aux ménages locaux, avec néanmoins plus de difficultés pour les seniors du 1^{er} décile (revenu mensuel de 1 003€).

En conclusion, les seniors du territoire vieillissent à domicile, ce qui pose la question du développement d'une offre à mi-chemin entre le logement autonome et les structures dédiées afin de favoriser le plus longuement possible l'autonomie des seniors dans des logements adaptés à leur taille de foyer et leurs besoins quotidiens.

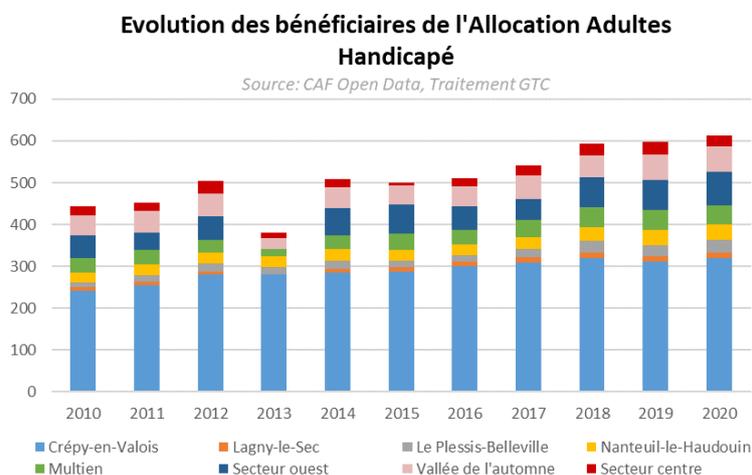
Entretien avec les communes

- Le Plessis-Belleville : des besoins sont recensés pour les seniors mais pour le moment aucun programme neuf ne leur est destiné dans les projets en cours, à l'exception du programme prévu par Nexity dans la ferme charretier : 16 logements en résidence Domanys (colocation pour seniors de 16 places). La commune estime qu'il y a un besoin.
- Nanteuil-le-Haudouin : la commune dispose d'un EPHAD de 55 lits. Le Conseil Départemental prévoit une extension de 21 lits supplémentaires à moyen-terme. Le maintien à domicile des seniors est un enjeu. La commune propose du portage de repas. Nanteuil-le-Haudouin est dotée d'une maison médicale privée (5 médecins) et d'une maison médicale commune qui accueille des professions libérales. La commune observe un report des seniors autonomes vers Crépy-en-Valois.
- Lagny-le-Sec : la commune a un projet de résidence services senior et un projet de résidence intergénérationnelle de type maison de ville, soit en locatif, soit en accession à la propriété.
- Crépy-en-Valois : la commune constate un phénomène de vieillissement démographique, impliquant un enjeu pour maintenir l'équilibre intergénérationnel de la population (maintien des jeunes et des familles) et un enjeu pour répondre aux besoins en logements des personnes âgées. Il y a une demande des promoteurs pour développer du produit sénior sur la commune (Promogim, Nexity, ORPEA, etc.). Il y a également une demande de la part de la population pour des logements adaptés. Ce qui existe en termes d'offre pour les seniors fonctionne bien. On est sur des loyers assez faibles : 500 ou 300€/mois. Une résidence plus qualitative pourrait être construite sur Crépy-en-Valois. Une partie des habitants vont chercher cette offre qui est aujourd'hui proposée sur Compiègne (loyer allant jusqu'à 2 500 €/mois pour une prestation tout inclus). Cependant, les besoins pour une résidence seniors haut de gamme restent limités, et la commune souhaite encadrer ce marché de niche.
- Secteur Centre : l'offre présente sur Crépy-en-Valois apporte une réponse aux habitants du secteur. Les communes constatent qu'il n'y a pas de demande de la part des personnes âgées pour des logements adaptés sur leurs territoires, car il n'y a pas d'offre. Si une offre de logements abordables de plein pied venait à se développer, ils trouveraient probablement preneurs dans les communes éloignées de Crépy-en-Valois, comme par exemple les logements créés à Péroy-les-Gombries. Pour les communes dans la couronne de Crépy-en-Valois, l'offre d'appartements sur la ville-centre répond aux besoins.
- Secteur Multien : il manque des logements adaptés pour les seniors autonomes (Mareuil-sur-Ourcq dispose d'un foncier potentiel pour ce type de projet). A Antilly, l'EHPAD a une capacité de 80 lits. Une unité Alzheimer est en cours de construction. Les seniors sont attachés à leur logements et il y a un phénomène de rétention lorsqu'ils s'installent en maison de retraite. L'autre enjeu consiste à faciliter le maintien à domicile des seniors confrontés à des coûts d'entretien et d'énergie de plus en plus élevés. Un déficit d'aides quotidiennes, type portage de repas, est également pointé.
- Secteur Ouest : à Silly-le-Long il y a un intérêt pour de l'habitat adapté aux seniors autonomes (béguinage). Le développement d'une offre de ce type doit se faire prioritairement dans les pôles, à proximité des équipements et des services. La commune d'Eve dispose d'un EPHAD de 60 lits. Il y a également un enjeu de sous-occupation dans le parc ancien.
- Vallée de l'Automne : un besoin de logement adapté pour les seniors qui ne veulent pas quitter leur village est identifié. Des projets type béguinage seraient souhaitables. Malheureusement il est difficile de faire venir des bailleurs qui n'interviennent qu'à partir d'une certaine taille d'opération.

Les personnes en situation de handicap

La thématique du handicap est complexe à appréhender car elle couvre un spectre de problématiques très large (handicap moteur, déficience intellectuelle...).

En 2019, 6,8% des ménages de la Communauté de Communes du Pays de Valois sont bénéficiaires de l'Allocation Adulte Handicapé (AAH) soit 612 individus, de 2 points inférieur aux référents départementaux (8,7%) et régionaux (9,1%).



Depuis une décennie, le nombre d'allocataires augmente régulièrement, à l'exception de l'année 2013 qui correspond à une refonte du règlement d'attribution de l'AAH. Crépy-en-Valois concentre la moitié des bénéficiaires de l'AAH en 2020 (320 personnes).

L'offre à destination des personnes en situation de handicap

Le parc social

Le fichier RPLS permet de connaître le parc accessible et adapté aux Personnes à Mobilité Réduite (ou adaptables). A l'échelle de l'intercommunalité, seulement 33 logements sociaux sont accessibles et adaptés aux PMR (soit 1% du parc) et 36 logements sont adaptables.

L'offre en structure dédiée

La Communauté de Communes du Pays de Valois est dotée de 3 structures pour le public en situation de handicap, qui offre au total 109 places.

Commune	Nom de la structure	Nb places d'hébergement
Crépy en Valois	FAM La Sagesse	48
Marolles	Foyer d'hébergement APEI les 2 Vallées*	20
Trumilly	Foyer de vie Béthel	41

* ce foyer dépend du conseil départemental de l'Aisne bien que situé dans l'Oise

A ce jour, le taux d'équipement atteint 3,7 places pour 1 000 adultes en situation de handicap âgés de 25 à 59 ans. A titre comparatif, il atteint 3,6 en France Métropolitaine. La Communauté de Communes du Pays de Valois apparaît donc suffisamment dotée.

Les modifications apportées par la loi 3DS sur le logement inclusif

La loi 3DS a défini l'habitat inclusif comme un mode d'habitat destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitat regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes, et assorti d'un projet de vie sociale et partagée.

Les Gens du Voyage

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage de l'Oise a été adopté en 2019. Il est exécutoire jusqu'en 2025.

La Communauté de Communes du Pays de Valois dispose d'une aire d'accueil de 30 places à Crépy-en-Valois. Ouverte en 2013, elle a été rénovée en 2018. L'équipement est géré par DM Service et ne souffre pas de dysfonctionnements particuliers. Néanmoins, un groupe de sédentaires est installé de longue date aux abords de l'aire de Crépy-en-Valois, ce qui peut engendrer des tensions ponctuelles avec les occupants de l'aire.

Plusieurs familles sont sédentarisées sur le territoire, la plupart en occupation illicite. Quelques régularisations d'occupation (constructions) ont d'ores et déjà été réalisées à l'initiative des communes. De manière plus disparate, des occupations temporaires ont également été recensés par les communes, essentiellement à proximité de zones d'activité et en zone naturelles.

Le Schéma départemental prescrit un objectif de création de 5 terrains familiaux (décomptés SRU), et mentionne que « *pour les situations identifiées comme non-régularisables actuellement, si les collectivités trouvent des situations de régularisation lors de la révision de leur document d'urbanisme, celles-ci seront déduites du volume de prescriptions en terrains familiaux* ». Un travail est en cours dans ce sens sur la commune de Crépy-en-Valois.

Entretien avec les communes

- A Crépy-en-Valois, on recense des ménages sédentarisés. Un recensement a été réalisé avec la DDT et 3 familles (élargies) ont été identifiées. Des occupations nouvelles ont été constatées.
- Dans le groupe ouest, il y a eu des installations de Gens du Voyage sédentarisés à Eve mais qui ne sont plus d'actualité. Montagny-Sainte-Félicité a également subi des occupations illicites. A Ermenonville on note deux installations illicites de familles sédentarisées, sur des terrains privés, dont les enfants sont scolarisés. A Ver-sur-Launette, des gens du voyage sont installés sur le stade municipal avec l'accord de la mairie (1 famille). Une autre famille est sédentarisée sur des parcelles en lisière de forêt, dont elle est propriétaire.
- Dans la Vallée de l'Automne : 1 squat de gens du voyage est recensé à Vez. Quelques constructions illégales sont également présentes.
- A Nanteuil-le-Haudouin, une construction réalisée par les Gens du Voyage a été régularisée. En dehors de cette situation, il n'y a pas d'enjeu relatif à ce public d'identifié.

Ce qu'il faut retenir

- Un territoire bien doté en structures pour les besoins spécifiques des seniors ou des personnes en situation de handicap.
- Un enjeu autour du maintien à domicile, au regard de l'accroissement des 60-74 ans et de l'entrée de plus en plus tardive en structure.
- La reprise de l'emploi salarié privé combinée à la proximité des bassins d'emploi locaux peut constituer une opportunité pour attirer de jeunes actifs sur le territoire.
- Des réponses à apporter aux familles issues des gens du voyage et sédentarisées afin de répondre au Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.