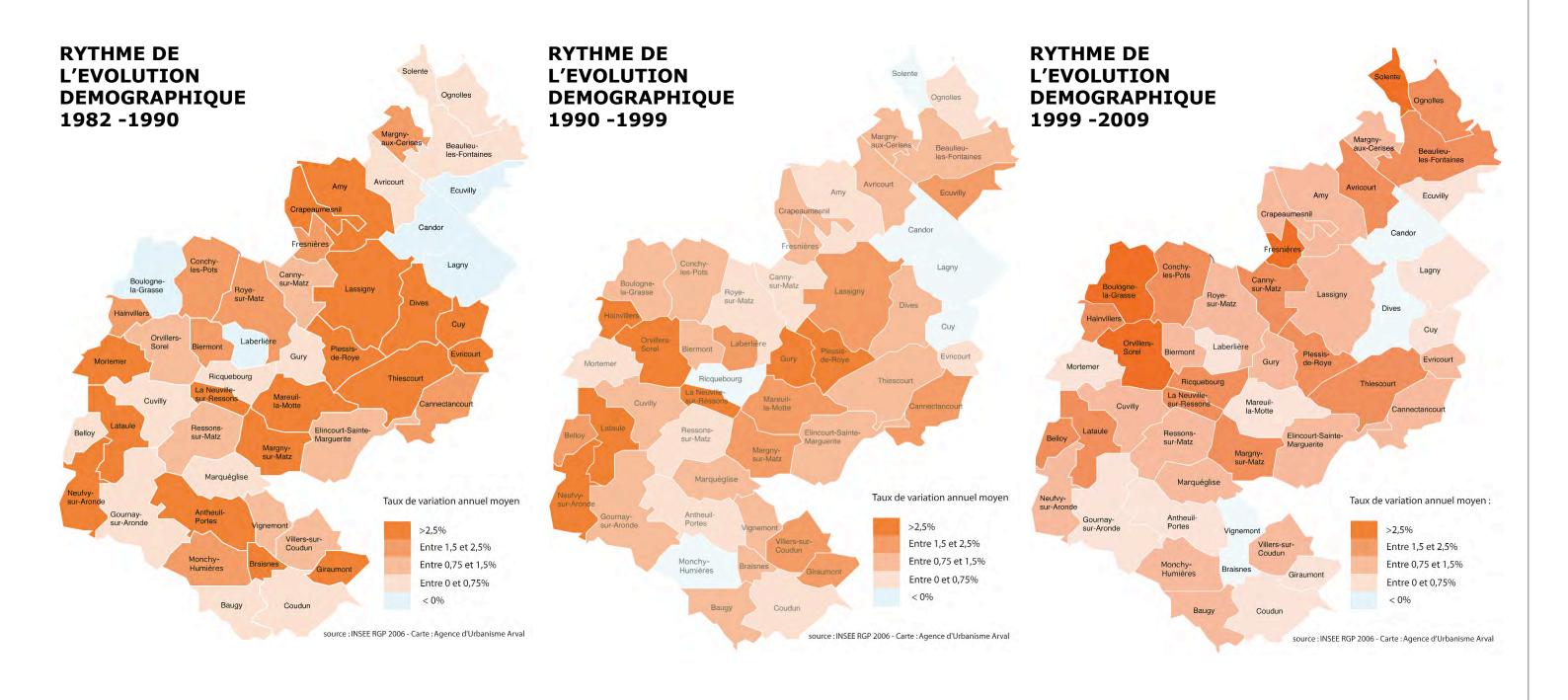
HABITAT

Evolutions démographiques sur le Pays des Sources



La population : la situation actuelle

POPULATION TOTALE	1982	1990	1999	2006	2009 (estimation)	Taux de variation annuel moyen 06/09	Taux de variation annuel moyen 99/06	Taux de variation annuel moyen 90/99	Taux de variation annuel moyen 82/90	Taux de variation annuel moyen 82/06
Canton de Ressons-sur-Matz	8349	9328	10318	11110	11515	1,20%	1,06%	1,13%	1,40%	1,20%
ANTHEUIL PORTES	290	386	417	428	434	0,47%	0,37%	0,86%	3,64%	1,63%
BAUGY	221	232	262	283	289	0,70%	1,11%	1,36%	0,61%	1,04%
BELLOY	63	64	71	89	86	-1,14%	3,28%	1,16%	0,20%	1,45%
BIERMONT	118	133	137	150	156	1,32%	1,30%	0,33%	1,51%	1,00%
BOULOGNE LA GRASSE	295	251	286	407	411	0,33%	5,17%	1,46%	-2,00%	1,35%
BRAISNES	110	159	179	159	164	1,04%	-1,68%	1,33%	4,71%	1,55%
CONCHY LES POTS	405	462	521	620	634	0,75%	2,52%	1,34%	1,66%	1,79%
COUDUN	904	946	951	926	962	1,28%	-0,38%	0,06%	0,57%	0,10%
CUVILLY	441	462	520	593	601	0,45%	1,89%	1,32%	0,58%	1,24%
GIRAUMONT	332	503	584	574	590	0,92%	-0,25%	1,67%	5,33%	2,31%
GOURNAY SUR ARONDE	513	544	582	586	605	1,07%	0,10%	0,75%	0,74%	0,56%
HAINVILLERS	37	43	65	80	80	0,00%	3,01%	4,70%	1,90%	3,26%
LATAULE	54	70	106	121	124	0,82%	1,91%	4,72%	3,30%	3,42%
MARGNY SUR MATZ	284	346	422	483	498	1,02%	1,95%	2,23%	2,50%	2,24%
MARQUEGLISE	298	303	330	371	375	0,36%	1,69%	0,95%	0,21%	0,92%
	516	601	592	626	665					
MONCHY HUMIERES MORTEMER	127	155	176	179	183	2,03% 0,74%	0,80% 0,24%	-0,17%	1,92% 2,52%	0,81% 1,44%
								1,42%		
NEUFVY SUR ARONDE	108	136	182	206	207	0,16%	1,79%	3,29%	2,92%	2,73%
Ia NEUVILLE SUR RESSONS	103	132	179	214	218	0,62%	2,58%	3,44%	3,15%	3,09%
ORVILLERS SOREL	291	320	421	480	577	6,33%	1,89%	3,09%	1,19%	2,11%
RESSONS SUR MATZ	1319	1408	1461	1561	1620	1,24%	0,95%	0,41%	0,82%	0,70%
RICQUEBOURG	178	180	178	206	210	0,64%	2,11%	-0,12%	0,14%	0,61%
VIGNEMONT	336	371	410	387	399	1,02%	-0,82%	1,12%	1,25%	0,59%
VILLERS SUR COUDUN	1006	1121	1286	1381	1427	1,10%	1,02%	1,54%	1,36%	1,33%
Canton de Lassigny	6323	7273	8121	8711	8997	1,08%	1,01%	1,23%	1,77%	1,34%
AMY	272	339	345	367	376	0,81%	0,89%	0,20%	2,79%	1,26%
AVRICOURT	189	195	216	254	267	1,68%	2,34%	1,14%	0,39%	1,24%
BEAULIEU LES FONTAINES	459	471	505	576	632	3,14%	1,90%	0,78%	0,32%	0,95%
CANDOR	261	258	256	245	247	0,27%	-0,63%	-0,09%	-0,14%	-0,26%
CANNECTANCOURT	335	407	499	532	540	0,50%	0,92%	2,29%	2,46%	1,95%
CANNY SUR MATZ	243	260	270	233	336	12,98%	-2,08%	0,42%	0,85%	-0,17%
CRAPEAUMESNIL	89	115	131	141	145	0,94%	1,06%	1,46%	3,26%	1,94%
CUY	157	217	214	224	227	0,44%	0,65%	-0,15%	4,13%	1,49%
DIVES	232	287	327	322	323	0,10%	-0,22%	1,46%	2,69%	1,38%
ECUVILLY	220	214	251	249	257	1,06%	-0,11%	1,79%	-0,35%	0,52%
ELINCOURT STE MARGUERITE	634	679	763	824	845	0,84%	1,10%	1,30%	0,86%	1,10%
EVRICOURT	148	188	196	209	214	0,79%	0,92%	0,46%	3,04%	1,45%
FRESNIERES	94	113	123	158	158	0,00%	3,64%	0,95%	2,33%	2,19%
GURY	135	137	172	190	192	0,35%	1,43%	2,56%	0,18%	1,43%
LABERLIERE	148	146	168	171		0.1001	0.000	4 ====1	0.4804	0.4001
LAGNY	479	478	463	483	172 490	0,19% 0,48%	0,25% 0,61%	1,57%	-0,17% -0,03%	0,60%
LASSIGNY	844		1251	1343		0,48%	1,02%	1,97%	2,77%	1,95%
		1050			1362					
MAREUIL LA MOTTE	364	489	587	604	596	-0,44%	0,41%	2,05%	3,76%	2,13%
MARGNY AUX CERISES	158	186	204	230	232	0,29%	1,73%	1,03%	2,06%	1,58%
PLESSIS DE ROYE	107	147	193	225	236	1,60%	2,22%	3,07%	4,05%	3,14%
ROYE SUR MATZ	317	361	379	410	418	0,65%	1,13%	0,54%	1,64%	1,08%
THIESCOURT	438	536	608	721	732	0,51%	2,47%	1,41%	2,56%	2,10%
OGNOLLES	202	205	223	269	270	0,12%	2,72%	0,94%	0,18%	1,20%
SOLENTE	97	97	86	113	115	0,59%	3,98%	-1,33%	0,00%	0,64%
TOTAL périmètre d'étude	14971	16903	18748	20203	20897	1,13%	1,07%	1,16%	1,53%	1,26%
Département de l'Oise	662 057	725603	766 313	792980	812 454	0,81%	0,49%	0,61%	1,15%	0,75%

Sources: INSEE RGP - Enquêtes communales 2009

Le thème de l'Habitat aborde plus spécifiquement les questions relatives à la population et celles liées au logement.

1 - ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE : LE CONSTAT

a) Le rythme de croissance et sa répartition

La population totale du périmètre d'étude s'élève à 20 897 habitants en 2009 selon l'INSEE, chiffre extrapolé à partir de la population de 2006 fixée à 20 203 habitants. Elle a augmenté de 5 232 habitants en 24 ans (soit 35%), avec en moyenne 218 habitants par an. Le canton de Ressons-sur-Matz représente 53% de la population totale du Pays des Sources. Seulement 3 communes ont plus de 1000 habitants, et aucune a plus de 2000 habitants en 2009.

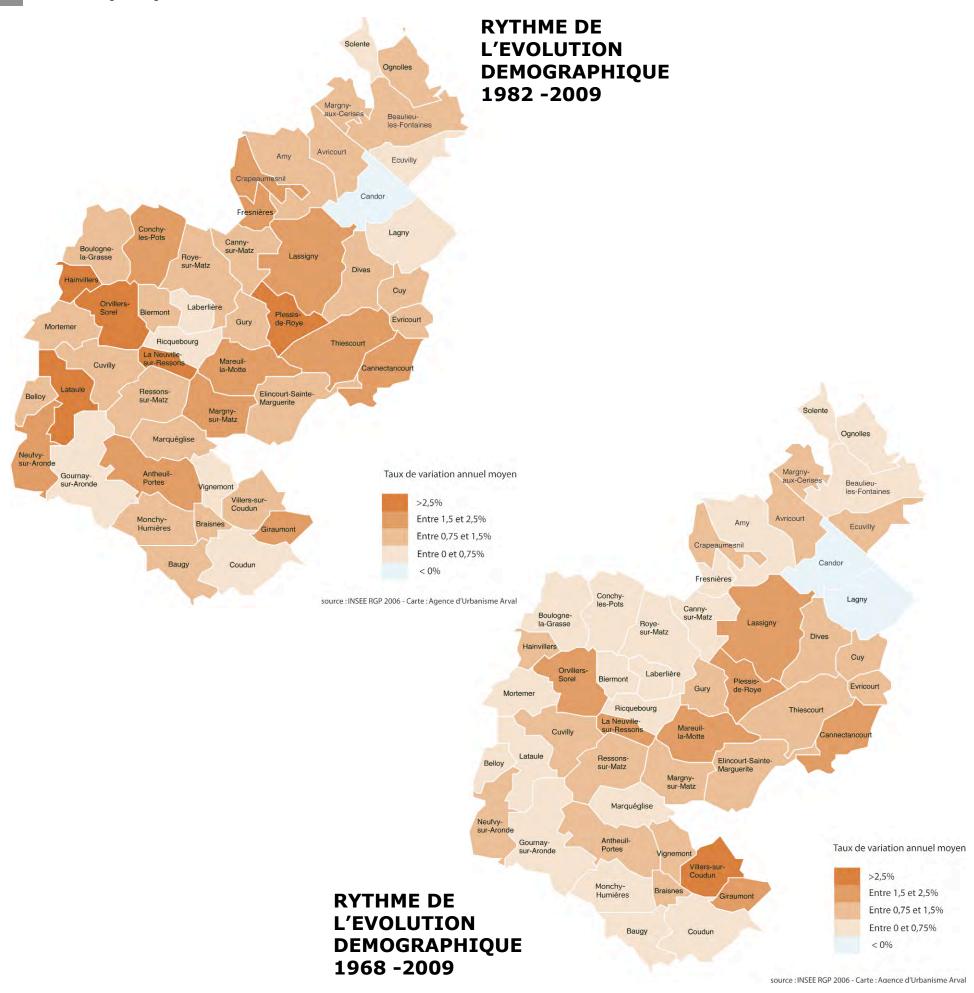
Depuis 1975, l'évolution démographique est croissante et assez régulière. La période 1982-1990 est celle où l'augmentation du nombre d'habitants est la plus rapide, avec un taux de variation annuel moyen supérieur à 1,5%, et plus fort sur le canton de Lassigny que sur le canton de Ressons-sur-Matz. Ce taux permet de lisser les effets de nombre et de comparer ainsi des rythmes de variation quel que soit le volume d'habitants pris en compte. Sur la période 1982-2006, les taux de variation annuels de chacun des deux cantons sont assez proches : 1,34% sur Lassigny contre 1,20% sur Ressons. La différence n'est également pas notable sur la période 1990-1999, faisant que l'augmentation de la population est généralisée à l'ensemble du territoire et pas nécessairement aux communes les plus proches des pôles urbains extérieurs.

Sur les périodes les plus récentes (1999-2006 et 2006-2009), le taux de croissance reste là encore proche entre les deux cantons. La principale différence résulte d'un rythme de croissance devenant plus rapide sur le canton de Ressons par rapport au canton de Lassigny.

Depuis plus de 25 ans, chacun des deux groupements de communes a un taux de croissance plus rapide que celui du département, indiquant donc une forte attractivité à l'échelle départementale. L'écart entre le rythme de croissance du Pays des Sources et celui de l'Oise est constant entre 0,4 et 0,5 point. Il s'accroît entre chaque période intercensitaire allant de 1982 à 2006, impliquant que la population du Pays des Sources augmente de plus en plus rapidement par rapport au département. D'ailleurs sur la période 1999-2006, le rythme de croissance est plus de deux fois plus rapide qu'en moyenne départementale : 1,07% sur le Pays des Sources contre 0,49% pour l'Oise.

Globalement entre 1982 et 2006, le rythme de croissance se ralentit passant de 1,53% à 1,07% comme à l'échelle départementale où il est passé de 1,15% à 0,49%. A partir des derniers chiffres communiquées par l'INSEE (populations légales au 1er janvier 2009), les taux de variation annuels moyens repartent à la hausse. L'évolution de la population entre 2006 et 2009 indique cependant une reprise moins

La population : la situation actuelle



rapide du rythme de croissance sur le Pays des Sources (passant de 1,07% à 1,13%) qu'à l'échelle départementale (passant de 0,49% à 0,81%), et la confirmation d'un rythme de croissance plus rapide sur le canton de Ressons (taux de 1,20%) que sur le canton de Lassigny (taux de 1,08%). C'est à partir de ces taux moyens que pourrait être évalué le rythme de croissance pour les années à venir.

Sur une longue période (1968-2009), le rythme de croissance du Pays des Sources est finalement proche de celui de l'Oise à savoir 1,02% contre 1,00% pour le département. Là encore, l'écart entre les deux cantons est faible. La période de décroissance, entre 1968 et 1982 en partie liée à la déprise agricole, a été compensée par la périurbanisation des communes du territoire dès le début des années 1980 et se poursuivant aujourd'hui. Le rythme moyen d'évolution démographique entre 1982 et 2009 est de 1,24% sur le Pays des Sources contre 0,76% sur l'Oise. L'accueil de population est plus marqué sur le territoire depuis 30 ans que sur l'ensemble du département. Les enquêtes communales indiquent que la croissance se poursuit dans la plupart des communes.

Il n'y a pas de véritable logique spatiale dans la répartition communale de la croissance démographique par période intercensitaire ou sur de longues périodes. Sur les 40 dernières années, une seule commune a perdu au final des habitants, et seulement 9 communes sur 48 ont un rythme de croissance inférieur à la moyenne départementale (0,76%). Plus d'1 commune sur 3 a un rythme de croissance deux fois plus rapide que la moyenne départementale. Elles sont principalement situées dans la partie centrale du territoire, dans et autour du massif de Thiescourt qui présente de fortes sensibilités environnementales et a connu des mutations agricoles significatives (fort recul des cultures fruitières et de l'élevage sans pour autant que les terres aient été nécessairement transformées en culture).

Sur la période plus récente (1982-2009), la croissance se généralise à l'ensemble du territoire, avec un rééquilibrage vers l'ouest. C'est la période de premières arrivées des Franciliens pouvant rechercher la proximité de l'A1 pour accéder à leur emploi. Il convient de signaler que ce ne sont pas les communes les plus proches de l'agglomération compiègnoise qui connaissent les taux de croissance les plus élevés. Les 5 plus forts taux de croissance concernent des communes ayant moins de 300 habitants jusqu'en 1990. Concernant les chefs-lieux de canton, Lassigny connaît un rythme de croissance deux fois plus rapide que Ressons-sur-Matz.

Sur la dernière récente (1999-2009), ce sont les communes les plus au nord et les communes les moins peuplées qui connaissent les plus forts taux de croissance. Le plus souvent, l'absence de documents d'urbanisme ne permet pas de maîtriser la construction. La mise sur le marché d'un ensemble de terrains où la réalisation d'une opération d'habitat relativement importante au regard de la taille de la commune se traduit par une forte croissance.

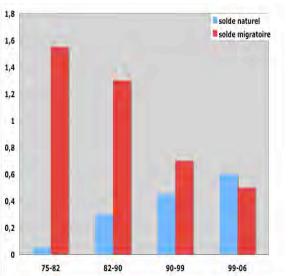
Le schéma de cohérence territoriale pourra définir la répartition géographique de la croissance à venir, sachant que la tendance vise à un peuplement rapide des communes les plus rurales et les moins équipées et à une stagnation de la population dans les communes les plus proches du pôle compiègnois où se trouve l'essentiel des lieux attractifs. Dans le nord du territoire, le rythme de croissance semble également s'accélérer pour bon nombre de communes



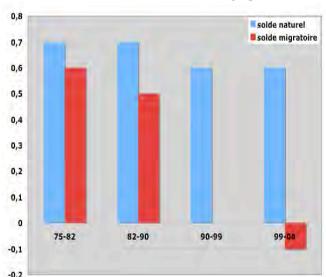
<u>La population : la situation actuelle</u>

EVOLUTION DES SOLDES MIGRATOIRES 1982 - 1990 - 1999 - 2006

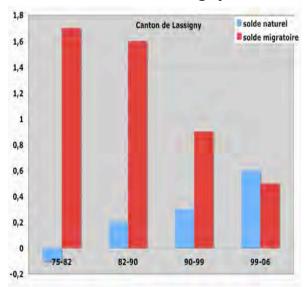




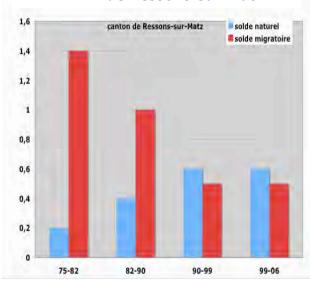




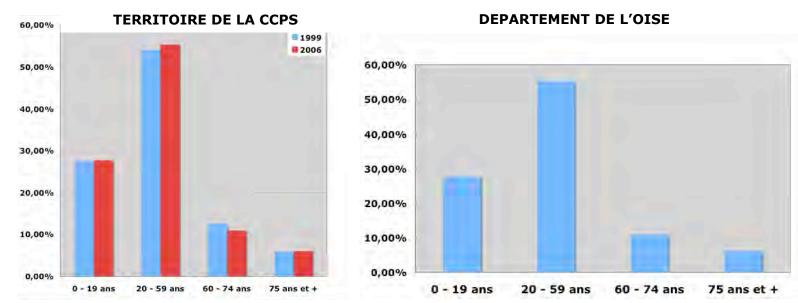
Canton de Lassigny



Canton de Ressons-sur-Matz



STRUCTURE PAR TRANCHE D'AGE DE LA POPULATION 1999 - 2006



immobiliers demeurent les moins élevés.

b) Les principaux éléments d'explication de la croissance

La croissance de la population du Pays des Sources observée depuis plus de 25 ans résulte principalement d'un solde migratoire sur la commune et celles qui la guittent dans une même période intercensitaire) nettement positif.

Ce solde correspond donc aux nouveaux ménages qui arrivent sur le territoire, ménages en provenance du Compiègnois, et dans une moindre mesure, jusqu'à aujourd'hui de la région parisienne. L'évolution à la hausse des prix fonciers et immobiliers sur le sud de l'Oise et le Compiègnois, le fait d'accéder à une maison avec jardin pour un budget habitat d'agglomération, les disponibilités foncières encore assez importantes notamment dans les villages, ou encore l'amélioration des conditions d'accès aux pôles d'emplois franciliens, contribuent largement à l'attractivité du Pays des Sources. Les orientations du schéma de cohérence territoriale devront se positionner face à ce contexte interrégional.

Jusqu'alors, le mouvement migratoire a permis un renouvellement régulier de la population généralement souhaité par les élus pour assurer le bon fonctionnement des A noter que les élus n'ont pas évoqué de équipements communaux (en particulier scolaires et périscolaires). Ce sont en majorité de jeunes ménages qui s'installent sur le Pays des Sources, le plus souvent pour accéder à la propriété, soit en réoccupant des logements vacants, soit par une construction neuve plus spécifiquement dans les communes où il reste des disponibilités foncières.

Ce fort taux du solde migratoire est inverse à ce qui est observé à l'échelle du département. L'Oise voit son solde migratoire se réduire fortement depuis 35 ans. La croissance de ce département résulte, uniquement depuis 1990, de son bon solde naturel (naissances - décès sur une période donnée).

Sur le Pays des Sources, le mouvement naturel est assez faible (inférieur à 0,60%) sur les 4 périodes, mais est en augmentation notable et constante depuis 1975. La faiblesse de ce mouvement peut en partie s'expliquer par le 1,61 pour le département de l'Oise. En 1999, il

notamment celles où les prix fonciers et fait que les ménages qui s'installent sur le territoire ont déjà des enfants, ce qui limite les nouvelles naissances et que la part des 60 ans et plus augmente, notamment par glissement des tranches d'âge pour les ménages arrivés au début des années 1980.

En revanche, le solde migratoire est élevé : supérieur à 1,3% jusqu'en 1990 puis 0,7% en 1999 pour arriver à 0,5% en 2006. Il reste fort (différence entre les personnes qui s'installent par rapport à la movenne départementale où il est devenu négatif entre 1999 et 2006. Depuis 1999, le solde naturel devient supérieur au solde migratoire sur le Pays des Sources. Ce renversement de tendance est important et peut signaler un net ralentissement du rythme de croissance dans les années à venir dès lors que le territoire accueillerait de moins en moins de jeunes ménages en âge d'avoir des enfants, entraînant à terme une stagnation voire une baisse du solde naturel.

L'évolution de la population du Pays des proche de celui d'un logement en centre Sources est donc sensible aux mouvements migratoires opérés à l'échelle régionale et à la façon dont localement les communes accueillent de nouveaux logements. En effet, la croissance soutenue observée sur le Pays des Sources depuis 1982 résulte en grande partie d'une forte diffusion spatiale de la construction. L'apport migratoire s'est fait au gré des terrains libres de construction et des logements réoccupés, expliquant donc son ralentissement sur la période récente par la réduction des stocks et une meilleure maîtrise du foncier avec l'élaboration de documents d'urbanisme.

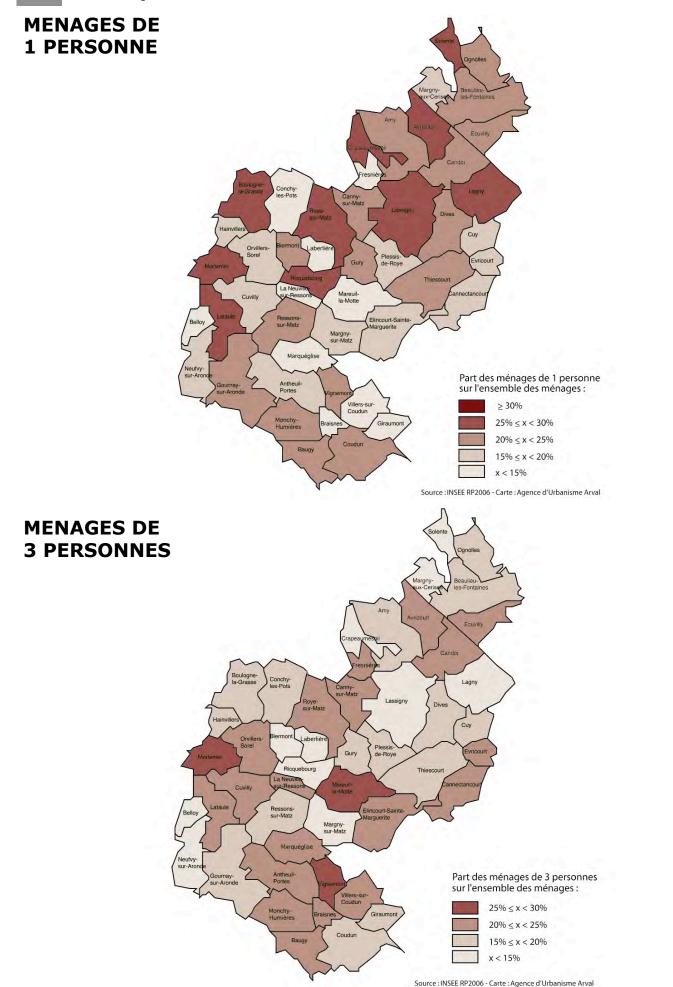
> problèmes particuliers liés à l'évolution de la population, si ce n'est dans certains cas, quelques difficultés d'intégration pour les ménages aux habitudes urbaines venus s'installer en milieu périurbain et rural. Aujourd'hui, des inquiétudes naissent des nécessités d'ouverture de classes pouvant poser des problèmes d'adaptabilité des locaux.

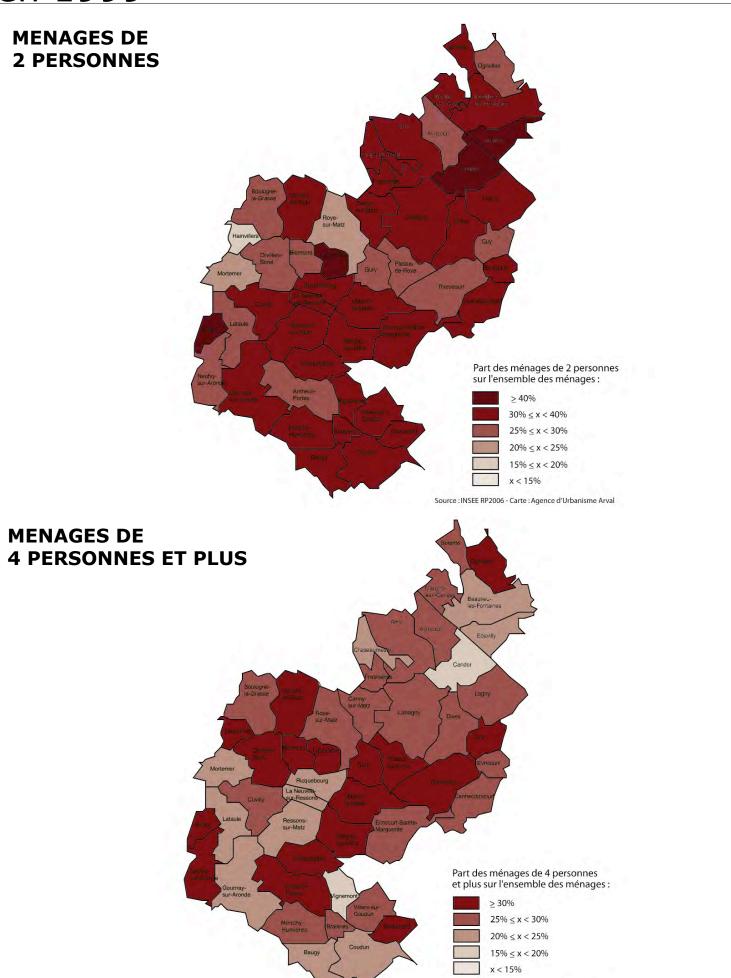
c) La répartition par tranche d'âges

L'analyse de la répartition par tranche d'âge montre une tendance au maintien d'une population jeune. A noter que la structure par âge de la population du Pays des Sources est proche de celle du département depuis 1999.

En 2006, l'indice de jeunesse qui est le rapport entre les moins de 20 ans et les 60 ans et plus s'élève pour le Pays des Sources à 1,63 contre

Répartition de la taille des ménages en 1999

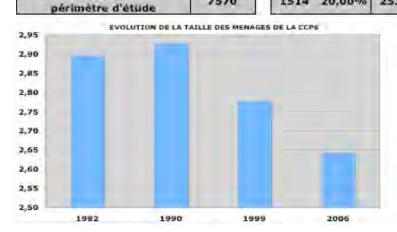




Source: INSEE RP2006 - Carte: Agence d'Urbanisme Arval

<u>La population : la situation actuelle</u>

COMPOSITION DES MENAGES	Nombre de ménages		ge de 1 sonne		ige de 2 sonnes		ges de 3 sonnes		ge de 4 onnes		ge de 5 onnes	Ména	ge de 6 es et pl
A CONTRACTOR OF THE PARTY OF TH	en 2006	nombre	'Ya	nombre		nombre		nombre	9/6	nombre		nombre	Wn.
Canton de Ressons-sur-Matz	4157	781	18,6%	1426	34,3%	820	19,7%	748	18,0%	287	5,9%	94	2,39
ANTHEUIL PORTES	152	25	16,7%	42	27,8%	38	25.0%	30	19,4%	13	8,3%	4	2,8%
BAUGY	107	21	20,0%	34	32.0%	26	24,0%	21	20,0%	4.	4,0%	0	0,0%
BELLOY	33	4	12,5%	17	50,0%	0	0.0%	12	37.5%	0	0,0%	0	0.0%
BIERMONT	57	12	21,4%	16	28,6%	8	14,3%	16	28,6%	0	0,0%	-4	7,1%
BOULOGNE LA GRASSE	154	41	26,8%	41	26,8%	26	17,1%	26	17,1%	15	9,8%	4	2,4%
BRAISNES	58	8	14,3%	21	35,7%	12	21,4%	12	21,4%	4	7,1%	0	0,0%
CONCHY LES POTS	217	29	13,5%	79	36.5%	42	19,2%	33	15,4%	25	11,5%	8	3,8%
COUDUN	372	85	22,8%	137	37,0%	69	18,5%	65	17,4%	12	3,3%	4	1,1%
CUVILLY	212	39	18,5%	67	31,5%	43	20,4%	35	16,7%	16	7,4%	12	5,6%
GIRAUMONT	205	20	9,8%	80	39,2%	40	19,6%	44	21,6%	20	9,8%	0	0,0%
GOURNAY SUR ARONDE	227	48	21,1%	80	35,1%	44	19,3%	40	17,5%	12	5,3%	4	1,8%
HAINVILLERS	26	4	16,7%	4	16,7%	4	16,7%	9	33,3%	0	0,0%	4	16,79
LATAULE	50	14	28,6%	14	28,6%	11	21,4%	7	14,3%	4.	7,1%	0	0,0%
MARGNY SUR MATZ	173	33	19,0%	58	33,3%	25	14,3%	33	19,0%	16	9,5%	8	4,8%
MARQUEGLISE	135	19	14,3%	46	34,3%	27	20,0%	31	22,9%	8	5,7%	4	2,9%
MONCHY HUMIERES	240	52	21,7%	80	33,3%	48	20,0%	40	16,7%	16	6,7%	4	1,7%
MORTEMER	71	20	27,8%	16	22,2%	20	27,8%	8	11,1%	8	11,1%	0	0,0%
NEUFVY SUR ARONDE	69	12	17,6%	20	29,4%	8	11,8%	20	29,4%	8	11,8%	0	0,0%
Ia NEUVILLE SUR RESSONS	82	12	14,3%	31	38,1%	20	23,8%	16	19,0%	0	0,0%	4	4,8%
ORVILLERS SOREL	159	24	15,4%	41	25,6%	37	23,1%	29	17,9%	20	12,8%	8	5,1%
RESSONS SUR MATZ	619	136	21,9%	237	38,4%	110	17,8%	85	13,7%	38	6,2%	13	2,1%
RICQUEBOURG	88	24	27,3%	32	36,4%	12	13,6%	16	18,2%	4	4,5%	0	0,0%
VIGNEMONT	153	32	21,1%	52	34,2%	40	26,3%	16	10,5%	12.	7,9%	0	0,0%
VILLERS SUR COUDUN	498	64	12,8%	179	36,0%	112	22,4%	104	20,8%	32	6,4%	8	1,6%
Canton de Lassigny	3273	701	21,4%	1067	32,6%	593	18,1%	585	17,9%	231	7,1%	96	2,9%
AMY	139	32	22,9%	48	34,3%	24	17,1%	20	14,3%	8	5,7%	8	5,7%
AVRICOURT	93	27	29,2%	23	25,0%	19	20,8%	4	4,2%	12	12,5%	В	8,3%
BEAULIEU LES FONTAINES	197	43	22,0%	75	38,0%	32	16,0%	28	14,0%	16	8,0%	4	2,0%
CANDOR	100	20	20,0%	44	44,0%	20	20,0%	12	12,0%	4	4,0%	0	0,0%
CANNECTANCOURT	193	32	16,7%	64	33,3%	40	20,8%	36	18,8%	16	8,3%	4	2,1%
CANNY SUR MATZ	122	24	20,0%	41	33,3%	24	20,0%	20	16,7%	8	6,7%	4	3,3%
CRAPEAUMESNIL	58	17	28,6%	21	35,7%	8	14,3%	8	14,3%	4	7,1%	0	0,0%
CUY	81	15	19,0%	23	28,6%	15	19,0%	15	19,0%	8	9,5%	4	4,8%
DIVES	125	27	21,9%	43	34,4%	20	15,6%	23	18,8%	12:	9,4%	0	0,0%
ECUVILLY	102	20	20,0%	41	40,0%	20	20,0%	16	16,0%	0	0,0%	-4	4,0%
ELINCOURT STE MARGUERITE	313	60	19,2%	104	33,3%	64	20,5%	60	19,2%	16	5,1%	8	2,6%
EVRICOURT	76	12	15,8%	28	36,8%	16	21,1%	12	15,8%	8	10,5%	0	0,0%
FRESNIERES	55	19	14,3%	20	35,7%	12	21,4%	12	21,4%	4	7,1%	0	0,0%
GURY	69	15	22,2%	19	27,8%	12	16,7%	15	22,2%	4	5,6%	4	5,6%
LABERLIERE	62	8	13,3%	25	40,0%	8	13,3%	17	26,7%	4	6,7%	0	0,0%
LAGNY	188	48	25,5%	60	31,9%	28	14,9%	36	19,1%	12:	6,4%	4	2,1%
LASSIGNY	523	139	26,5%	170	32,6%	67	12,9%	99	18,9%	32	6,1%	16	3,0%
MAREUIL LA MOTTE	205	24	11,5%	63	30,8%	55	26,9%	43	21,2%	16	7,7%	4	1,9%
MARGNY AUX CERISES	85	16	19,0%	32	38,1%	12	14,3%	16	19,0%	4	4,8%	4	4,8%
PLESSIS DE ROYE	0.6	15	19,0%	23	28,5%	15	19,0%	15	19,0%	8	9,5%	4	4,8%
ROYE SUR MATZ	157	43	27,5%	35	22,5%	35	22,5%	24	15,0%	16	10,0%	4	2,5%
THIESCOURT	250	53	21,3%	66	26,2%	45	18,0%	53	21,3%	20	8,2%	12	4,9%
OGNOLLES	95	20	20,8%	28	29,2%	16	16,7%	20	20,8%	4	4,2%	8	8,3%
SOLENTE	45	12	27,3%	16	36,4%	4	9,1%	8	18,2%	4	9,1%	0	0,0%
					18-4-	I		1					- 1
TOTAL	7570	1514	20,00%	2537	33,51%	1433	18,93%	1362	17,99%	526	6,95%	198	2,61



Source : INSEE RP2006

526 6,95% 198 2,61%

était de 1,49 sur le Pays des Sources contre d) La typologie des ménages 1,69 pour l'Oise.

Les 0-19 ans représentent 28,1% de la population du Pays des Sources en 2006, soit une hausse de 1 point par rapport à 1999, alors qu'ils représentent 27,6% à l'échelle départementale (en baisse de 1 point par rapport à 1999).

Sur l'aire d'étude, la répartition par tranche d'âges du Pays des Sources est équilibrée entre les différentes classes de 0 à 59 ans. Elle l'est aussi pour l'Oise indiquant un nivellement des catégories d'âges par rapport à 1982.

La part des 20 - 59 ans augmente d'un point à 55,3% en 2006, pour se rapprocher de la moyenne départementale. L'augmentation des 40-59 ans résulte en grande partie d'un phénomène de glissement des tranches d'âges, lié aux nombreux ménages de 20 à 39 ans arrivés entre 1982 et 1999, avant aujourd'hui entre 40 et 59 ans. Toutefois, sur la dernière période, le renouvellement de population (installation de jeunes ménages sur le territoire) est encore significatif pour limiter la tendance au vieillissement.

La tranche d'âges 60 ans et plus représente 17% de la population, identique à la moyenne départementale. Cette tranche a perdu 1 point entre 1999 et 2006, notamment sur les 60-74 ans puisque la part des 75 ans et plus stagne à 6% de la population totale.

Cette tendance interroge sur la stratégie résidentielle des ménages arrivant à l'âge de la retraite. Une part d'entre eux semble plus jeunes. La confirmation de cette rotation dans le parc de logements garantirait à terme l'équilibre des tranches d'âges dans une situation de vieillissement globale de la population à l'échelle nationale. Inversement, dans les années qui viennent, le maintien sur le territoire des ménages arrivés entre 1982 et 1990 va engendrer une augmentation sensible des 60-74 ans.

Cette analyse appelle à s'interroger sur la typologie des ménages qui composent le Pays des Sources, avant d'étudier la structure du parc de logements pour voir s'il répond aux besoins.

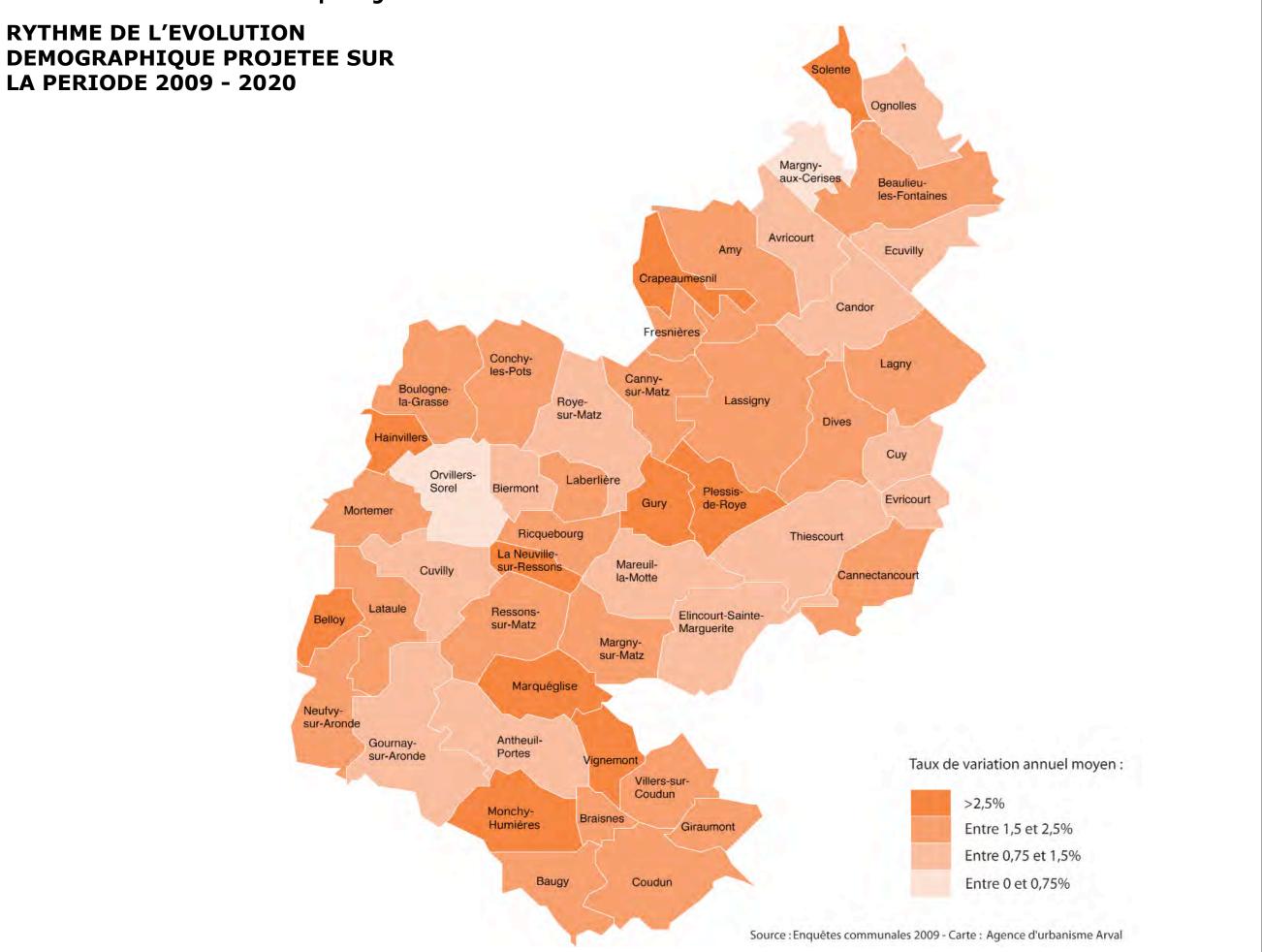
La composition des ménages des communes ne présentent pas de différence notable entre les deux cantons. En 2006, les ménages composés de 2 personnes sont majoritaires. Ils représentent 1 ménage sur 3. Ils se trouvent plus spécifiquement dans les communes les plus peuplées et les plus au sud. Viennent ensuite les ménages de 1 personne (20%), souvent moins nombreux dans les petites communes.

A noter que plus de la moitié des ménages (53,5%) des communes du territoire ne comptent qu'une ou deux personnes. Le nombre moyen de personnes par ménage est de 2,64 en 2006, en forte baisse par rapport à 1990 (2,92 personnes par ménage). Cela va dans le sens d'un plus fort desserrement des ménages pouvant s'expliquer par une première série de départ de la structure familiale, des enfants des ménages arrivés dans les années 1980 ayant en 2006 atteint l'âge adulte. Ces départs contribuent aussi à la baisse du solde migratoire. Il faut préciser cependant que le nombre moyen d'habitants par ménage reste élevé puisque la moyenne nationale est de 2,4 et la moyenne régionale est inférieur à 2,6.

Les ménages de 3 personnes représentent un peu moins de 19% tandis que ceux de 4 personnes correspondent à 18% des ménages. La part de ces derniers est plus importante dans les villages de la partie ouest du territoire : Biermont, Hainvillers, Belloy, etc. où elle est supérieure à 25%. Le même constat peut être fait pour les ménages de 5 personnes et plus. Cela est lié à la part des logements de grande taille (notamment maisons) plus importante. Dans auitter le territoire (retour vers la ville ?), ce ces communes, il v tout de même une qui libère des logements pour des ménages tendance à la sous-occupation du parc de logements de maisons qui représente la quasi-totalité des logements offerts, et dont plus de 1 sur 3 n'est occupé que par un ménage de 1 ou 2 personnes.

> 5% des ménages sont des familles monoparentales et ce chiffre tend à augmenter (+5,8% para rapport à 1999). Le territoire présente une opposition entre le nord et le sud en ce qui concerne les revenus. En effet, 65,2% des ménages vivant dans le sud ont des revenus nets annuels supérieurs à 20000 euros contre 45,5% au nord. Ces différences tendent cependant à se réduire. Le nombre de personnes aidées (RSA, allocation logement, etc.) est en hausse.

Evolutions communales projetées



La population : les orientations

		Taux de variation		Г		Taux de variation		Taux de variation
	1999	annuel moven	2006		2009	annuel moyen	2020	annuel moyen
	1999	99/06 (rappel)	2006		(estimation)	06/09 (rappel)	(projetée)	06/20 (estimé)
		99/00 (rapper)		L		06/09 (rapper)		00/20 (estime)
Canton de Ressons-sur-Matz	10318	1,06%	11110		11515	1,20%	14196	1,51%
ANTHEUIL PORTES	417	0,37%	428		434	0,47%	500	1,02%
BAUGY	262	1,11%	283		289	0,70%	350	1,38%
BELLOY	71	3,28%	89		86	-1,14%	121	2,47%
BIERMONT	137	1,30%	150		156	1,32%	180	1,03%
BOULOGNE LA GRASSE	286	5,17%	407		411	0,33%	500	1,41%
BRAISNES	179	-1,68%	159		164	1,04%	195	1,24%
CONCHY LES POTS	521	2,52%	620		634	0,75%	750	1,21%
COUDUN	951	-0,38%	926		962	1,28%	1200	1,59%
CUVILLY	520	1,89%	593		601	0,45%	680	0,89%
GIRAUMONT	584	-0,25%	574		590	0,92%	700	1,23%
GOURNAY SUR ARONDE	582	0,10%	586		605	1,07%	700	1,05%
HAINVILLERS	65	3,01%	80		80	0,00%	110	2,30%
LATAULE	106	1,91%	121		124	0,82%	150	1,37%
MARGNY SUR MATZ	422	F	483		498	. ,	600	
	330	1,95% 1,69%	371		498 375	1,02%	600	1,34%
MARQUEGLISE						0,36%		3,41%
MONCHY HUMIERES MORTEMER	592	0,80%	626		665	2,03%	1000	2,96%
	176	0,24%	179		183	0,74%	225	1,49%
NEUFVY SUR ARONDE	182	1,79%	206		207	0,16%	245	1,21%
la NEUVILLE SUR RESSONS	179	2,58%	214		218	0,62%	350	3,44%
ORVILLERS SOREL	421	1,89%	480		577	6,33%	600	0,28%
RESSONS SUR MATZ	1461	0,95%	1561		1620	1,24%	2000	1,52%
RICQUEBOURG	178	2,11%	206		210	0,64%	260	1,54%
VIGNEMONT	410	-0,82%	387		399	1,02%	480	1,33%
VILLERS SUR COUDUN	1286	1,02%	1381	L	1427	1,10%	1700	1,26%
Canton de Lassigny	8121	1,01%	8711		8997	1,08%	10865	1,36%
AMY	345	0,89%	367		376	0,81%	450	1,29%
AVRICOURT	216	2,34%	254		267	1,68%	300	0,84%
BEAULIEU LES FONTAINES	505	1,90%	576		632	3,14%	750	1,23%
CANDOR	256	-0,63%	245		247	0,27%	270	0,64%
CANNECTANCOURT	499	0,92%	532		540	0,50%	660	1,44%
CANNY SUR MATZ	270	-2,08%	233		336	12,98%	440	1,94%
CRAPEAUMESNIL	131	1,06%	141		145	0,94%	250	3,97%
CUY	214	0,65%	224		227	0,44%	250	0,69%
DIVES	327	-0,22%	322		323	0,10%	420	1,89%
ECUVILLY	251	-0,11%	249		257	1,06%	300	1,11%
ELINCOURT STE MARGUERITE	763	1,10%	824		845	0,84%	950	0,84%
EVRICOURT	196	0,92%	209		214	0,79%	245	0,97%
FRESNIERES	123	3,64%	158		158	0,00%	200	1,70%
GURY	172	1,43%	190		192	0,35%	300	3,24%
LABERLIERE	168	0,25%	171		172	0,19%	220	1,77%
LAGNY	463	0,61%	483		490	0,48%	600	1,46%
LASSIGNY	1251	1,02%	1343		1362	0,47%	1650	1,38%
MAREUIL LA MOTTE	587	0,41%	604		596	-0,44%	670	0,84%
MARGNY AUX CERISES	204	1,73%	230		232	0,29%	250	0,54%
PLESSIS DE ROYE	193	2,22%	225		236	1,60%	350	2,86%
ROYE SUR MATZ	379	1,13%	410		418	0,65%	480	0,99%
THIESCOURT	608	2,47%	721	L	732	0,51%	860	1,16%
OGNOLLES	223	2,72%	269	Г	270	0,12%	310	0,99%
SOLENTE	86	3,98%	113		115	0,12%	180	3,25%
JOLENIE	90	3,3070	113	L	113	0,3970	100	3,2370
TOTAL	18748	1,07%	20203		20897	1,13%	25551	1,45%
périmètre d'étude	207.0	_,				2,25 /6		2/10/10

Source: INSEE

e) Les objectifs démographiques

La plupart des élus rencontrés ont évoqué un poursuite de la croissance démographique dans les dix années à venir, au regard des disponibilités foncières constatées et des objectifs communaux affichés dans les documents d'urbanisme élaborés.

La somme de ces estimations se traduit par un taux de croissance annuel moyen de 1,45% entre 2009 et 2020 qui serait plus fort sur le canton de Ressons (1,51%) que sur le canton de Lassigny (1,36%). Ce taux global projeté implique une confirmation de la reprise de la croissance de population sur le territoire de 0,32 point en plus par rapport à la période 2006-2009. Le taux de 1,45% serait légèrement inférieur au taux moyen le plus fort, observé entre 1982 et 1990 (1,53%). Les communes au sud et autour de Lassigny affichent les plus forts taux de croissance projetés.

Dans cette hypothèse qui reste à confirmer dans la phase suivante de l'étude SCOT, le territoire pourrait compter 25 551 habitants en 2020, soit 4 654 habitants en plus par rapport à 2009, posant question quant aux besoins en équipements et en services à satisfaire. La plupart des élus souhaitent le maintien d'une croissance régulière sur 10 - 15 ans, souvent préférable pour le bon fonctionnement des activités d'accompagnement mises en place.

Tendances en cours - Enjeux d'aménagement

- Le Pays des Sources fait partie des territoires qui, à l'échelle départementale, connaissent les plus forts taux de croissance sur ces 20 dernières années. Les nombreuses disponibilités foncières et les objectifs affichés dans les documents d'urbanisme laissent supposer une poursuite de cette croissance dans les années à venir.

<u>Enjeu</u>: déterminer au SCOT des objectifs en termes de croissance démographique du territoire au regard des conséquences sur les autres enjeux soulevés.

- La croissance démographique est diffuse spatialement, touchant donc autant les villages que les bourgs ou les deux communes chefs-lieux de canton. Cette diffusion complique les gestions communales, notamment dans le fonctionnement des réseaux, des équipements et des services, dans l'organisation des transports. Elle tend également à impacter l'identité rurale du territoire par une banalisation des tissus urbains nouvellement créés, par une fragilisation des structures sociales villageoises, par des conflits avec les activités agricoles, etc.

<u>Enjeu</u> : réfléchir aux futures conditions de répartition spatiale de la croissance en lien avec le

souhait de donner au Pays des Sources une armature urbaine tout en préservant son identité rurale qui contribue à son attrait.

- La croissance démographique récente s'accompagne d'une tendance au rajeunissement de la population, ce qui implique aussi en conséquence d'apporter des réponses adaptées aux besoins en équipements et en services. De nombreux investissements ont été faits dans ce sens par la collectivité publique. Un renversement de tendance pourrait fragiliser les actions ainsi entreprises.

<u>Enjeu</u>: se positionner sur le type de population à accueillir dans les années à venir en agissant sur les opérations de construction à favoriser au regard aussi de l'évolution du marché immobilier.

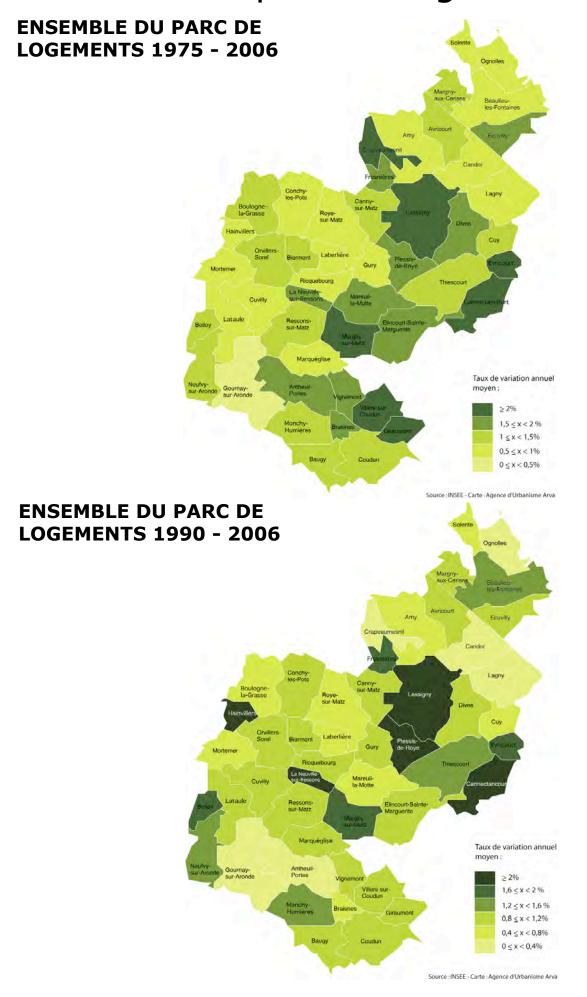
<u>Propositions d'orientations et questions auxquelles le projet d'aménagement du territoire devra répondre</u>:

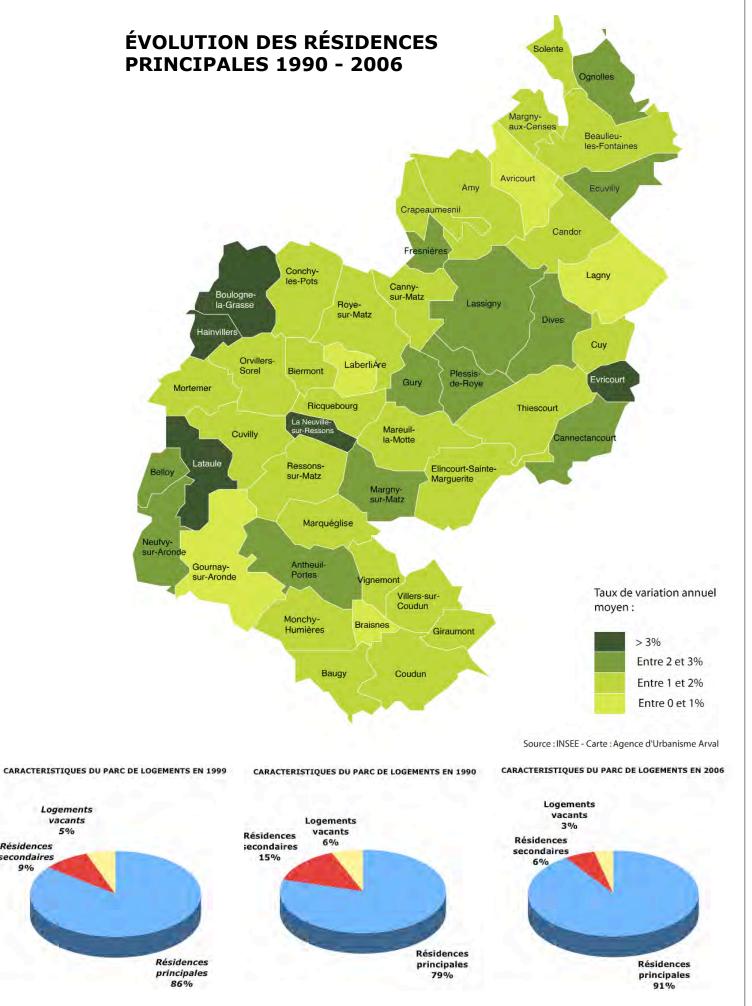
- Arrêter un scénario de croissance démographique à l'horizon 2020 et à l'horizon 2030. Faut-il se caler sur les projections résultant des enquêtes communales (taux de 1,4%) ? Quels autres scénarios étudiés sachant qu'un effort de rattrapage est à prévoir par rapport à la croissance constatée entre 1999 et 2004 ? Comment encadrer la croissance pour lui donner un rythme régulier (rôle des documents d'urbanisme) ? Quelles compatibilités avec les objectifs des documents d'urbanisme communaux ?
- S'interroger sur la répartition spatiale de la population. Fixer un taux de croissance pour chaque commune, par "quartier" de communes, par catégorie (pôle, bourg, village) de communes ? Renforcer la structuration urbaine par la croissance démographique, ce qui impliquera des choix communaux dans l'effort d'accueil de nouveaux habitants ? Maîtriser les déplacements à l'échelle territoriale et interterritoriale en agissant sur les taux de croissance ?
- Maintenir une répartition équilibrée entre les différentes catégories d'âge, notamment en permettant aux jeunes de rester ou de s'installer sur le territoire. Anticiper leur arrivée sur le marché de l'immobilier ? Agir sur l'offre de logement ?

Évolution du parc de logements 1975 - 1999 et 1990 - 1999

Résidences

secondaires





Le logement : la situation actuelle

	1990	taux de variation annuel moyen	1999	taux de variation annuel moyen	2006
Nombre de logements	7234	0,96%	7886	1,20%	8570
Résidences principales	5751	1,80%	6751	1,65%	7570
Résidences secondaires	1049	-4,33%	704	-4,53%	509
Logements Vacants	434	-0,08%	431	-5,46%	291

		1 1					dont en 2006	
EVOLUTION DU PARC	1975	1982	1990	1999	2006	Logements vacants	Résidences secondaires	Résidences principales
Canton de Ressons-sur-Mata	3126	3612	3962	4310	9676	275	243	4157
ANTHEUIL PORTES	96	113	152	141	157	4	1	152
BAUGY	84	89	96	110	116	9	0	107
BELLOY	24	27	27	31	36	.0	3	33
BIERMONT	48	54	57	63	67	9	1	57
BOULOGNE LA GRASSE	161	170	172	185	195	16-	25	154
BRAISNES	37	45	59	67	67	3	6	59
CONCHY LES POTS	194	204	216	234	258	15	26	217
COUDUN	274	329	343	384	394	18	4	372
CUVILLY	196	201	213	224	248	16-	20	212
GIRAUMONT	111	132	185	210	213	7	1	205
GOURNAY SUR ARONDE	227	242	252	257	263	15	20	227
					The second second			
HAINVILLERS	20	18	19	21	27	0	1	26
LATAULE	45	46	48	51	56	5	3	50
MARGNY SUR MATZ	107	119	149	175	201	20	7	173
MARQUEGLISE	108	115	123	130	144	6	3	135
MONCHY HUMIERES	202	213	228	237	281	25	16	240
MORTEMER	64	77	80	81	86	5	10	71
NEUFVY SUR ARONDE	52	54	61	71	77	6	2	69
IA NEUVILLE SUR RESSONS	49	54	57	72	87	3	2	82
ORVILLERS SOREL	137	144	159	178	190	11	20	159
RESSONS SUR MATZ	430	515	557	602	574	43	1.3	519
RICQUEBOURG	77	27	84	90	98	7	3	88
VIGNEMONT	98	133	144	162	171	13	5	153
VILLERS SUR COUDUN	285	441	481	534	568	19	51	498
Canton de Lassigny	2385	2834	3127	3431	3736	207	252	3273
AMY	113	132	139	141	153	5	9	139
AVRICOURT	77	98	98	103	116	11	11	93
BEAULIEU LES FONTAINES	185	196	196	218	239	26-	16	197
CANDOR	96	117	117	116	121	6	14	100
CANNECTANCOURT	107	134	151	189	208	8	7	193
CANNY SUR MATZ	103	104	126	130	147	9	16	122
CRAPEAUMESNIL	33	50	64	63	67	1	8	58
CUY	56	70	79	78	98	2	5	81
DIVES	79	102	117	126	136	2	9	125
ECUVILLY	68	94	96	97	113	5	5	102
ELINCOURT STE MARGUERITE	215	277	316	335	369	23	33	315
			The second second		THE RESERVE AND ADDRESS OF THE PERSON NAMED IN COLUMN 1			7.76
EVRICOURT	37	53	62	68	94	5	3	76
FRESNIERES	36	41	44	52	56	3	0	55
GURY	56	61	65	72	75	2	4	69
LABERLIERE	57	62	67	70	74	8	3	62
LAGNY	176	196	213	220	222	18	16	188
LASSIGNY	302	362	408	517	574	32	19	523
MAREUIL LA MOTTE	140	174	214	228	231	7	19	205
MARGNY AUX CERISES	62	78	83	88	95	4	6	85
PLESSIS DE ROYE	53	61	66	79	91	2	9	80
ROYE SUR MATZ	143	161	166	178	184	14	13	157
THIESCOURT	191	211	240	263	291	13	27	250
OGNOLLES	86	94	101	99	107	3	9	95
SOLENTE	39	47	46	46	51	1	5	45
707.1	I and a second	1			I same	1		
TOTAL périmètre d'étude	5636	6587	7236	7886	6570	486	509	7570

2 - ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS : LE territoire. Le rythme de création s'élève à 121 logements par an en moyenne entre 2006 et 2009

a) Le rythme de croissance

Le parc de logements du Pays des Sources connaît un fort développement depuis 1975 (+ 1934 logements). Le rythme de croissance du parc est même plus rapide que celui de la population entre 1975 et 1982, puis devient moins rapide. Cela s'explique en grande partie par l'arrivée de grandes familles sur le territoire et par la réoccupation des logements existants (rotation dans les résidences principales, transformation des résidences secondaires, reprise des logements vacants).

Ainsi, le taux de variation annuel moyen entre 1975 et 2006 est de 1,36% sur le périmètre d'étude pour un taux de 1,33% pour la population. Ce taux est plus fort que la moyenne départementale de l'Oise (1,02%).

La période de forte croissance du parc (taux de 2,25%) a lieu entre 1975 et 1982 où ce sont principalement les bourgs et les villages bien reliés aux pôles extérieurs (Compiègne, Noyon et Roye) qui connaissent un fort taux de création de logements. Il se produit un phénomène de rurbanisation de ces communes (accession à la propriété pour bon nombre de ménages arrivant de la ville).

Dans les périodes suivantes (1982-1990 et 1990-1999), on note une net ralentissement du rythme de croissance du parc de logements (autour de 1%), avec 650 logements en plus sur chacune de ces périodes. Entre 1999 et 2006, le rythme de croissance repart à la hausse par rapport aux périodes précédentes. Le taux de variation annuel moyen est de 1,20%, avec un peu moins de 700 logements supplémentaires sur la période.

De 2006 à 2009, suivant les données Sitadel, on compte 484 logements de plus sur le Pays des Sources, soit une confirmation d'une évolution plus rapide du rythme de croissance des logements que du rythme de croissance de la population, s'expliquant par les phénomènes de desserrement de la population (maintien des personnes âgées à domicile, augmentation du nombre de famille mono-parentale, etc.) constatés.

Le nombre de logements évolue plus rapidement dans les communes où la croissance démographique observée est la plus forte, à savoir autour et dans le massif de Thiescourt. Sur la période plus récente, les villages proches la RD1017 et de l'A1 connaissent une croissance rapide de leur nombre de logements. On compte aujourd'hui 9 054 logements sur le

territoire. Le rythme de création s'élève à 121 logements par an en moyenne entre 2006 et 2009 contre 95 en moyenne par an entre 1975 et 2006, indiquant donc bien une poursuite importante de la création de logements sur le territoire même si le rythme de croissance de la population tend à se stabiliser.

Le rythme de croissance des résidences principales est encore plus fort, puisqu'il atteint 1,80% (taux de variation annuel moyen) entre 1990 et 1999 et 1,65% entre 1999 et 2006.

b) <u>La structure du parc de logements</u>

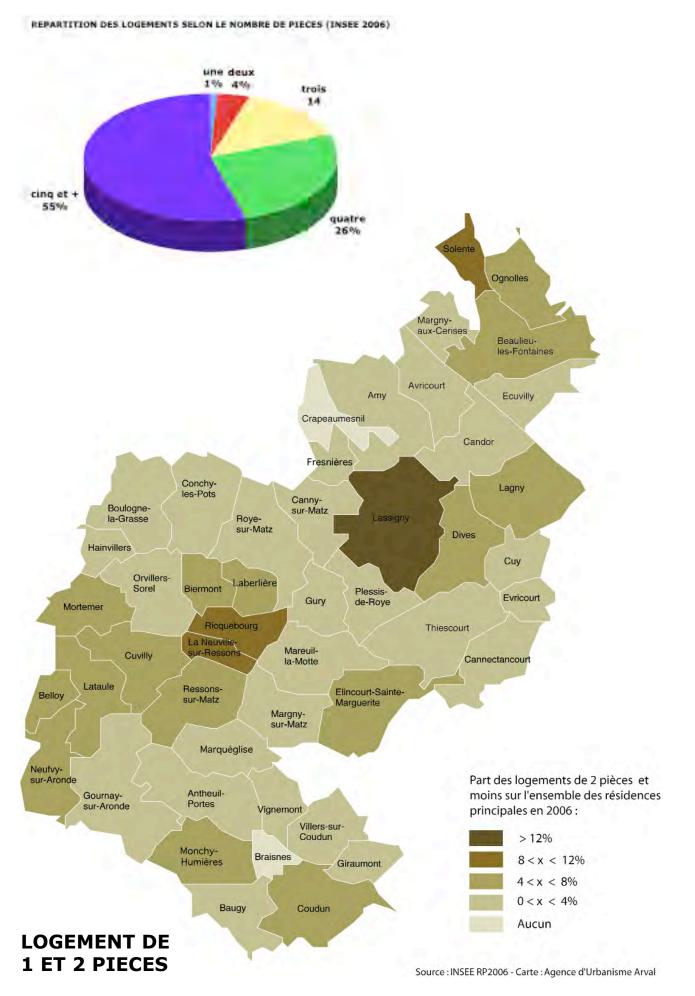
Les résidences principales représentent 88% du parc de logements, avec un taux d'occupation de 2,64 personnes. Les résidences secondaires ne représentent plus que 6% du parc, et les logements vacants correspondent au 6% restants. Depuis 1975, cette tendance s'est accrue, les résidences secondaires étant de moins en moins nombreuses (transformées en résidences principales) tandis que la part des logements vacants est stable depuis les années 80. Les élus rencontrés ont précisé que la réhabilitation de logements, ou la transformation de bâtiments agricoles en logements, tend à se pratiquer de plus en plus ces dernières années. L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de 1999 à 2002 et le Projet d'Intérêt Général (PIG) de 2004-2005 réalisés sur le Pays des Sources ont aidé à la création de cette forme de logements. En outre, l'augmentation des prix de l'immobilier sous l'effet d'une plus grande attractivité du territoire pour les ménages à la recherche d'un logement incite les propriétaires de bâtiments non occupés à des aménagements en logements souvent mis en location.

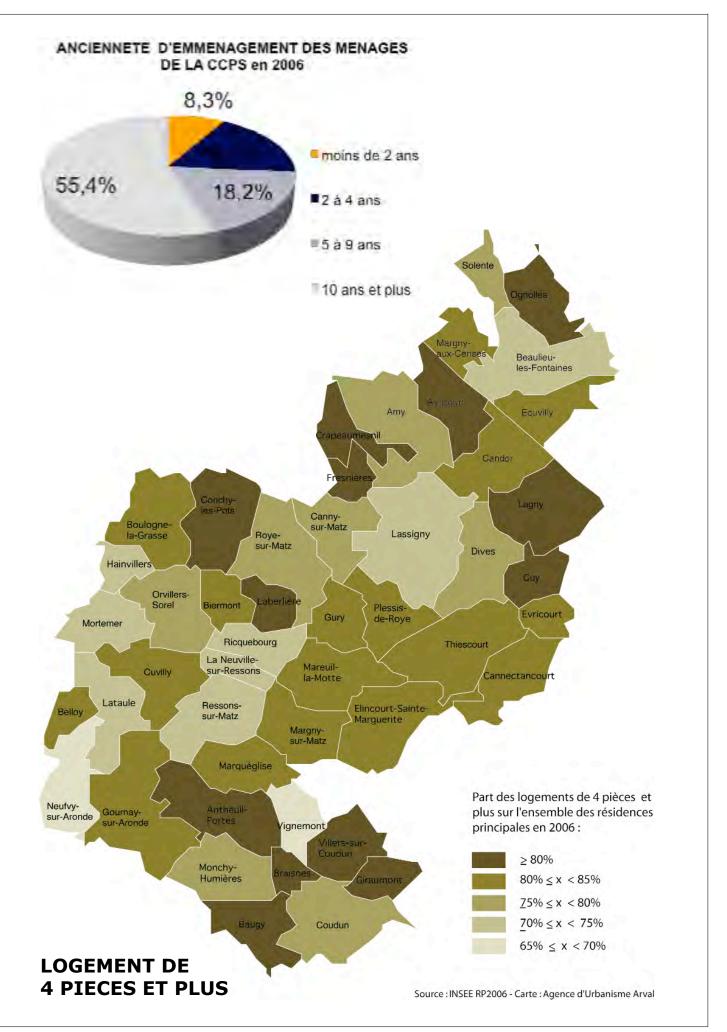
Dans les années à venir, le stock de logements vacants et celui des résidences secondaires (1000 unités en 2006) ayant atteint un seuil bas ne joueront plus de manière significative sur la création de logements. En revanche, le potentiel de création de logements sur le bâti existant en mutation dans les années à venir n'est pas négligeable tant les bâtiments des propriétés sont souvent importants en superficie avec la présence de grandes annexes à la construction principale.

L'augmentation des résidences principales sur la période 1990-2006 est forte dans les villages situés sur les franges est et ouest, et autour des deux chefs-lieux de canton.

Le parc se compose dans une très large majorité de logements individuels (94% du parc contre 60% pour l'ensemble du département de l'Oise par

La taille des logements en 1999





<u>Le logement : la situation actuelle</u>

TAILLE DES LOGEMENTS	Nombre de résidences	40.0	ent de 1 èce	THE RESERVE AND ADDRESS OF THE PARTY NAMED IN COLUMN TWO I	ent de 2 èces		ent de 3 èces	The second second	ent de 4 èces	The second second	ent de :
	principales en 2006	nambra	11/0	nombre	3/6	nombre	1/6	nombre	1/6	nombra	11/6
Canton de Ressons-sur-Matz	4157	22	0,5%	171	4,1%	606	14,6%	1075	25,9%	2283	54,9%
ANTHEUIL PORTES	152	0	0,0%	4	2,6%	17	11,2%	50	32,9%	82	53,9%
BAUGY	107	0	0,0%	1	0,9%	14	13,1%	28	26,2%	64	59,8%
BELLOY	33	0	0,0%	2	5,1%	4	12,1%	11	33,3%	16	48,5%
BIERMONT	57	0	0,0%	3	5,3%	7	12,3%	16	28,1%	31	54,4%
BOULOGNE LA GRASSE	154	0	0,0%	6	3,9%	24	15,6%	41	26,6%	83	53,9%
BRAISNES	58	0	0,0%	0	0,0%	5	8,5%	17	29,3%	36	62,1%
CONCHY LES POTS	217	1	0,5%	4	1,8%	20	9,2%	59	27,2%	132	60,8%
COUDUN	372	4	1,1%	19	5,1%	65	17,5%	87	23,4%	196	52,7%
CUVILLY	212	4	1,9%	12	5,7%	26	12,3%	70	33,0%	101	47,6%
GIRAUMONT	205	0	0,0%	3	1,5%	21	10,2%	58	28,3%	123	60,0%
GOURNAY SUR ARONDE	227	1	0,4%	6	2,6%	36	15,9%	66	29,1%	118	52,0%
HAINVILLERS	26	0	0,0%	1	3,8%	6	23,1%	8	30.8%	11	42,3%
LATAULE	50	0	0,0%	3	6,0%	11	22,0%	15	30,0%	22	44,0%
MARGNY SUR MATZ	173	0	0,0%	6	3,5%	23	13,3%	42	24,3%	102	59,0%
MARQUEGLISE	135	1	0,7%	4	3,0%	18	13,3%	32	23,7%	79	58,5%
			1.0			100000000000000000000000000000000000000				1. 1. 1.	
MONCHY HUMIERES MORTEMER	240 71	0	0,8%	14	5,8%	40	16,7%	63	26,3%	121 33	50,4%
			0,0%	5	7,0%	14	19,7%	19	26,8%		46,5%
NEUFVY SUR ARONDE	69	0	0,0%	4	5,8%	17	24,6%	15	21,7%	33	47,8%
IA NEUVILLE SUR RESSONS	82	1	1,2%	6	7,3%	17	20,7%	15	18,3%	43	52,4%
ORVILLERS SOREL	159	1	0,6%	5	3,1%	27	17,0%	31	19,5%	95	59,7%
RESSONS SUR MATZ	619	6	1,0%	41	6,6%	116	18,7%	180	29,1%	276	44,6%
RICQUEBOURG	88	Ō	0,0%	9	10,2%	16	18,2%	23	26,1%	40	45,5%
VIGNEMONT	153	1	0,7%	5	3,3%	24	15,7%	42	27,5%	81	52,9%
VILLERS SUR COUDUN	498	0	0,0%	8	1,6%	38	7,6%	87	17,5%	365	73,3%
Canton de Lassigny	3273	45	1,4%	129	3,9%	455	13,9%	896	27,4%	1747	53,4%
AMY	139	0	0,0%	5	3,6%	24	17,3%	33	23,7%	77	55,4%
AVRICOURT	93	0	0,0%	3	3,2%	9	9,7%	29	31,2%	52	55,9%
BEAULIEU LES FONTAINES	197	7	3,6%	7	3,6%	35	17,8%	45	22,8%	102	51,8%
CANDOR	100	0	0,0%	1	1,0%	1.7	17,0%	34	34,0%	49	49,0%
CANNECTANCOURT	193	0	0,0%	7	3,6%	22	11,4%	61	31,6%	103	53,4%
CANNY SUR MATZ	122	0	0,0%	3	2,5%	23	18,9%	48	39,3%	48	39,3%
CRAPEAUMESNIL	58	0	0,0%	0	0,0%	7	12,1%	27	46,6%	24	41,4%
CUY	81	0	0,0%	1	1,2%	8	9,9%	29	35,8%	43	53,1%
DIVES	125	3	2,4%	7	5,6%	20	16,0%	31	24,8%	64	51,2%
ECUVILLY	102	1.	1,0%	1	1,0%	14	13,7%	25	24,5%	61	59,8%
ELINCOURT STE MARGUERITE	313	3	1,0%	18	5,8%	31	9,9%	76	24,3%	185	59,1%
EVRICOURT	76	o o	0,0%	3	3,9%	10	13,2%	16	21,1%	47	61,8%
FRESNIERES	55	D	0,0%	2	3,6%	6	10,9%	18	32,7%	29	52,7%
GURY	69	0	0,0%	1	1,4%	11	15,9%	10	14,5%	47	68,1%
LABERLIERE	62	0	0,0%	4	6,5%	4	6,5%	29	46,8%	25	40,3%
LAGNY	188	0	0,0%	9	4,8%	15	8,0%	57	30,3%	107	56,9%
LASSIGNY	523	28	5,4%	39	7,5%	82	15,7%	133	25,4%	241	46,1%
MAREUIL LA MOTTE	205	1	0,5%	6	2,9%	25	12,2%	47	22,9%	126	61,5%
MARGNY AUX CERISES	85	0	0,0%	100 100 100	2,4%	12	14,1%	28	32,9%	43	50,6%
PLESSIS DE ROYE	80			2		11		15		52	
ROYE SUR MATZ	157	1	1,3%	1	1,3%	27	13,8%	41	18,8%	84	65,0%
THIESCOURT	250	0	0,6%	6	2,4%	42	17,2% 16,8%	64	26,1% 25,6%	138	53,5% 55,2%
				-							
OGNOLLES	95	0	0,0%	5	5,3%	9	9,5%	27	28,4%	54	56,8%
SOLENTE	45	0	0,0%	5	11,1%	- 5	11,1%	14	31,1%	21	46,7%
TOTAL	7570	67	0,9%	310	Barrier of	1075	14,2%	2012	Town I	4105	54,2%

exemple). L'habitat collectif correspond à des c) Le parc de logements locatifs grandes bâtisses divisées en quelques logements, mais il n'existe pas d'immeubles de plus 3 niveaux Les propriétaires occupent plus des 8/10 du parc. sur le Pavs des Sources.

satisfaisant : en 2007, seulement 4% des résidences principales ne comptaient ni baignoire, ni douche, contre 6,9% en 1999.

Le parc est ancien puisque 47% des résidences principales ont été construites avant 1949. Vient ensuite la période 1975 - 1989 qui rassemble 25% de ce parc. Les constructions anciennes ont conservé, pour une bonne partie, les spécificités architecturales du Noyonnais, en particulier façades en briques rouges que l'on retrouve sur l'ensemble du territoire. Cet élément architectural participe à la cohérence du territoire.

80,6% (4 logements sur 5) comptent 4 pièces et plus sur l'ensemble du territoire. Les logements de 1 ou 2 pièces ne représentent que 5% du parc. Ce déficit en petits logements contrarie la première étape dans le parcours résidentiel des jeunes. La commune de Lassigny est la seule à compter au moins 12% de ses résidences principales avec 1 ou 2 pièces. En revanche, 28 communes comptent moins de 4% de leurs résidences principales composées de 1 ou 2 pièces.

Ces chiffres traduisent la très nette domination de l'habitat individuel de grande taille (type pavillon, ferme ou maison de village). Les réalisations récentes confirment cette tendance par la production principalement de constructions pavillonnaires (4 pièces et plus). Les 5 pièces et plus correspondent à 54,2% du parc en 2006. A contrario, il convient de rappeler (cf. chapitre Les locatifs constituent 15,8% du parc de précédent sur la population) que la taille des ménages tend à se réduire. Les ménages composés 1 ou 2 personnes représentent 53,5% des ménages en 2006 tandis que les ménages de 5 personnes et résidences principales. plus correspondent à 9,5% des ménages.

En 2006, 55% des ménages recensés sur le territoire y habitaient depuis 10 ans et plus montrant une tendance forte à la stabilisation de la population au sein du parc existant, s'expliquant en grande partie par l'importance de l'accession à la propriété. Sur les 45% des ménages qui habitent depuis moins de 9 ans sur le territoire (ce qui est inférieur de 5 points à la moyenne départementale), seulement 21% se sont installés depuis moins de 2 ans. Le «turn over» au sein du parc de logements est assez faible, pouvant résulter d'une offre locative peu importante.

En 2006, la part des logements locatifs (privés et publics) est de 14% du parc de logement sur Le confort des logements est globalement l'ensemble du Pays des Sources, et un peu plus forte sur le canton de Lassigny (16%) que sur le canton de Ressons (12,4%). L'offre locative a baissé de 3 points par rapport à 1999 indiquant que, sur la dernière période, le nombre de locatifs créés a suivi un rythme bien moins important que la création de logements en accession. La baisse du nombre de locatifs entre 1999 et 2006 est plus importante sur le canton de Ressons que sur le canton de Lassigny.

> Sur le Pays des Sources, le parc locatif est 2,5 fois inférieur à la moyenne départementale estimée à 36%, et masque, en outre, de fortes disparités. Plusieurs villages (Avricourt, Belloy, Hainvillers, Lataule, Ricquebourg) ont une part de locatifs tout aussi importante que les bourgs ou pôles du territoire. Il s'agit ici essentiellement de locatifs privés résultant de grande propriété divisée en logements loués ou d'anciennes maisons d'ouvriers agricoles mises en location libre. La mise en vente de ces anciens logements locatifs conduit à une diminution du nombre total d'offre locative. Les franges sud-est et nord-ouest du territoire présentent les plus faibles offres en logements locatifs.

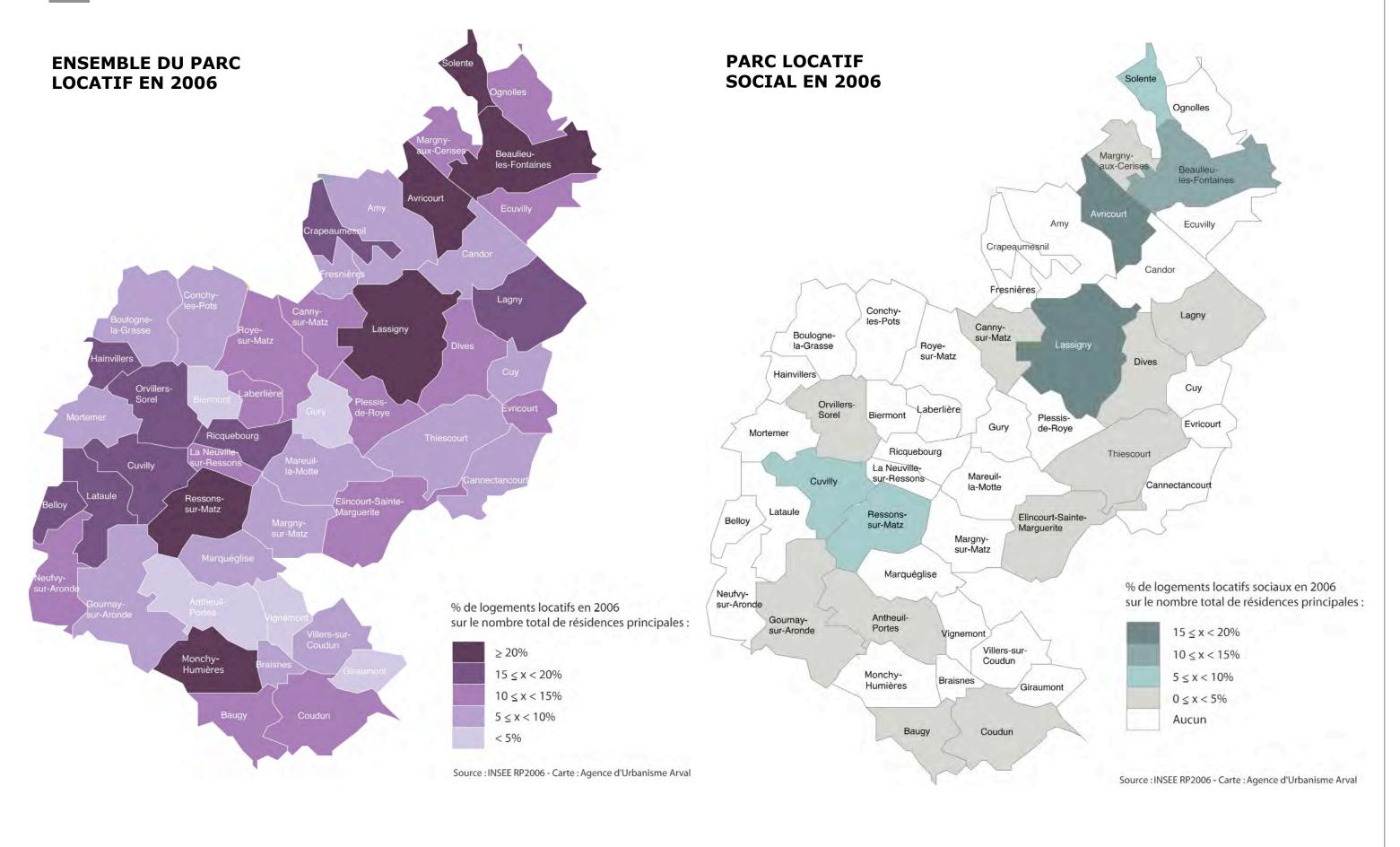
> Il est utile de rappeler qu'un total de 20% de logements locatifs peut être comparé au minima fixé par la loi Solidarités et Renouvellement Urbains comme orientation nationale dans les communes de plus de 3 500 habitants correspondant à 20% du parc de logements en locatifs aidés.

> résidences principales, ce qui est plus de deux fois inférieur à la part du locatif sur l'ensemble du département de l'Oise estimé à 35% du parc de

> Le locatif social correspond à 20% du parc locatif (1 logement sur 5) du Pays des Sources, avec une grande différence entre le canton de Lassigny où les logements aidés composent 25% du parc locatif contre 15,5% sur le canton de Ressons. Ainsi, en 2006, le canton de Ressons comptait 90 logements sociaux logeant 252 personnes, avec une hausse constatée de seulement 5 logements par rapport à 1999. Sur le canton de Lassigny, 147 logements étaient recensés logeant 372 personnes avec une hausse de 18 logements par rapport à 1999.

> A noter que sur les 240 logements locatifs sociaux recensés en 2006 sur le Pays des Sources, la plupart sont en logement individuel. L'offre locative sociale représente 3,2% des résidences principales.

Répartition des logements locatifs en 1999



<u>Le logement : l'offre locative</u>

PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS (y compris logé gratuitement)	1999	2006	% locatifs sur total logements en 1999	Total logements en 1999	% locatifs sur total logements en 2006	total logements en 2006	THE RESERVE OF THE PERSON NAMED IN	Résidences principales en 2006	% logement sociaux / Résidences principales en 2006
Canton de Ressons-sur-Matz	707	579	16,4%	4310	12,4%	4676	90	4157	2,2%
ANTHEUIL PORTES	26	8	18,4%	141	5,1%	157	2	152	1,3%
BAUGY	21	16	19,1%	110	13,8%	116	1	107	0,9%
BELLOY	2	6	6,5%	31	16,7%	36	(2)	33	100
BIERMONT	6	5	9,5%	63	7,5%	67	1:	57	
BOULOGNE LA GRASSE	26	16	14,1%	185	8,2%	195	167	154	14
BRAISNES	7	6	10,4%	67	9,0%	67	0.1	58	u"
CONCHY LES POTS	23	26	9,8%	234	10,1%	258	2.0	217	1-01
COUDUN	69	61	18,0%	384	15,5%	394	9	372	2,4%
CUVILLY	41	45	18,3%	224	18,1%	248	13	212	6,1%
GIRAUMONT	11	12	5,2%	210	5,6%	213	10	205	3,27.
GOURNAY SUR ARONDE	34	24	13,2%	257	9,1%	263	3	227	1,3%
HAINVILLERS	5	6	23,8%	21	22,2%	27		26	2,2.00
LATAULE	9	10	17,6%	51	17,2%	58	2.4	50	3.7
MARGNY SUR MATZ	19	20	10,9%	175	10,0%	201	10.1	173	4
MARQUEGLISE	28	16	21,5%	130	11,1%	144	0.1	135	7 8 1
MONCHY HUMIERES	44	60	18,6%	237	21,4%	281	1 5 11	240	
MORTEMER	9	9	11,1%	81	10,5%	86	13.4	71	
NEUFVY SUR ARONDE	16	9	22,5%	71	11,7%	77	0.1	69	
	15	12		72	13,8%	87	9.11	82	
la NEUVILLE SUR RESSONS	31	29	20,8%	178	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	190	1	11141 27724 4.1	0.00
ORVILLERS SOREL RESSONS SUR MATZ	183	110	17,4% 30,4%	602	15,3% 16,3%	674	61	159 619	0,6% 9,9%
	9	19		90	1 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	98	0.1	88	9,9%
RICQUEBOURG	13	9	10,0%	7 7 9 9 5 7 1	19,4%	10.00	3 1	153	
VIGNEMONT VILLERS SUR COUDUN	60	45	8,0% 11,2%	162 534	5,3% 7,9%	171 568	10 8.0	498	
	00								
Canton de Lassigny	601	594	17,5%	3431	15,9%	3736	147	3273	4,5%
АМУ	19	16	13,5%	141	10,5%	153	75.7	139	7
AVRICOURT	19	26	18,4%	103	22,4%	116	17	93	18,3%
BEAULIEU LES FONTAINES	48	53	22,0%	218	22,2%	239	23	197	11,7%
CANDOR	14	13	12,1%	116	10,7%	121	101	100	7.5
CANNECTANCOURT	21	24	11,1%	189	11,5%	208	100	193	
CANNY SUR MATZ	19	16	14,6%	130	10,9%	147	1	122	0,8%
CRAPEAUMESNIL	9	10	14,3%	63	14,9%	67	100	58	100
CUY	1.0	9	12,8%	78	10,2%	88		81	1.00
DIVES	16	15	12,7%	126	11,0%	136	2	125	1,5%
ECUVILLY	11	17	11,3%	97	15,0%	113	- 9	102	14
ELINCOURT STE MARGUERITE	47	40	14,0%	335	10,8%	369	1	313	0,3%
EVRICOURT	5	10	7,4%	68	11,9%	84	1	76	1
FRESNIERES	1	5	1,9%	52	8,6%	58	- 00	55	
GURY	7	5	9,7%	72	6,7%	75	9.1	69	1
LABERLIERE	5	12	7,1%	70	16,2%	74	80	62	
LAGNY	47	36	21,4%	220	16,2%	222	2	188	1,1%
LASSIGNY	193	188	37,3%	517	32,8%	574	97	523	18,5%
MAREUIL LA MOTTE	30	29	13,2%	228	12,6%	231	196	205	
MARGNY AUX CERISES	12	12	13,6%	88	12,6%	95	3	85	3,5%
PLESSIS DE ROYE	10	13	12,7%	79	14,3%	91	150	80	100
ROYE SUR MATZ	26	20	14,6%	178	10,9%	184		157	
THIESCOURT	32	25	12,2%	263	8,6%	291	1	250	0,4%
OGNOLLES	15	14	15,2%	99	13,1%	107	4.62	95	- 4
SOLENTE	10	13	21,7%	46	25,5%	51	3.	45	6,7%
TOTAL párimétre d'étude	1333	1200	16,9%	7886	14,0%	8570	240	7570	3,2%

effet, seulement 17 communes sur 48 comptent au moins 80 euros dans les secteurs les plus recherchés (proche de un logement locatif aidé. Il n'v a que 4 communes qui accueillent au moins 10% de logements locatifs sociaux. Il Noyonnais le prix de vente moyen d'un terrain en 2008 est s'agit des 2 communes chefs-lieux de canton, du bourg de de 49 200 euros contre 76 900 euros en moyenne Beaulieu-les-Fontaines et du village d'Avricourt.

Il convient de signaler qu'aujourd'hui, l'offre locative aidée est largement diversifiée si bien que près de 2 ménages sur 3 à l'échelle nationale présentent des critères satisfaisants pour accéder à un logement aidé. En outre, le locatif résidentiel, le plus souvent pour les jeunes ménages ou les personnes âgées seules, ou encore pour des familles monoparentales, répondant ainsi à des besoins spécifiques et Sur la globalité des échanges fonciers et immobiliers, les tranches d'âge de population.

Il existe également des outils (Programme Local de l'Habitat, Conférence Intercommunale du Logement) qui permettent à l'échelle intercommunale de mettre en place une politique de logement adaptée et de se doter de moyens optimisant la gestion du parc. A ce jour, ces outils n'existent pas sur le Pays des Sources.

Une large majorité des élus rencontrés est favorable à une moyens et modestes) et l'offre caractérisée par une offre en logements plus diversifiée sur l'ensemble du territoire. Le plus souvent, le manque de moyens mutations profondes des populations résidantes si la financiers et de foncier est avancé comme un frein à la mise en place de telles opérations. Sur les projets de construction en cours, environ 6% seront des locations, principalement sur les communes les plus peuplées Les disponibilités foncières sont de plus en plus situées dans (Ressons-sur-Matz, Coudun, Lassigny).

d) Les tendances du marché et les disponibilités foncières

Les demandes d'installation résidentielle sur le Pays des Sources sont importantes, et se généralisent à l'ensemble du territoire. Elles portent surtout sur l'accession à la propriété, mais la demande en locatif est bien présente. Aussi, le marché foncier présente un réel dynamisme. La pression foncière ou immobilière est de plus en plus forte. Elle est surtout marquée sur la frange ouest (proximité de la RD1017 vers les pôles économiques et gares du sud de l'Oise, et de l'A1 pour l'accès au pôle économique de Roissy), ainsi que sur la frange nord où les prix restent bas.

Les caractéristiques des marchés révèlent que les prix ont été faiblement impactés par la période de crise actuelle, l'offre de terrains destinés à la construction répond correctement à la demande potentielle, la taille moyenne des lots à construire (environ 1000 à 1500 m2) est élevée en particulier par rapport à la moyenne départementale de l'Oise (600 à 1000 m2). Elle tend cependant à se réduire : foncières au regard de l'évolution démographique possible les nouveaux arrivants ont souvent des temps de trajets d'ici 2020. Se pose également la question de la répartition de longs pour accéder à leur lieu de travail et aux équipements et services, ce qui diminue d'autant le temps passé à l'entretien de son bien.

Les locatifs aidés sont concentrés sur quelques sites. En Le prix moyen au m2 de terrain constructible varie de 20 à Compiègne) pour un prix moven autour de 40 euros, sur le départementale. Le marché de l'immobilier est caractérisé par l'importance des transactions sur les secteurs de l'individuel neuf et ancien, qui correspond à la quasi-totalité du parc. Là encore, le prix moyen d'une maison ancienne (160 800 euros) est bien inférieur à l'ensemble de l'Oise (210 700 euros). Les prix de la location de logements constitue généralement une étape dans un parcours gravitent entre 450 et 700 euros pour un 3 à 4 pièces (chiffres constatés localement dans les communes visitées).

permettant de maintenir une répartition équilibrée des nouveaux ménages sont pour l'essentiel originaires du secteur et des territoires voisins. En 2008, 13% des acquéreurs étaient Franciliens.

> Les acheteurs sont principalement rattachés aux catégories des professions intermédiaires et des ouvriers (pour près de la moitié des transactions réalisées), souvent des couples entre 30 et 40 ans avec au moins déjà un enfant. Le déséguilibre tend à s'accentuer entre le profil de la plupart des demandeurs (locaux, revenus hausse sensible des prix, avec un risque à terme de diversification du parc n'est pas assurée.

> les villages, au gré des terrains libres de construction le long des voies équipées en réseau. Dans la majorité des cas, les nouvelles constructions sont envisagées dans la continuité des tissus existants. Suivant la configuration du secteur aggloméré, cela a tendance à l'étirer le long des voies en l'absence de projet global visant à créer de nouveaux maillages.

> Quelques documents d'urbanisme viennent d'être élaborés, principalement dans les bourgs et communes où la pression foncière est élevée. L'ensemble des terrains voués à une urbanisation future des POS et PLU existants est de 98 hectares à court ou moyen terme, ce qui donne un potentiel de 980 constructions sur la base de 10 logements en moyenne à l'hectare, soit environ 2 500 habitants supplémentaires, correspondant à la moitié de l'effort à produire pour atteindre les projections de population envisagées en 2020 (+ 5 000 habitants). S'ajoutent 120 hectares de réserves foncières à plus long terme, soit encore 1 200 logements possibles et plus de 3000 habitants potentiels. Les terrains libres de construction au sein des secteurs déjà urbanisés et la création de logements par division de grands logements existants sont également à ajouter. Il y a donc déjà un surplus de réserves cette croissance qui, dans cette hypothèse, ne concernerait essentiellement que les 24 communes dotées d'un document d'urbanisme approuvé. Les enquêtes communales ont

<u>Le logement : la densité urbaine</u>

ÉTUDE DE LA DENSITÉ	nombre de logements (en 2009)	superficie (ha)	densité (Igts/ha)
Canton de Ressons-sur Mati	4982		6,18
Antheuil-Portes	161	20,9	7,70
Baugy	123	21,96	5,60
Belloy	41	8,6	4,77
Biermont	74	23	3,22
Boulogne-la-Grasse	215	47,5	4,53
Braisnes	68	14,8	4,59
Conchy-les-Pots	294	31,8	9,25
Coudun	404	44,03	9,18
Cuvilly	261	32,9	7,93
Giraumont	217	27	8,04
Gournay-sur-Aronde	267	32,7	8,17
Hainvillers	27	4,3	6,28
Lataule	60	12,1	4,96
Margny-sur-Matz	220	42,9	5,13
Marquéglise	182	30	6,07
Monchy-Humières	312	47,7	6,54
Mortemer	97	22,6	4,29
Neufvy-sur-Aronde	93	12,1	7,69
La Neuville-sur-Ressons	92	15,3	6,01
Orvillers-Sorel	207	48,5	4,27
Ressons-sur-Matz	693	82,8	8,37
Ricquebourg	107	16,6	6,45
Vignement	179	33,46	5,35
Villers-sur-Coudun	588	150	3,92
Canton de Lassigny	4017		5,99
Amy	165	39,81	4,14
Avricourt	121	31,1	3,89
Beaulieu-les-Fontaines	248	39,81	6,23

Villers-sur-Coudun	200	150	3,92
Canton de Lassigny	4017		5,99
Amy	165	39,81	4,14
Avricourt	121	31,1	3,89
Beaulieu-les-Fontaines	248	39,81	6,23
Candor	121	34,5	3,51
Cannectancourt	218	37,39	5,83
Canny-sur-Matz	164	32,1	5,11
Crapeaumesnil	77	13,5	5,70
Cuy	93	19,5	4,77
Dives	161	19,7	8,17
Écuvilly	120	20	6,00
Élincourt-Sainte-Marguerite	389	54,9	7,09
Évricourt	92	14,5	6,34
Fresnières	67	9	7,44
Gury	88	12,8	6,88
Laberlière	84	7,6	11,05
Lagny	240	47,4	5,06
Lassigny	610	61,25	9,96
Mareuil-la-Motte	248	40	6,20
Margny-aux-Cerises	100	16	6,25
Plessis-de-Roye	96	28,23	3,40
Roye-sur-Matz	199	35,5	5,61
Thiescourt	316	97,37	3,25
Ognolles	115	24,9	4,62
Solente	57	10,2	5,59

CCP5

Commune	zone 1AU	zone 1NA	zone 2AU	zone 2NA	TOTAL par commune
Baugy				6,73	6,73
Beaulieu-les-Fontaines		7			7
Belloy			4,5		4,5
Braisnes		0,6		2,6	3,2
Cannectancourt					0
Coudun		5,56		6,28	11,84
Elincourt-Sainte-Marguerite			23,5		23,5
Giraumont				11	11
Gournay-sur-Aronde		15,732		1,144	16,876
Lassigny		31,38			31,38
Lataule	ال محمد ال		4,7	LE	4,7
Margny-sur-Matz	4,6				4,6
Monchy-Humières	4,2	300	7	1.	11,2
la Neuville-sur-Ressons	2,7		7,4		10,1
Orvillers-Sorel	5,1				5,1
Plessis-de-Roye	6,27				6,27
Ressons-sur-Matz		8,5		6,85	15,35
Roye-sur-Matz		3		2	5
Thiescourt			3,75		3,76
Vignemont	-		12,65		12,65
Villers-sur-Coudun		3	100	20	23
TOTAL par zone	22,87	74,772	63,51	56,604	217,756



Extrait cadastral de la trame urbaine ancienne d'Amy où la superficie moyenne des terrains est d'au moins 1000 m2.

constructions envisagés dans les 5 opération d'ensemble, ne tenant donc pas compte des constructions isolées au gré des terrains libres de construction. Ces projets donnent un potentiel de 400 logements supplémentaires.

e) La densité urbaine constatée

Les nouveaux objectifs du Grenelle de l'Environnement conduisent à une moindre consommation de l'espace naturel et agricole à des fins urbaines.

Dès lors, le développement urbain est à repenser, soit en diminuant la quantité de constructions autorisées, soit en réalisant autant de constructions envisagées mais sur un espace plus réduit impliquant donc une plus forte densité.

La densité urbaine moyenne sur chacune des communes du Pays des Sources a été estimée. La méthode utilisée a consisté d'abord à évaluer la superficie consommée l'urbanisation. Pour cela, d'une part, pour les communes dotées d'un document d'urbanisme approuvé, l'emprise annoncée des zones urbaines en hectares a été prise en compte. D'autre part, pour les communes non dotées d'un document d'urbanisme, a été calculée l'emprise foncière consommée par l'urbanisation dans les limites du périmètre actuellement urbanisé. Les espaces publics et jardins attenants aux propriétés construites, ainsi que les bâtiments non voués à du logement et les terrains libres de construction dans la trame urbaine constituée, sont inclus dans la superficie estimée de l'emprise urbanisée. Ensuite, la superficie ainsi trouvée a été rapportée au nombre de logements connus en 2009.

Il s'avère que la densité urbaine constatée sur le Pays des Sources est faible puisqu'elle est de 6 logements à l'hectare en moyenne. Une seule commune compte une densité supérieur à 10 logements à l'hectare. 26 des 48 communes étudiées ont une densité inférieure à 6 logements à l'hectare.

recensé une vingtaine de projets de La configuration urbaine des villages du Pays des Sources explique cette années à venir, résultant d'une faible densité. En effet, les constructions anciennes sont souvent implantées sur des parcelles très allongées avec des bâtiments annexes donnant sur la voie desservant le terrain et l'habitation étant à l'arrière. Il y a peu de tissus anciens denses (bâti occupant au moins 70% de l'emprise de la propriété) et quasiment pas d'immeubles collectifs. De manière assez paradoxale, les constructions récentes de type pavillonnaire sur des terrains de moins de 800 m2 n'engendrent pas les formes urbaines les moins denses du territoire tout en restant consommatrice d'espaces alors qu'il existe un important potentiel de logements dans les trames urbaines déià constituées.

f) Les outils d'urbanisme et d'aménagement

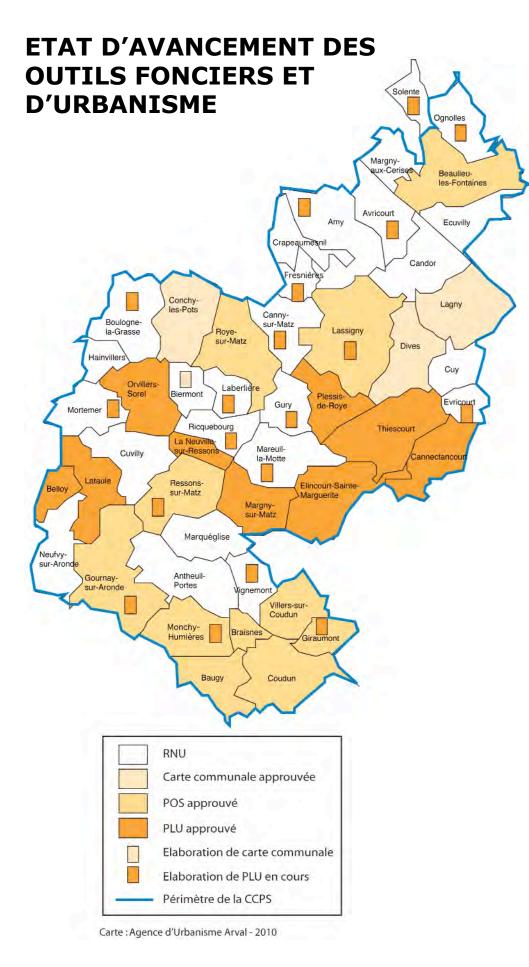
La moitié des 44 communes du Pays des Sources n'est pas dotée d'outil de planification urbaine en 2009. Cependant, 12 d'entre elles sont en cours de réalisation d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) et 1 commune élabore une carte communale. Sur les 10 communes encore dotées d'un Plan d'Occupation des Sols (POS), 4 ont engagé sa transformation en PLU. Il reste donc 9 communes qui ne compte aucun document d'urbanisme et n'ont pas encore engagé une procédure dans ce sens.

Globalement, le territoire sera donc dans les 2 ou 3 ans bien couvert par des documents d'urbanisme, notamment en PLU donnant plus de moyens aux municipalités pour contrôler le rythme de développement, le contenu des opérations envisagées et la densité urbaine.

La maîtrise du foncier est le problème majeur avancé par les communes pour mettre en oeuvre leur projet communal, faute de moyens financiers suffisants. Il n'y a pas de politique foncière engagée à l'échelle communale ou intercommunale (création de Zone d'Aménagement Différé, Participation pour Voirie et Réseaux, etc.). Le Pays des Sources

8999

Le logement : les orientations



s'est prononcé favorablement à l'appui de l'Etablissement Public Foncier Local du département de l'Oise en mesure d'aider les communes à mettre en oeuvre des opérations d'aménagement.

Une majorité d'élus rencontrés a évoqué des difficultés ou des craintes à propos des conditions actuelles et à venir d'instruction des autorisations de construire, restant étudiées par les services de l'Etat dans les communes dotées d'un document d'urbanisme. Pour autant, aucune des communes ne se sent en mesure d'effectuer cette mission. Une prise en charge intercommunale est avancée comme la solution la plus appropriée.

Tendances en cours - Enjeux d'aménagement

- Le parc de logements connaît une croissance continue sur ces 20 dernières années, avec près de 2000 résidences principales supplémentaires. Les logements vacants et les résidences secondaires ont vu dans le même temps, leur part diminuée de moitié ; ils représentent cependant un stock de 800 logements potentiels à prendre en compte auquel il convient d'ajouter un potentiel significatif de transformation de bâtiments existants en logement (dépendances agricoles, corps de ferme ayant cessé l'activité agricole, friches) et de terrains restant libres de construction au sein des trames urbaines déjà constituées. La densité urbaine est faible sur le territoire (en moyenne autour de 6 logements à l'hectare pour les zones urbanisées) résultant d'un type d'habitat principalement individuel, de forme pavillonnaire pour les constructions nouvelles les plus récentes. Ce type d'habitat est le plus consommateur d'espaces et participe à la banalisation des tissus urbains.

<u>Enjeu</u>: déterminer au SCOT des objectifs quantitatifs en termes de logements à produire au regard des objectifs démographiques retenus, en visant à réduire la consommation d'espaces agricoles ou naturels en jouant sur la densité, en privilégiant la réoccupation et la transformation de l'existant dans un souci de préserver le caractère rural de l'habitat.

- Le développement des logements s'est généralisé à l'ensemble des communes du territoire, sans véritablement respecter une logique géographique. L'absence de documents d'urbanisme ou dispositions réglementaires adaptées à la maîtrise de la multiplication de logements, et le caractère attractif des coûts du foncier et de l'immobilier sur le territoire, ne peuvent qu'engendrer une poursuite de cette tendance dans les années à venir. Dès lors, il convient de réfléchir à un équilibre entre les conséquences positives de ce développement sur la revitalisation des espaces ruraux et les dysfonctionnements déjà évoqués (banalisation des tissus urbains nouvellement créés, fragilisation des structures sociales villageoises, conflits avec les activités agricoles, augmentation des déplacements et d'accueil actuellement creations des des logements à recommunes, ou en bourgs, villages) ?

- Déterminer une contre de du parc pour prés d'âge équilibré équipements et seu fonciers et immobilisation des déplacements et d'accueil actuellement creations des deplacements et seu fonciers et immobilement creation des des deplacements et seu fonciers et immobilement creation des des deplacements et seu fonciers et immobilement creation des des deplacements et seu fonciers et immobilement creation des des deplacements et seu fonciers et immobilement creation des des deplacements et seu fonciers et immobilement creation des des deplacements et seu fonciers et immobilement creation des deplacements et seu fonciers et de la mult

<u>Enjeu</u>: ne plus subir le développement des logements généralisé à toutes les communes en réfléchissant aux conditions d'une répartition spatiale corrélée aux capacités d'accueil des communes et à l'armature urbaine globale souhaitée.

- Le développement récent des logements sur le territoire s'accompagne d'une production d'un habitat monotype (logement individuel d'au moins 4 pièces en accession à la propriété) qui ne répond qu'à une partie des besoins et n'est viable qu'à terme dans la logique d'un marché foncier restant attractif. La part de l'offre locative tend à diminuer et l'offre locative aidée est très faible. Cette structure des logements est peu adaptée à une possible augmentation des coûts fonciers et immobiliers qui rendraient d'autant plus difficile le maintien sur place des jeunes du territoire ou des personnes aux revenus en baisse (nouveaux retraités, chômeurs, famille mono-parentale, etc.).

<u>Enjeu</u>: tendre vers une plus grande diversification de l'offre en logements sur l'ensemble du territoire en mobilisant les outils nécessaires, afin d'anticiper toute évolution des marchés et donc des besoins à venir.

- La plupart des communes seront prochainement dotées d'un document d'urbanisme (PLU, carte communale) en mesure d'apporter des solutions à une meilleure maîtrise de la pression urbaine constatée. Toutefois, l'absence d'approche pluri-communale du développement à venir pourrait se traduire par la multiplication d'opération locale d'urbanisme prévue dans ces documents qui, au final, ne permettra pas d'atteindre l'objectif visé à l'échelle du Pays des Sources.

<u>Enjeu</u>: réfléchir à des orientations visant à encadrer les perspectives de développement urbain à l'échelle communale au regard de l'armature urbaine souhaitée, des conséquences en termes de réseaux, d'équipements et de services, de déplacements à gérer.

<u>Propositions d'orientations et questions auxquelles le projet d'aménagement devra répondre :</u>

- Définir un objectif de croissance du parc de logements, en tenant compte du scénario de croissance démographique retenu et du phénomène constaté de desserrement des ménages. Évaluer le stock non négligeable de résidences secondaires et de nombreux bâtiments agricoles pouvant faire l'objet de transformation en logements (par mutation de l'usage, par division) qui constituent autant de logements potentiels en dehors de toute construction neuve permettant ainsi de réduire les nouveaux secteurs à ouvrir à l'urbanisation.
- Déterminer une clé de répartition spatiale des logements sur le territoire en rapport avec la répartition souhaitée de la population et la structuration urbaine projetée. Fixer un objectif de logements à réaliser par commune, par "quartier" de communes, ou encore par catégorie de communes (pôles, bourgs, villages) ?
- Déterminer une clé de répartition des logements par catégorie (accession, locatifs) en montrant l'intérêt d'une diversification du parc pour préserver à terme une population aux tranches d'âge équilibré assurant le bon fonctionnement des équipements et services (école, commerces de proximité, etc.). Tenir compte d'une possible évolution croissante des prix fonciers et immobiliers qui pourrait compliquer les possibilités d'accueil actuelles sur le territoire des jeunes ou des populations les plus fragiles. Faut-il parler de logements locatifs en général (privés, communaux, sociaux) ou affiner les objectifs en distinguant l'offre en locatif social ?
- Encourager les communes à réaliser (ou mettre à jour) leur document d'urbanisme, notamment celles appelées à jouer un rôle important dans la structuration urbaine et l'accueil des nouveaux ménages. A l'échelle intercommunale, aider les communes à mettre en place des actions foncières adaptées aux stratégies de développement fixées ? Envisager à l'échelle de la Communauté de communes, la mise en place d'un outil réglementaire définissant une véritable politique du logement concertée entre toutes les communes ou prévoir un volet « habitat » renforcé dans le SCOT ?