

**Programme Local de l'Habitat**  
**Communauté de communes des**  
**SABLONS**  
**Diagnostic 2019**



# Sommaire

1.	<u>Contexte réglementaire</u>	7		
	a. Le SCoT des Sablons	7		
	b. Le PDH	9		
	c. Le PDAHLPD	9		
	d. Le Porter à Connaissance de l'Etat sur le PLH 10			
	e. L'évolution des équilibres territoriaux	11		
2.	<u>Démographie-Sociologie</u>	13		
	a. Evolution de la population	13		
	b. Migrations résidentielles	18		
	c. Age de la population	24		
	d. CSP de la population	28		
	e. Revenus des ménages	31		
	f. Caractéristiques des familles	34		
3.	<u>Emplois locaux</u>	36		
	a. Pôles d'emplois locaux	36		
	b. Migrations alternantes	38		
	c. Attractivité résidentielle	40		
4.	<u>Transports et déplacements</u>	42		
	a. Lignes de transports collectifs	42		
	b. Pratique des transports collectifs	44		
	c. SABLONS BUS, une expérience originale	44		
5.	<u>Logements et Résidences principales</u>	46		
	a. Composition du parc de logements	46		
	b. Rythme de production du logement	47		
	c. Parc des résidences principales	48		
	d. Caractéristiques des résidences principales	50		
6.	<u>Parc locatif social</u>	56		
	a. Répartition par type de logement	56		
	b. Répartition du parc social entre bailleurs et communes	60		
	c. Demande sociale	63		
	d. Gestion du logement social – impact des lois récentes	66		
7.	<u>Politique d'amélioration du parc ancien</u>	70		
	a. Les opérations en cours	70		
	b. Un enjeu du PLH	72		
	c. L'habitat dégradé	72		
8.	<u>Marché immobilier</u>	74		
	a. Programmes neufs	74		
	b. Ventes immobilières	74		
	c. Locations immobilières	77		
9.	<u>Habitats et hébergements spécifiques</u>	78		
	a. Etablissements d'accueil des personnes âgées	78		
	b. L'accueil des étudiants et des jeunes travailleurs	79		
	c. Aire d'accueil des gens du voyage	79		
	d. Hébergement d'urgence	80		
10.	<u>Programmes de logements</u>	81		
	a. Forme de production de logements	81		
	b. Recensement des projets	82		
	c. Hypothèses de production de logements	83		
11.	<u>Foncier</u>	84		
	a. Maîtrise foncière publique	84		
	b. EPFLO	84		
12.	<u>Besoins en logements des Sablons</u>	85		
	a. Calcul théorique	85		
	b. Des choix à établir	88		



## Territoire de la Communauté de Communes des Sablons au 1er janvier 2019



## Liste des communes des SABLONS et correspondance des fusions récentes

Communes des SABLONS	Communes fusionnées	Code Insee
<b>Ambainville</b>		60010
<b>Andeville</b>		60012
Anserville	Bornel	60018
Bachivillers	Montchevreuil	60038
Beaumont-les-Nonains	Les Hauts Talican	60054
<b>Bornel</b>	Bornel	60088
<b>Chavençon</b>		60144
<b>Corbeil-Cerf</b>		60162
<b>Esches</b>		60218
Fosseuse	Bornel	60246
Fresneaux-Montchevreuil	Montchevreuil	60256
<b>Hénonville</b>		60309
<b>Ivry-le-Temple</b>		60321
<b>Laboissière en Thelle</b>		60330
<b>La Drenne</b>		
La Neuville d'Aumont	La Drenne	60453
La Neuville-Garnier	Les Hauts Talican	60455
Le Déluge	La Drenne	60196
<b>Les Hauts Talican</b>		60054
<b>Lormaison</b>		60370
<b>Montchevreuil</b>		60256
<b>Méru</b>		60395
Montherlant	Saint-Crépin-Ibouvillers	60417
<b>Monts</b>		60427
<b>Neuville-Bosc</b>		60452
<b>Pouilly</b>		60512
Ressons-l'Abbaye	La Drenne	60532
<b>Saint-Crépin-Ibouvillers</b>	Saint-Crépin-Ibouvillers	60570
<b>Valdampierre</b>		60652
<b>Villeneuve-les-Sablons</b>		60678
Villotran	Les Hauts Talican	60694

Les noms de communes, en caractères gras, composent la CC des Sablons au 1<sup>er</sup> Janvier 2019, soit 20 communes. Le tableau permet de retrouver les regroupements des autres communes citées.

# 1. Contexte Réglementaire

## a. Le SCoT des Sablons

Par délibération du 20 mars 2014, le Conseil de la communauté de communes des Sablons s'est prononcé en faveur de l'approbation du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) à l'échelle des communes de la Communauté de Communes des Sablons. Ce document d'urbanisme intercommunal permet de fixer les orientations du territoire sur les 10 à 20 prochaines années et de maîtriser son développement, notamment en matière d'habitat et de production de logements.

Depuis début 2018, le SCoT est en cours de révision pour :

- Prendre en compte les évolutions des SCoT suite à la loi ALUR
- Intégrer les nouveaux périmètres des communes nouvelles
- Définir un développement équilibré de la production de logements
- Maîtriser le développement économique du territoire

### ***Le PADD***

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCoT initial, définissant le projet politique mis en place pour le développement du territoire, s'appuie sur trois objectifs principaux :

- Conforter l'attractivité économique du Territoire
- Développer et Aménager Durablement le Territoire
- Valoriser le Cadre de Vie et l'Environnement

Le second objectif concerne plus directement la politique de l'habitat. Il s'agit de :

- Veiller à une répartition harmonieuse et équilibrée du développement
- Répondre aux différents besoins en logements
- Maîtriser l'étalement urbain
- Mettre en place des politiques locales

Le développement du pôle structurant (MERU), des pôles d'appuis (ANDEVILLE – ESCHEs – AMBLAINVILLE) et des pôles intermédiaires (BORNEL ET SAINT-CREPIN-IBOUVILLERS) est prioritaire, même si une logique de maintien des équipements et services ruraux est prévue, par exemple en matière de professionnels de santé.

Le PADD du SCoT en cours de révision a été débattu par le Conseil communautaire en mars 2019. Il fait évoluer la structure urbaine qui est désormais de deux espaces distincts :

- l'espace rural, secteur agricole ayant vocation à accueillir un développement modéré pour assurer la préservation du caractère rural. Le pôle de l'espace rural est composé des communes de Lormaison, Saint-Crépin-Ibouvillers et Villeneuve-les-Sablons.

- l'espace de la Vallée de l'Esches, secteur le plus urbanisé du territoire connaissant une forte pression de l'Ile-de-France et ayant vocation à accueillir principalement le développement du territoire. Méru et Bornel sont désignés comme les pôles structurants tandis que les communes d'Amblainville, Andeville, Esches et Laboissière-en-Thelle sont les pôles d'appui.

**Le rythme de 187 logements à produire par an**, est préconisé pour les 20 prochaines années. Il s'impose donc au PLH pour 1122 logements sur 6 ans.

Les logements sociaux devront tendre vers un objectif de 20% du parc en 10 ans, moyennant un **maintien en nombre de l'offre méruvienne** et un **net accroissement des offres environnantes, particulièrement dans les différents pôles de la structure urbaine du territoire.**

La forme pavillonnaire et individuelle de l'offre en nouveaux logements doit s'amenuiser et la densité des projets s'accroître, de manière à économiser l'espace et à participer mieux à la dynamique de revitalisation des centres urbains et ruraux.

Enfin, la mise en place d'une **politique foncière** et d'une **politique de renouvellement urbain** est attendue.

### **Le DOO**

Le Document d'Orientation et d'Objectifs, document réglementaire du SCoT, prescrit :

- Une **production de logements significative à MERU (1/3 du SCoT, soit 375 logements environ**, sur 6 ans)
- Une offre diversifiée en locatif à MERU
- Une offre diversifiée importante dans les pôles d'appui (AMBLAINVILLE – ANDEVILLE – ESCHEs)
- Une offre diversifiée dans les nouvelles opérations des pôles intermédiaires (SAINT-CREPIN-IBOUVILLERS ET BORNEL)
- Une maîtrise du développement dans les communes rurales, hormis un rattrapage accepté pour FOSSEUSE<sup>1</sup>, eu égard au retard pris suite à un contentieux portant sur l'élaboration du PLU de la commune.

Il précise que les 187 logements à produire sont **un maximum** et **recommande la répartition suivante** :

<i>Répartition programmation quantitative recommandée par le DOO du SCoT des SABLONS</i>	TOTAL annuel recommandé maximum	Collectifs	Individuels groupés	Individuels purs
MERU pôle structurant	65	30%	40%	30%
Pôles d'appui	42	30%	35%	35%
Pôles intermédiaires	29	15%	45%	40%
Communes rurales	51	20%		80%
<b>TOTAL</b>	<b>187</b>			

<sup>1</sup> Fosseuse et Anserville ont rejoint, depuis, BORNEL qui est un pôle intermédiaire.

<sup>2</sup> Filiale du groupe SNI, Société Nationale Immobilière, filiale de la **Caisse des Dépôts**

<sup>3</sup> Du groupe PROCILIA, bailleur social picard, propriétaire de 10 000 logements



**Il recommande de tendre vers 20%** du parc global de logements sociaux à l'horizon 2020 et de prendre des initiatives pour **procéder à l'amélioration du parc existant.**

## **b. Le PDH**

Le plan départemental de l'habitat (PDH) a été adopté par l'Assemblée départementale le 20 juin 2013.

Il intervient en complémentarité des programmes locaux de l'habitat (PLH). Il contribue à lutter contre les déséquilibres et les inégalités territoriales et assure la cohérence entre politique de l'habitat et politique sociale. Il fixe un objectif de production globale de 4000 à 4500 logements par an à l'échelle du Département.

## **c. Le PDAHLPD**

Le Plan Départemental d'Action pour l'Hébergement et le Logement des Plus Défavorisés est établi dans l'OISE, pour la période 2014-2020.

### ***Les axes stratégiques***

- Mettre les publics au cœur des politiques publiques
  - Garantir la prise en compte de la parole des usagers
  - Faciliter l'information des usagers
- Fluidifier les parcours
  - Accéder au logement ou à l'hébergement
  - Favoriser le maintien dans les lieux
  - Améliorer les conditions d'habitat
- Mettre en œuvre une gouvernance renouvelée
  - Organiser une mise en œuvre effective du PDAHLPD, efficiente de ses différentes actions, le suivi et l'animation du Plan

Le rapport de ce Plan fait état d'une vive tension sur le logement, et particulièrement sur le marché locatif, avec un parc locatif social libérant peu de logements et un parc privé locatif présentant des écarts de prix de l'ordre de 65 à 85% en 2008 (ratio constaté chez les allocataires de la CAF), sur le territoire des SABLONS comme sur celui de SENLIS ou de CREPY-EN-VALOIS. Les taux d'effort en résultant sont, dès lors, proches de 30% ou supérieur à ce taux et fragilisent les ménages.

Il relève, dans le bilan du PDAHLPD précédent, une prise en compte insuffisante des publics les plus défavorisés, dans les PLH en cours de validité.

Outre l'invitation faite à l'introduction d'un plus grand nombre de logements sociaux dans les programmations du Département, il invite donc également, au titre de ses axes stratégiques pour la période 2014-2020 à faciliter le passage de l'hébergement au logement des publics fragiles, à faciliter la mobilité résidentielle dans le parc social, ainsi

que l'adaptation des loyers et charges aux ressources et à lutter contre l'indignité et la précarité dans le logement en propriété occupante, comme en location.

## **d. Le Porter à Connaissance de l'Etat sur le PLH**

### ***Les bailleurs de logements sociaux des Sablons***

Il est rappelé que le parc des logements locatifs sociaux comprend 2195 unités, dont 1616 à MERU. Ce parc est détenu par l'OPAC de l'OISE, par OSICA<sup>2</sup>, par la SAHLM du BEAUVAISIS, par la SAHLM de l'OISE et par PICARDIE HABITAT<sup>3</sup>.

### ***Le QPV***

Le Quartier Politique de la Ville est constitué par le quartier de la NACRE, retenu au titre du Programme National de Renouvellement Urbain (PNRU) mis en œuvre par l'ANRU et dont le programme de rénovation s'achèvera en 2018. Il est poursuivi avec l'admission d'un nouveau quartier, au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) et de la sélection régionale (PRIR – Projet d'Intérêt Régional). Il s'agit du quartier SAINT-EXUPERY, quasi-contigu à celui de la NACRE et de taille sensiblement plus réduite.

### ***La demande de logement social***

La demande sociale au 31 décembre 2015, s'élevait à 784 unités, en augmentation de 19% par rapport au début de cette même année.

185 attributions ont été réalisées dans l'année, 362 demandes ont été annulées, essentiellement par non-renouvellement. La demande sociale est inférieure à 1 an dans 75% des cas et supérieure à 2 ans dans 9% des cas. Les T2 et T3 concentrent 64% des demandes, ce qui excède largement la typologie de l'offre. 69% des demandeurs de logement locatif social sont éligibles au PLAI et 90% le sont au PLUS.

### ***L'habitat indigne***

Cet habitat, qui expose, par nature, à des risques pour la santé et/ou la sécurité des occupants, est recensé par le Pôle Départemental de Lutte Contre l'Habitat Indigne (PDLCHI), animé par la DDT.

Il est estimé que **254 unités de logements** de cette catégorie, au sein du parc privé, peuvent exister, après traitement croisé des données Filocom<sup>4</sup> et DGFIP. Entre 2014 et 2016, seuls 49 signalements ont été reçus, dont 41 pour la seule ville de MERU. Un effort est donc à fournir sur ce chapitre délicat.

---

<sup>2</sup> Filiale du groupe SNI, Société Nationale Immobilière, filiale de la Caisse des Dépôts

<sup>3</sup> Du groupe PROCILIA, bailleur social picard, propriétaire de 10 000 logements

<sup>4</sup> Fichier Logements Communaux, base de données issues des fichiers fonciers et fiscaux

### ***Les enjeux du PLH***

- Porter une réflexion sur le nouvel équilibre entre pôles, issu des fusions et modifications de la géographie administrative du territoire
- Produire une offre de logements suffisante, diversifiée, équilibrée et territorialisée (problématiques à prendre en compte : capacités communales, répartition des locatifs à bas loyers, offre supplémentaire en T2 et T3, accessibilité des logements aux moins de 30 ans, accessibilité et adaptation des logements aux plus de 60 ans)
- Poursuivre les actions de renouvellement urbain sur la NACRE et engager la mise en œuvre du PRIR sur SAINT-EXUPERY (répartition de la nouvelle offre à traiter avec la CIL<sup>5</sup>)
- Intégrer le développement durable dans les choix d'urbanisation et la conception de l'habitat (préconisation d'un habitat économe en énergie dans le neuf et dans l'ancien, lutte contre l'étalement urbain, nouvelles formes urbaines et architecturales, politique foncière à développer avec l'EPFLO, dans le cadre de la Loi 2013-61 du 18 janvier 2013).

## **e. L'évolution des équilibres territoriaux**

### ***Les modifications administratives issues des fusions entre communes***

Depuis le SCoT de 2014, plusieurs processus de fusion se sont mis en place.

La fusion SAINT-CREPIN-IBOUVILLERS avec MONTHERLANT aboutit au rattachement administratif d'un village de 150 habitants environ, à une commune de 1500 habitants disposant de services et de commerces et identifiée comme pôle intermédiaire au SCoT.

La fusion ANSERVILLE-BORNEL-FOSSEUSE concerne l'autre pôle intermédiaire et aboutit au rattachement administratif de deux villages de 420 et 740 habitants environ, à une commune de 3600 habitants environ.

La constitution de la commune nouvelle de LA DRENNE résulte du regroupement de trois villages proches : RESSONS L'ABBAYE, LE DELUGE et LA NEUVILLE D'AUMONT. LA NEUVILLE D'AUMONT est une commune qui quitte au 1<sup>er</sup> Janvier 2017, la CC du PAYS DE THELLE, pour rejoindre la CC des SABLONS. Ce nouvel ensemble compte près de 1000 habitants, dont la moitié est située au DELUGE et le tiers à LA NEUVILLE D'AUMONT.

Enfin, la fusion la plus récente consacre la création de la commune nouvelle de MONTCHEVREUIL, qui regroupe le village de FRESNEAUX-MONTCHEVREUIL et de BACHIVILLERS (appartenant initialement à la CC du VEXIN-THELLE et intégré à la CC des SABLONS depuis le 1<sup>e</sup> janvier 2019). Cette nouvelle commune compte dès lors près de 1300 habitants.

### ***Les conséquences sur les polarités définies au SCoT***

La commune nouvelle de SAINT-CREPIN-IBOUVILLERS ne présente pas de différence fondamentale en termes de polarité. Elle gagne 10% d'habitants avec cette fusion et, plus encore, avec la création d'un ensemble immobilier important, réalisé en partenariat avec NEXITY. Elle conforte donc sa position de pôle intermédiaire. La création en 2017

---

<sup>5</sup> Conférence Intercommunale du Logement

d'un ensemble original (carré RICOUR) destiné à regrouper plusieurs commerces et activités de la commune, participe de cette évolution.

La commune nouvelle de LA DRENNE est un regroupement fonctionnel qui n'affecte pas les équilibres antérieurs. Les trois villages sont clairement dissociés sur le territoire et peuvent mettre en commun leur projet scolaire et périscolaire avec plus de facilité. Il n'y existe pas d'autres fonctions ou activités polarisantes qui modifient la donne locale.

La commune nouvelle de BORNEL, en revanche, se renforce considérablement, pour atteindre **4 750 habitants**, environ, par adjonction du village d'ANSERVILLE, au Nord et de celui de FOSSEUSE, sur la route de MERU. Cette dernière adjonction modifie les équilibres territoriaux, en ce sens que FOSSEUSE est un village « quasi-aggloméré » à BORNEL, la rupture se situant au niveau des étangs du SAUT DU LOUP. FOSSEUSE est également une commune agglomérée à ESCHEs, la contiguïté s'établissant au niveau de la rue de Bellevue, sur l'ancienne route nationale. Ce nouvel ensemble forme une polarité élargie, de taille plus importante et développée linéairement aux portes de MERU. Dans ces conditions, le rôle de pôle d'appui d'ESCHEs, dans le cadre du développement du territoire s'atténue notablement et le rôle de pôle intermédiaire de BORNEL mérite d'être explicité, notamment pour y établir la vocation du développement à y consacrer (linéaire, en épaisseur ou dans la dynamique de MERU). D'où la nouvelle structure urbaine.

**En matière d'habitat**, on pourra considérer que les pôles intermédiaires définis au SCoT sont de pesée et de vocation, très différentes. **Le pôle de SAINT-CREPIN-IBOUVILLERS** est établi dans la ruralité des SABLONS, sa croissance mérite d'être mesurée à la croissance de la ruralité des SABLONS et de **servir cette ruralité**, en apportant son lot de diversité dans l'habitat. Il apporte, aujourd'hui, une offre trop faible en logement social, alors que des communes voisines (LORMAISON et VILLENEUVE-LES-SABLONS) proposent une offre locative sociale plus importante et qui ne souffre pas d'insuffisance de demande. Le SCoT en cours de révision intègre ces 3 communes dans le pôle de l'espace rural pour prendre en compte les problématiques de construction de logement et de développement économique.

**Le pôle de BORNEL** peut se développer de manière différente, en relation avec le développement de la frange francilienne et proposer une alternative à la linéarité. Dans le cadre du PLH et plus particulièrement en matière de construction de logements, il conviendra de s'interroger sur la pertinence de maintenir ESCHEs en tant que pôle d'appui de MERU, ou de la considérer davantage comme une commune ayant vocation à rejoindre un pôle ou à conserver une autonomie villageoise à croissance limitée. Enfin, AMBLAINVILLE et ANDEVILLE constituent deux polarités distinctes, dont on comprend mieux le rôle de pôle d'appui au développement Méruvien, pour se situer en dehors de l'axe MERU-PARIS.

### ***MERU et les SABLONS***

Si l'offre locative sociale des SABLONS est insuffisante (cf. SCoT de 2014), son hétérogénéité géographique est très forte. A l'intérieur des SABLONS, à quelques exceptions communales près, l'offre locative sociale est trop faible ou inexistante. A l'intérieur de MERU, sa concentration dans le quartier de la NACRE est dommageable. Ce déséquilibre perdure et il est susceptible d'attiser quelques tensions qu'il faut pouvoir apaiser.

## 2. Démographie-Sociologie

### a. Evolution de la population

#### *Population 1968-1982-1999-2015 évolution annuelle*

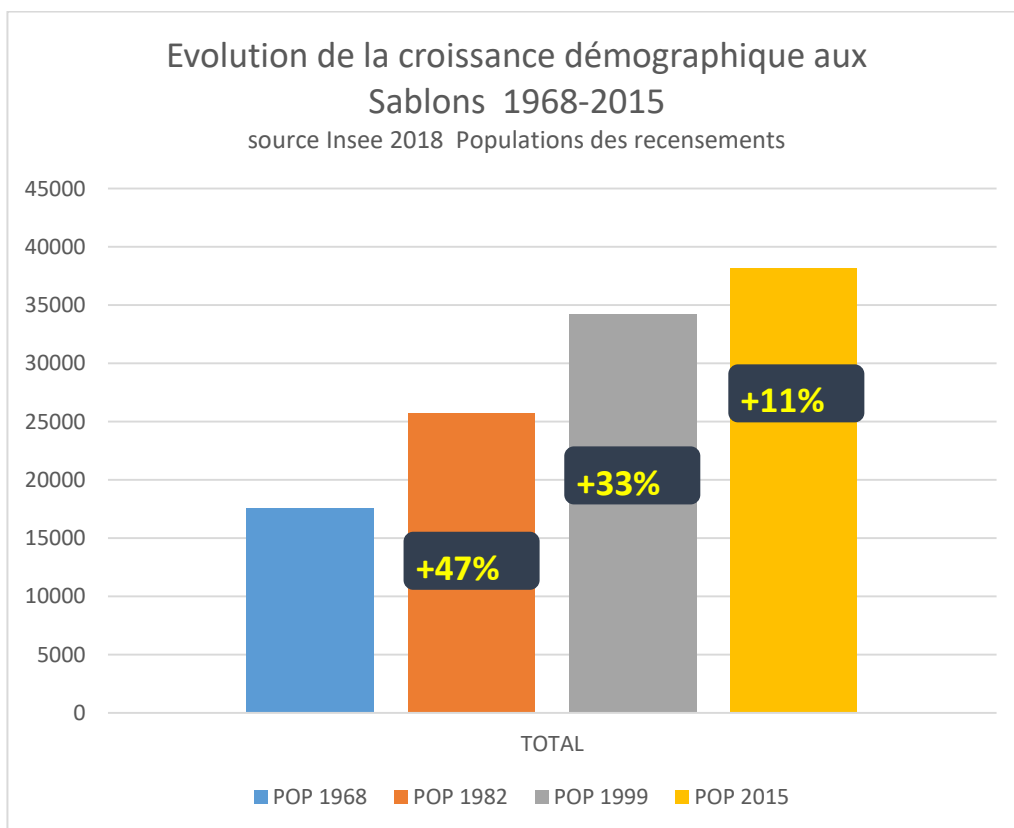
La dynamique de progression de la population reste significative (0,72% l'an entre 1999 et 2015), mais les disparités locales sont élevées.

Evolution de la population des ménages Source Insee RGP	POP 1968	POP 1982	POP 1999	POP 2015	Evolution annuelle 1968-2015	Evolution 1982-2015	Evolution 1999-2015
Amblainville	780	1460	1656	1691	2,48%	0,48%	0,13%
Andeville	1304	1712	2952	3138	2,99%	2,52%	0,39%
Bornel	2588	3388	4622	4811	1,83%	1,27%	0,26%
Chavençon	16	96	114	172	20,74%	2,40%	3,18%
Corbeil-Cerf	244	192	292	353	0,95%	2,54%	1,31%
Esches	616	556	1056	1528	3,15%	5,30%	2,79%
Hénonville	396	628	824	825	2,30%	0,95%	0,01%
Ivry-le-Temple	468	544	632	724	1,16%	1,00%	0,91%
La Drenne	496	708	855	979	2,07%	1,16%	0,91%
Laboissière-en-Thelle	636	716	1284	1334	2,34%	2,62%	0,24%
Les Hauts-Talican	332	532	912	880	3,51%	1,98%	-0,22%
Lormaison	584	968	1361	1285	2,55%	0,99%	-0,35%
Méru	6480	11000	12710	14703	2,70%	1,02%	0,98%
Monchevreuil	808	776	1056	1265	1,20%	1,91%	1,24%
Monts	64	116	164	170	3,52%	1,41%	0,23%
Neuville-Bosc	184	308	460	541	4,13%	2,29%	1,10%
Pouilly	88	88	180	141	1,28%	1,83%	-1,35%
Saint-Crépin-Ibouillers	688	588	1124	1495	2,50%	4,67%	2,06%
Valdampierre	304	600	896	943	4,47%	1,73%	0,33%
Villeneuve-les-Sablons	456	756	1092	1200	3,47%	1,78%	0,62%
<b>TOTAL</b>	<b>17532</b>	<b>25732</b>	<b>34242</b>	<b>38178</b>	<b>2,51%</b>	<b>1,47%</b>	<b>0,72%</b>

Certaines communes connaissent des progressions fortes et durables, alors que d'autres communes sont plutôt stables. Trois communes, POUILLY, LORMAISON, LES HAUTS TALICAN montrent une perte relative de population depuis 1999.

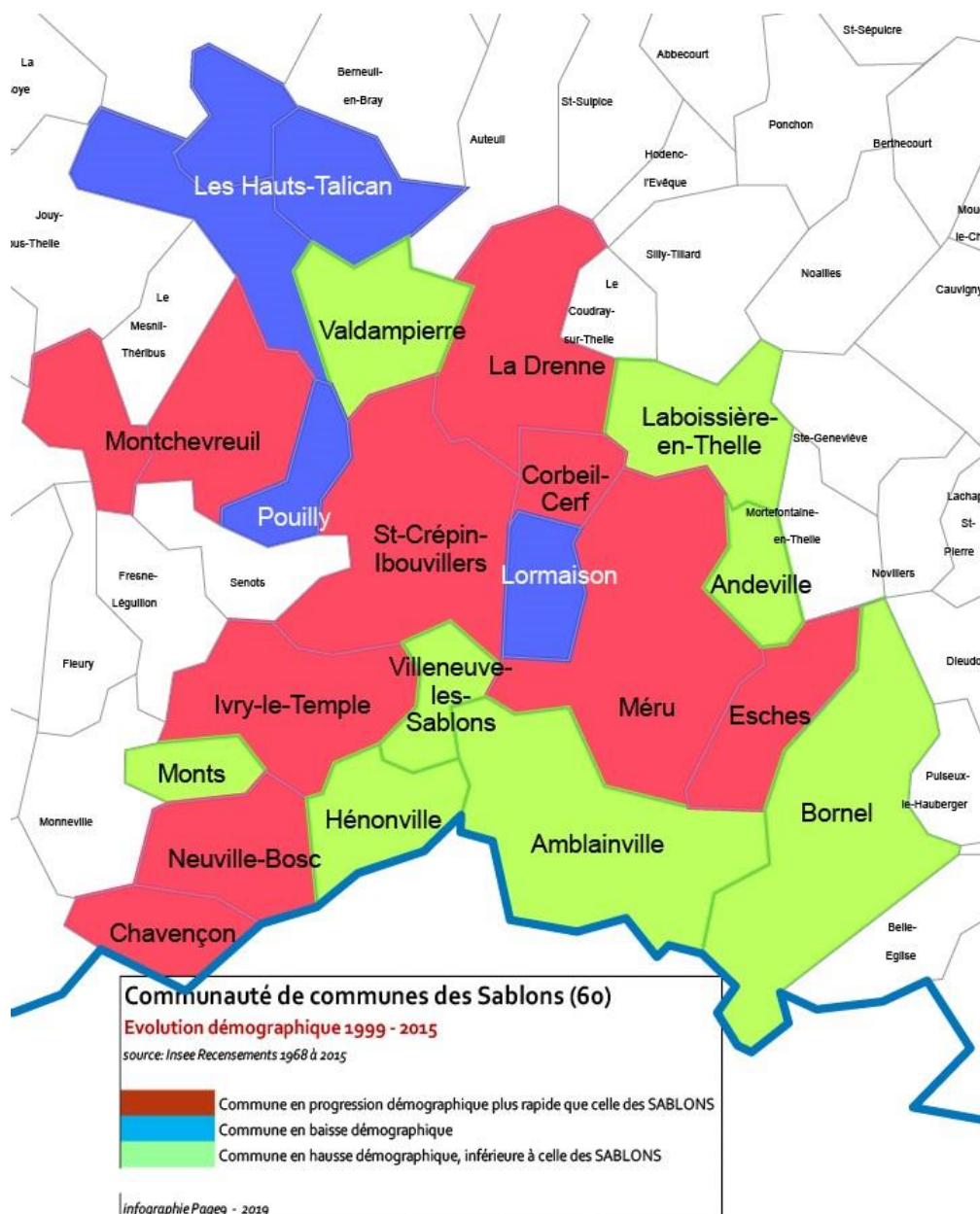
On notera que MERU connaît un développement démographique soutenu, avec une certaine poussée ces dernières années permettant d'atteindre une population de près de 15 000 habitants en 2015.

Au global, la CC des SABLONS dépasse le seuil des **38 000 habitants** en 2015, dans sa version territoriale du 1<sup>er</sup> Janvier 2019. La ville de BORNEL devrait atteindre 5 000 habitants assez rapidement et constituer une polarité importante du territoire.



Les évolutions démographiques sont très importantes entre 1968 et 1982 (47%), puis entre 1982 et 1999 (33%). Entre 1999 et 2015, l'augmentation est sensiblement plus faible.

Bien qu'importante, la hausse démographique a donc entamé une phase de ralentissement, depuis plusieurs années.



### ***Soldes naturel et migratoire, des variations brutales***

Entre 2010 et 2015, c'est le solde migratoire qui apporte le plus à la hausse démographique des SABLONS, soit l'excédent des entrées résidentielles sur les sorties. Entre 2010 et 2015, il a provoqué près de 60% de la hausse démographique, contre 40% pour le solde naturel. Cette situation, fluctuante<sup>6</sup>, engendre une fragilité du territoire, dépendant des marchés immobiliers, des constructibilités, voire de la séduction qu'il génère.

Le flux migratoire résidentiel relève, quantitativement, de BORNEL, ESCHES, MERU et SAINT-CREPIN-IBOUVILLERS, soit des communes qui ont mis en œuvre d'importantes opérations immobilières, et des communes qui font l'objet d'une pression de demande externe très importante, eu égard à leur proximité ferroviaire et à leurs services.

<sup>6</sup> Entre 2008 et 2013, la situation était inverse, le solde naturel était supérieur au solde migratoire.

Les arrivants ont souvent des objectifs différents<sup>7</sup> :

- Certains parviennent aux SABLONS, dans l'espoir de trouver un travail ou une possibilité d'insertion sociale à proximité immédiate de l'Île de France et de ses facilités
- D'autres viennent chercher des possibilités d'accession à la propriété à un prix moins élevé, dans les franges franciliennes
- Certains, enfin, réalisent, ici, une seconde étape de leur parcours d'accédant, vers une maison plus grande et un cadre plus rural.

MÉRU et BORNEL bénéficient à la fois d'un solde migratoire et d'un solde naturel positifs et pèsent 70% de cette hausse, alors qu'ils représentent environ 50% de la population locale.

Plusieurs communes montrent des soldes migratoires négatifs, parfois importants, comme à MONTS, à POUILLY, à VILLENEUVE-LES-SABLONS. Seules LABOISSIERE-EN-THELLE et POUILLY ont des soldes naturels négatifs, dans cette période.

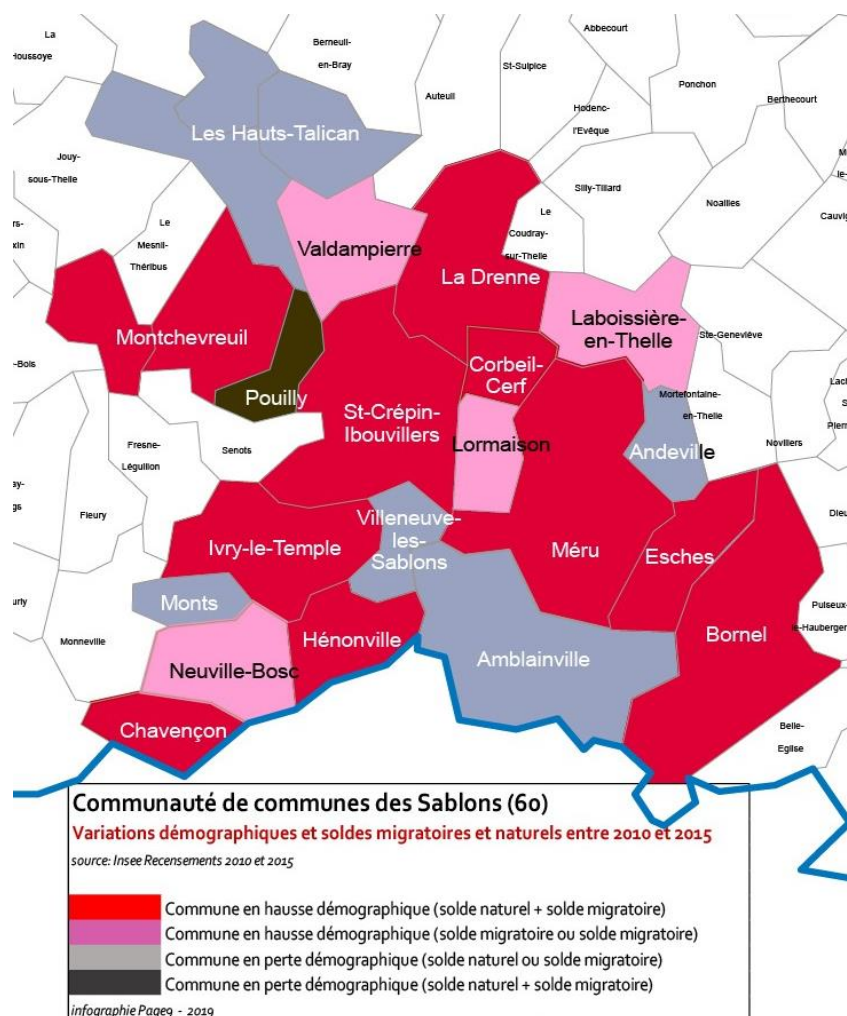
Au global, ANDEVILLE, AMBLAINVILLE, LES HAUTS-TALICAN, MONTS, POUILLY et VILLENEUVE-LES-SABLONS, perdent un peu de population.

Evolution de la population des ménages par les soldes INSEE RGP	POP 2015	Solde naturel 2010-2015	Solde migratoire déduit 2010-2015
Amblainville	1725	48	-51
Andeville	3161	85	-110
Bornel	4793	134	569
Chavençon	169	7	6
Corbeil-Cerf	356	12	18
Esches	1543	26	261
Hénonville	827	20	12
Ivry-le-Temple	722	25	46
Laboissière-en-Thelle	1312	-62	108
La Drenne	981	31	94
Les Hauts-Talican	887	18	-47
Lormaison	1297	49	-42
Méru	14703	662	772
Montchevreuil	1248	40	20
Monts	179	9	-31
Neuville-Bosc	537	15	-6
Pouilly	149	-3	-11
Saint-Crépin-Ibouillers	1507	6	294
Valdampierre	947	33	-2
Villeneuve-les-Sablons	1210	37	-108
<b>TOTAL</b>	<b>38253</b>	<b>1192</b>	<b>1792</b>

Lors de la réalisation d'une importante opération d'accession à la propriété, la commune d'accueil accroît très vite son solde migratoire, puis son solde naturel (des jeunes ménages s'installent et ont des enfants). Quelques années plus tard, le retour en arrière est tout aussi rapide (migrations des enfants devenus adultes et baisse instantanée de la natalité sur place). L'échelonnement des constructions et l'insertion de logements locatifs, susceptibles de permettre une rotation de la population, permettent une gestion beaucoup plus aisée de ces flux.

<sup>7</sup> Voir chapitre sur les migrations résidentielles





## L'évolution de la taille des ménages

Evolution de la population des ménages par les soldes - INSEE RGP	POP 2015	Taille des ménages en 2010	Taille des ménages en 2015
Amblainville	1725	2,72	2,58
Andeville	3161	2,72	2,60
Bornel	4793	2,21	2,49
Chavençon	169	2,74	2,68
Corbeil-Cerf	356	2,86	2,85
Esches	1543	3,09	3,03
Hénonville	827	2,61	2,55
Ivry-le-Temple	722	2,59	2,52
Laboissière-en-Thelle	1312	2,93	2,83
La Drenne	981	2,65	2,75
Les Hauts-Talican	887	2,85	2,63
Lormaison	1297	2,73	2,60
Méru	14703	2,79	2,84
Montchevreuil	1248	2,74	2,69
Monts	179	2,87	2,52
Neuville-Bosc	537	2,82	2,67
Pouilly	149	2,76	2,61
Saint-Crépin-Ibouillers	1507	2,54	2,80
Valdampierre	947	2,75	2,72
Villeneuve-les-Sablons	1210	2,89	2,67
<b>TOTAL</b>	<b>38253</b>	<b>2,69</b>	<b>2,72</b>

La taille des ménages diminue, par le fait du vieillissement sur place des populations, d'un taux de fécondité moins élevé et de la hausse des séparations des couples. Cette baisse est observée sur tout le territoire national et a pour conséquence directe, la baisse de la démographie naturelle. Aux SABLONS, on est passé de 2,94 personnes par ménage (ou par résidence principale) en 1999, à **2,72 en 2015**, mais, entre 2010 et 2015, elle augmente un peu.

**La baisse de la taille des ménages est atténuée aux SABLONS**, par l'importance de la migration résidentielle qui vient renouveler la population de manière importante et fréquente. Elle peut être observée, dans presque toutes les communes et nous rappelle qu'il est nécessaire de construire pour conserver la même population dans celles-ci. Irrémédiablement, les résidents occupent et occuperont donc plus d'espace et plus d'habitations, ce qui implique un besoin de constructions locales, en lien direct avec le désir fréquent des élus de conserver au moins la même population. Dans la CC des SABLONS, il y a, en 2015, 988 résidences principales de plus qu'en 2010; certaines d'entre elles ont servi à loger des personnes déjà logées précédemment (jeunes en décohabitation, couple en séparation, personne âgée en repositionnement géographique, etc..).

Plusieurs communes disposent de taux d'occupation supérieurs à 2,80, y compris MERU. Ceci est dû à la construction de nouveaux logements familiaux ou à la réoccupation de logements sous-occupés, par de grandes familles. Ces taux sont inhabituels pour des villes de cette taille. La taille moyenne des ménages de l'Oise, en 2015, est à 2,48 personnes.

Une pause dans la construction entraînera un desserrement significatif et des pertes de population brutales. La réalisation, dans une petite commune, d'une opération immobilière importante et peu diversifiée, conduit, inévitablement, à une perspective de perte de population, dans les 10 à 20 années suivantes, (départ des enfants vers leurs lieux de formation, séparations). Elle induit également, une demande scolaire qui ne pourra se renouveler à même hauteur, qu'avec une nouvelle opération de même ampleur, au minimum.

## **b. Migrations résidentielles**

### ***Les migrations résidentielles en 2014, une qualification des entrants***

Les migrations résidentielles sont appréciées ici, à la personne et en sortie de commune de moins d'un an, constatée en 2015. Elles ne mesurent donc pas les migrations infra-communales, qui peuvent être significatives, dans certaines communes, notamment à MERU. Elles nous apportent, par contre, des indications sur les origines géographiques des migrations résidentielles et sur certaines caractéristiques des populations concernées et des logements visés.

Provenance des migrations résidentielles de 2014 Exploitation du fichier détail Insee analyse Page9	Nb d'arrivées en 2014	Population 2015	Importance de la migration extra-communale	Partition des arrivées aux SABLONS	Depuis Méru	Depuis Les Sablons (Méru compris)	Depuis le Val d'Oise	Depuis l'Île de France, hors Val d'Oise	Depuis l'Oise, hors Sablons
Amblainville	61	1725	3,5%	3%	0%	7%	48%	39%	7%
Andeville	182	3161	5,8%	8%	5%	16%	43%	11%	21%
Bornel	431	4793	9,0%	12%	1%	10%	40%	19%	18%
Chavençon	59	169	35,0%	2%	0%	0%	83%	0%	0%
Corbeil-Cerf	33	356	9,3%	2%	0%	36%	0%	0%	36%
Esches	289	1543	18,7%	11%	2%	25%	41%	7%	24%
Hénonville	35	827	4,2%	2%	0%	14%	29%	0%	14%
Ivry-le-Temple	68	722	9,4%	3%	0%	15%	69%	0%	7%
Laboissière en Thelle	73	1312	5,6%		0%	53%	0%	0%	21%
La Drenne	36	981	3,7%	2%	0%	42%	31%	0%	14%
Les Hauts Talican	0	887	0,0%						
Lormaison	29	1297	2,2%	2%	0%	55%	28%	14%	0%
Méru	698	14703	4,7%	36%		7%	24%	22%	20%
Montchevreuil	19	1248	1,5%	1%	0%	12%	41%	7%	33%
Monts	20	179	11,1%	1%	0%	75%	0%	0%	25%
Neuville-Bosc	57	537	0,0%		0%	0%	44%	14%	21%
Pouilly	24	149	16,1%	1%	0%	33%	50%	17%	0%
Saint-Crépin-Ibouvillers	208	1507	13,8%	9%	0%	24%	16%	25%	21%
Valdampierre	68	947	7,0%		0%	18%	18%	0%	59%
Villeneuve-les-Sablons	90	1210	7,4%	4%	0%	39%	50%	0%	5%
<b>TOTAL</b>	<b>2480</b>	<b>38178</b>	<b>6,5%</b>	<b>100%</b>	<b>1%</b>	<b>17%</b>	<b>35%</b>	<b>15%</b>	<b>21%</b>

**Lecture:** 31% des nouveaux résidents de LA DRENNE en 2014 sont arrivés du VAL D'OISE. Lorsque le total des destinations n'atteint pas 100%, cela signifie que les résidents viennent d'ailleurs.

**2 480 personnes sont arrivées en 2014** dans les communes du territoire, soit un renouvellement de 6,5% de la population en place, en moyenne.

- **Les parcours résidentiels « MERU → Autre commune des SABLONS » sont très faibles** (une vingtaine d'arrivées dans l'année !).
- **Les parcours résidentiels « SABLONS → SABLONS » concernent 18% des arrivées**, mais sont plus importants à SAINT-CREPIN-IBOUVILLERS et à ESCHEs.
- **Les parcours résidentiels « ILE DE France → SABLONS » pèsent 50% des arrivées**, dont 35% pour le VAL D'OISE.
- **Les parcours résidentiels « OISE (hors SABLONS) → SABLONS » représentent 21% des arrivées**

D'autres arrivées (près de 11%) se font, en provenance d'autres départements ou de l'étranger.

Ces éléments démontrent que les parcours résidentiels intercommunaux et internes aux SABLONS, sont faibles et que **le parcours résidentiel y est peu aisé ou non souhaité**. On ne vient pas s'installer aux SABLONS, depuis MERU, mais depuis la région francilienne ou d'ailleurs. Parmi les communes les plus impactées par les arrivées, en 2014, les provenances sont diverses. MERU reçoit de partout, **mais très peu des SABLONS**. BORNEL reçoit surtout du VAL D'OISE, tandis que SAINT-CREPIN-IBOUVILLERS partage ses arrivées

entre diverses provenances. **Une étanchéité existe entre MERU et les SABLONS**, on y arrive, mais on n'en repart pas vers les communes voisines.

Le phénomène de migrations résidentielles en **flux d'entrée extra-communal** est donc important aux SABLONS. **Il a mobilisé environ 850 logements en 2014.**

### **Les migrations résidentielles en 2014, une qualification des sortants**

Les migrations résidentielles sont appréciées ici, à la personne et en sortie de commune de moins d'un an, constatée en 2014. Elles ne mesurent donc pas les migrations intra-communales, qui peuvent être significatives, dans certaines communes, notamment à MERU. Elles nous apportent, par contre, des indications sur les origines géographiques des migrations et sur certaines caractéristiques des populations concernées et des logements visés.

Destination des migrations résidentielles de 2014 Exploitation du fichier détail Insee analyse Page9	Nb d'arrivées en 2014	Population 2015	Importance de la migration extra-communale	Partition des arrivées aux SABLONS	Vers Méru	Vers les Sablons (Méru compris)	Vers le Val d'Oise	Vers l'Île de France, hors Val d'Oise	Vers l'Oise, hors Sablons
Amblainville	110	1725	6,3%	6%	1%	65%	12%	5%	1%
Andeville	292	3161	9,2%	12%	11%	43%	5%	2%	26%
Bornel	357	4793	7,4%	0%	2%	24%	22%	1%	27%
Chavençon	5	169	3,0%	15%	0%	0%	80%	20%	0%
Corbeil-Cerf	16	356	4,5%	0%	0%	19%	50%	20%	0%
Esches	68	1543	4,4%	1%	1%	28%	4%	4%	46%
Hénonville	65	827	7,9%	2%	0%	46%	0%	0%	31%
Ivry-le-Temple	23	722	3,2%	1%	0%	0%	43%	13%	0%
Laboissière en Thelle	53	1312	4,0%	1%	0%	0%	6%	0%	51%
La Drenne	13	981	1,3%	2%	0%	0%	0%	0%	0%
Les Hauts Talican	44	887	5,0%	1%	0%	0%	7%	5%	34%
Lormaison	68	1297	5,2%	3%	13%	15%	0%	6%	22%
Méru	855	14703	5,8%	40%		3%	17%	10%	30%
Montchevreuil	80	1248	6,4%	3%	0%	0%	9%	9%	44%
Monts	0	179	0%						
Neuville-Bosc	20	537	3,7%	2%	20%	20%	15%	15%	0%
Pouilly	4	149	2,7%	0%	0%	0%	75%	0%	0%
Saint-Crépin-Ibouvillers	86	1507	5,7%	3%	2%	51%	13%	0%	15%
Valdampierre	71	947	7,5%		0%	14%	1%	0%	61%
Villeneuve-les-Sablons	107	1210	8,8%		3%	23%	3%	18%	43%
<b>TOTAL</b>	<b>2337</b>	<b>38178</b>	<b>5,8%</b>		<b>3%</b>	<b>17%</b>	<b>13%</b>	<b>6%</b>	<b>29%</b>

**Lecture:** 17% des départs résidentiels de MERU se sont dirigés en 2014 vers le VAL D'OISE. Lorsque le total des destinations n'atteint pas 100%, cela signifie que les résidents sont partis ailleurs.

**2 337 personnes ont quitté les Sablons, en 2014**, soit un renouvellement de 5,8% de la population en place, en moyenne.

- **Les parcours résidentiels « SABLONS → MERU » sont très faibles** (une soixantaine de départs, dans l'année !).

- **Les parcours résidentiels « SABLONS → SABLONS » concernent 17% des départs,** mais sont majoritaires à SAINT-CREPIN-IBOUVILLERS, AMBLAINVILLE et HENONVILLE.
- **Les parcours résidentiels « SABLONS → ILE DE France » pèsent 19% des départs,** dont 13% pour le VAL D'OISE.
- **Les parcours résidentiels « SABLONS → OISE (hors SABLONS) » représentent 29% des départs.**

D'autres départs (près de 32%) se font, en direction d'autres départements ou de l'étranger.

Il est donc établi que le VAL D'OISE, grand pourvoyeur de migrants résidentiels vers les SABLONS, ne reçoit pas la même quantité de population en retour. Le flux résidentiel se poursuit vers l'intérieur de l'OISE.

## Les migrations résidentielles en 2014, zoom sur certaines communes

Quelques caractéristiques complémentaires permettent de mieux comprendre ces migrations.

Les arrivées à MERU -698 personnes					
Membres de ménages de moins de 25 ans	39	Propriétaires occupants	317	Artisans commerçants chefs d'entreprises	1
Membres de ménages de 25/39 ans	300	Locataires privés	255	Cadres et Professions intellectuelles	43
Membres de ménages de 40/54 ans	241	Locataires Hlm	26	Professions Intermédiaires	91
Membres de ménages de 55/64 ans	58	Locataires meublés	9	Employés	125
Membres de ménages de 65/79ans	14	Locataires gratuits	47	Ouvriers	125
Membres de ménages de 80 ans et plus	0			Retraités	20
				Sans activité	293

Les départs de MERU – 855 personnes					
Membres de ménages de moins de 25 ans	100	Propriétaires occupants	269	Artisans commerçants chefs d'entreprises	17
Membres de ménages de 25/39 ans	434	Locataires privés	272	Cadres et Professions intellectuelles	29
Membres de ménages de 40/54 ans	190	Locataires Hlm	139	Professions Intermédiaires	122
Membres de ménages de 55/64 ans	60	Locataires meublés	85	Employés	160
Membres de ménages de 65/79ans	27	Locataires gratuits	51	Ouvriers	102
Membres de ménages de 80 ans et plus	15			Retraités	80
				Sans activité	345

Les soldes migratoires détaillés à MERU –					
Membres de ménages de moins de 25 ans	-61	Propriétaires occupants	+48	Artisans commerçants chefs d'entreprises	-16
Membres de ménages de 25/39 ans	-134	Locataires privés	-17	Cadres et Professions intellectuelles	+14
Membres de ménages de 40/54 ans	+51	Locataires Hlm	-113	Professions Intermédiaires	-31
Membres de ménages de 55/64 ans	+2	Locataires meublés	-76	Employés	-35
Membres de ménages de 65/79ans	-13	Locataires gratuits	-4	Ouvriers	+23
Membres de ménages de 80 ans et plus	-15			Retraités	-60
				Sans activité	-52

La migration résidentielle sortante est supérieure à la migration entrante.

Elle se fait au détriment de ménages jeunes et retraités, mais au **bénéfice d'actifs de 40 à 64 ans**. Elle se fait **au bénéfice des propriétaires occupants**, mais au détriment des locataires Hlm, et même, de nombreux locataires meublés. Elle se fait, enfin, **au bénéfice des ouvriers et des cadres**, mais au détriment de retraités et de nombreux ménages sans activité professionnelle. Les « bénéfiques » cités sont, néanmoins faibles, en proportion des départs.

On remarquera, également, que le marché immobilier de MERU pourrait concerner environ 300 transactions en propriété, en 2014, et, 250 transactions dans le locatif privé.

Les arrivées à BORNEL -431 personnes					
Membres de ménages de moins de 25 ans	44	Propriétaires occupants	233	Artisans commerçants chefs d'entreprises	5
Membres de ménages de 25/39 ans	253	Locataires privés	163	Cadres et Professions intellectuelles	15
Membres de ménages de 40/54 ans	82	Locataires Hlm	35	Professions Intermédiaires	94
Membres de ménages de 55/64 ans	42	Locataires meublés	0	Employés	102
Membres de ménages de 65/79ans	10	Locataires gratuits	0	Ouvriers	78
<b>Membres de ménages de 80 ans et plus</b>	<b>0</b>			Retraités	19
				Sans activité	118

Les départs de BORNEL -357 personnes					
Membres de ménages de moins de 25 ans	35	Propriétaires occupants	135	Artisans commerçants chefs d'entreprises	10
Membres de ménages de 25/39 ans	170	Locataires privés	123	Cadres et Professions intellectuelles	24
Membres de ménages de 40/54 ans	122	Locataires Hlm	39	Professions Intermédiaires	57
Membres de ménages de 55/64 ans	7	Locataires meublés	10	Employés	75
Membres de ménages de 65/79ans	7	Locataires gratuits	45	Ouvriers	56
<b>Membres de ménages de 80 ans et plus</b>	<b>11</b>			Retraités	24
				Sans activité	111

Les soldes migratoires détaillés à BORNEL –					
Membres de ménages de moins de 25 ans	+9	Propriétaires occupants	+98	Artisans commerçants chefs d'entreprises	-5
Membres de ménages de 25/39 ans	+83	Locataires privés	+40	Cadres et Professions intellectuelles	-9
Membres de ménages de 40/54 ans	-40	Locataires Hlm	-4	Professions Intermédiaires	+37
Membres de ménages de 55/64 ans	+35	Locataires meublés	-10	Employés	+27
Membres de ménages de 65/79ans	+3	Locataires gratuits	-45	Ouvriers	+22
Membres de ménages de 80 ans et plus	-11			Retraités	-5
				Sans activité	+7

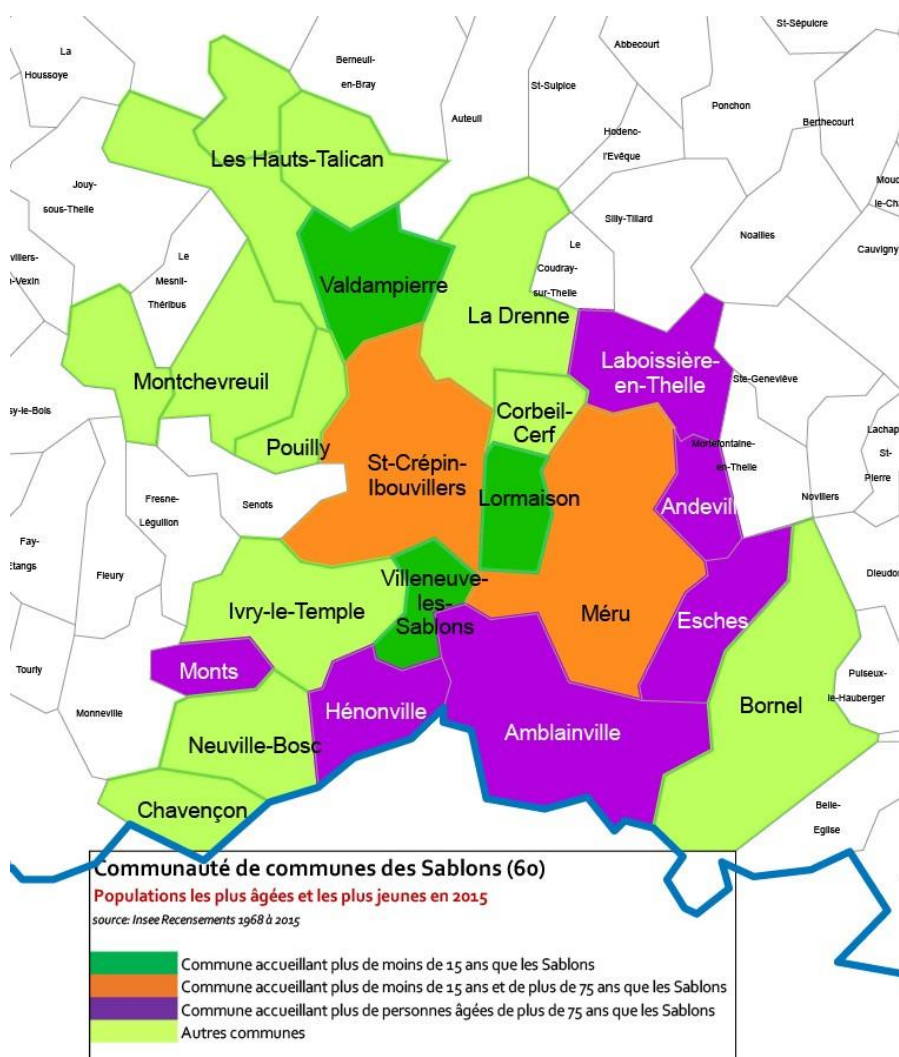
## c. Age de la population

### Répartition de la population par tranches d'âges

Partition de la population par tranches d'âges	Moins de 15 ans	De 15 à 29 ans	De 30 à 44 ans	De 45 à 59 ans	De 60 à 74 ans	De 75 à 89 ans	90 ans et plus
CC Sablons en 2015	22,7%	17,3%	20,6%	20,8%	13,4%	4,7%	0,5%
Oise en 2015	20,5%	17,5%	20,0%	20,5%	14,4%	6,4%	0,7%
France métró en 2015	18,2%	17,8%	19,1%	19,9%	15,6%	8,2%	1,2%
MERU en 2015	25,1%	19,1%	20,5%	17,7%	12,3%	4,8%	0,5%

Dans la CC des SABLONS, la **population est plus jeune** qu'en France Métropolitaine et que dans l'OISE. Le phénomène centrifuge francilien apparaît ici clairement, avec l'accueil de jeunes ménages avec enfants. A partir de 45 ans, il s'atténue, puis s'inverse. Cette inversion est due à de nouvelles mutations résidentielles, en seconde partie d'activité et au caractère assez récent du phénomène de migration.

On notera que MERU amplifie encore le phénomène **pour les moins de 30 ans, qui pèsent 8 points de plus qu'en moyenne nationale** et qui trouvent là une destination privilégiée.





Les communes de MERU et de SAINT-CREPIN-IBOUVILLERS accueillent à la fois les plus jeunes et les plus âgés, au-delà de la moyenne des SABLONS. Elles sont prolongées, géographiquement, par les communes de VALDAMPIERRE, LORMAISON et VILLENEUVE-LES-SABLONS, pour ce qui concerne les moins de 15 ans, uniquement. Par ailleurs, un ensemble de communes au Sud et à l'Est, accueillent, plus que les autres, les plus de 75 ans.

### Evolution de la population par tranches d'âges

Evolution de la population par tranches d'âges Source INSEE RGP	Moins de 15 ans	De 15 à 29 ans	De 30 à 44 ans	De 45 à 59 ans	De 60 à 74 ans	Plus de 75 ans	Total
CC Sablons en 2010	7594	6419	7705	7264	3404	1615	34003
CC Sablons en 2015	8655	6607	7860	7943	5124	1990	38178
Evolution 2010-2015	14%	3%	2%	9%	51%	23%	12%
MERU en 2010	2938	2833	2663	2492	1315	571	12812
MERU en 2015	3692	2810	3007	2605	1813	776	13995
Evolution 2010-2015	26%	-1%	13%	5%	38%	36%	9%

En 5 ans, les évolutions de la population par tranche d'âges sont **hétérogènes** sur les SABLONS :

- hausse moyenne des moins de 15 ans,
- faible hausse des 15-29 ans et des 30-44 ans,
- hausse modérée des 45-59 ans
- très forte hausse des 60-74 ans,
- forte hausse des plus de 75 ans.

MERU connaît une évolution parallèle, avec une nette divergence chez les plus jeunes :

- forte hausse des moins de 15 ans,
- légère baisse des jeunes de 15 à 29 ans,
- hausse des 30 à 44 ans
- légère hausse des 45 à 59 ans
- forte hausse des plus de 60 ans et des plus de 75 ans.

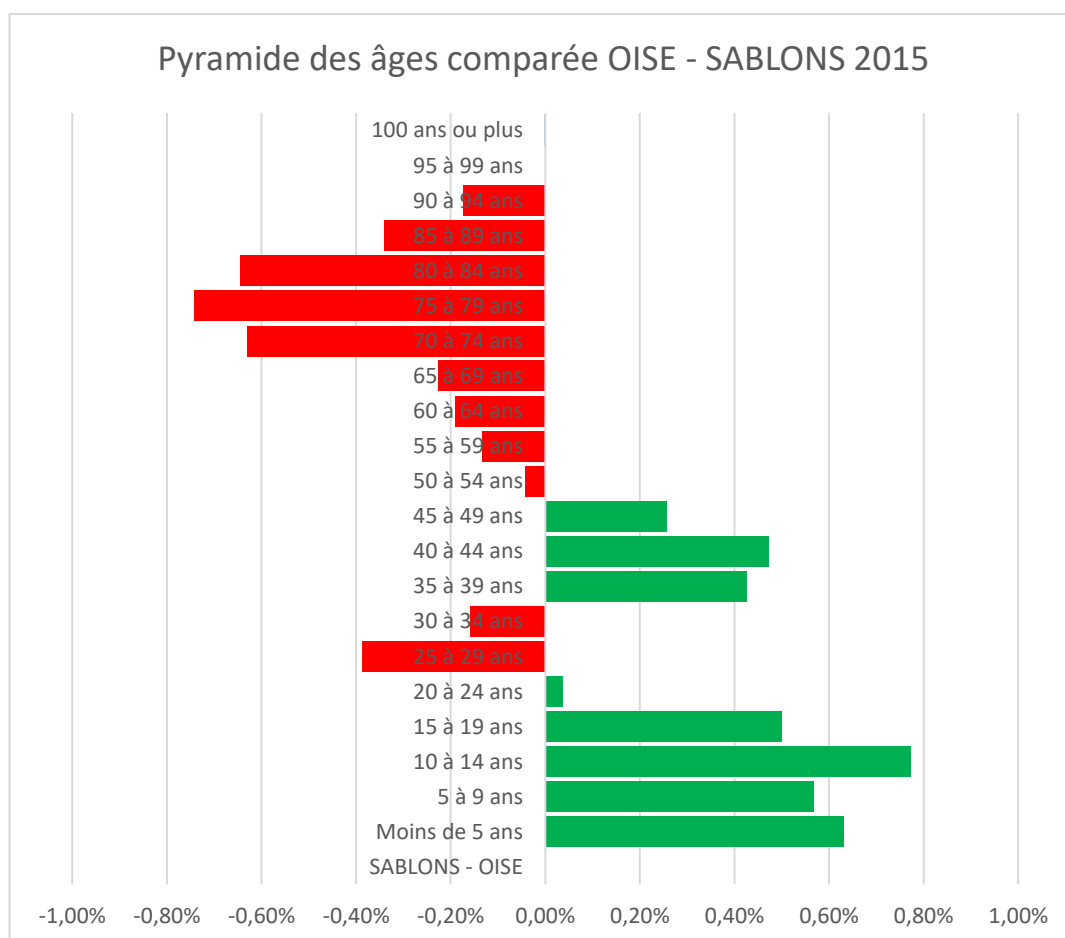
Il faut en conclure, que **la hausse de la population la plus jeune passe largement par MERU**, que la population active est en baisse globale (premier indice de vieillissement), mais que les jeunes actifs continuent de progresser à MERU, et, enfin, que la hausse brutale des populations retraitées et âgées est prévisible et devrait se dérouler au cours de ce PLH.

Ces variations sont brutales. Elles évoquent des évolutions par vagues successives (vague d'apport résidentiel, vague de passage au-delà du cap de la soixantaine pour de nombreux ménages arrivés au début des années 80). Elles doivent faire réfléchir à **l'importance de l'accueil territorial**. Insuffisant, il pourrait amoindrir la vague d'arrivée et renforcer celle du départ, pour changer brutalement la donne en matière démographique, avec les conséquences que l'on sait sur la fréquentation des équipements.

### Les populations âgées

Les populations âgées de plus de 60 ans représentent donc 18,3% de la population, environ **7 114 personnes en 2015**. Parmi elles, 1 990 ont plus de 75 ans. Si les SABLONS rejoignaient le taux moyen national de représentation des plus de 75 ans, on en trouverait, en 2015, **1 500 de plus**. La hausse brutale de la population des plus de 60 ans, notamment hors de MERU, nous annonce une hausse significative des plus de 75 ans, dans les prochaines années (voir chapitre suivant), sauf s'il se déclençait une migration de ces ménages, vers d'autres territoires.

### La pyramide des âges des Sablons



La pyramide des âges comparée SABLONS-OISE a été construite par différence des effectifs, rapportés à la population totale, sans distinction de sexe. Lorsque cette différence est positive (SABLONS mieux représenté que l'OISE), le dépassement vert apparaît à droite de l'histogramme, lorsque la différence est négative (OISE, mieux représentée que SABLONS), le retard rouge apparaît à gauche.

Les SABLONS disposent, donc, en 2015, d'une **population plus jeune que celle de l'OISE**, pour les moins de 20 ans. La situation s'inverse de 25 à 35 ans, ce qui peut indiquer une

accessibilité au logement plus difficile (insuffisance d'offre et prix trop élevé). Les migrations résidentielles vers le reste de l'OISE confirment l'existence d'un parcours résidentiel plus large que le territoire. Les SABLONS accueillent, en revanche, plus de 35/50 ans, soit le cœur de l'âge des actifs. Ensuite, la répartition se fait à l'avantage de l'OISE, dont la population âgée est bien plus importante, notamment à partir de 70 ans.

Ces écarts illustrent l'importance de la population active résidente et de ses enfants. L'arrivée de ménages avec enfants modifie la structure démographique locale à mesure des nouvelles offres résidentielles. Un ralentissement de la construction atténuera ces écarts. La population âgée, quant à elle, ne s'est pas encore stabilisée sur place, soit parce qu'elle quitte le territoire à la fin de son activité professionnelle, soit parce qu'elle n'est pas encore parvenu à cet âge. On peut s'attendre, quand même, à une augmentation forte de la population retraitée, dans les toutes prochaines années.

Au plan de l'historique du peuplement, il est clair que les arrivées de trentenaires, au moment de la première vague de périurbanisation francilienne jusqu'à ce territoire, ont gonflé les effectifs de ces classes et nous conduisent, à l'évidence, à une population de plus de 75 ans, nettement plus élevée, à l'horizon 2025.

## d. Catégories socioprofessionnelles de la population

### Les CSP en 2015 et évolution

Répartition de la population des 15-65 ans, par catégorie socioprofessionnelle, entre 2010 et 2015	En 2010	En 2015	Evolution en nombre	Evolution	Partition SABLONS 2015	Partition OISE 2015
<b>source INSEE RGP</b>						
Agriculteurs exploitants	99	92	-7	ns <sup>8</sup>	0,5%	0,5%
Artisans, Commerçants, Chefs d'entreprises	815	843	+28	+3%	3,0%	3,0%
Cadres et Professions Intellectuelles supérieures	1745	1806	+61	+3%	6,4%	7,7%
Professions Intermédiaires	4530	4692	+162	+4%	16,7%	15,4%
Employés	4940	5464	+524	+11%	19,4%	17,6%
Ouvriers	4863	4923	+60	+1%	17,5%	15,4%
Retraités	5651	6175	+524	+9%	22,0%	24,4%
Sans activité professionnelle	4103	4104	+1	+0%	14,6%	16,1%
TOTAL	26746	28098	+1352	+5%	100,0%	100,0%

Activité et emploi entre 2010 et 2015	En 2010	En 2015	Evolution en nombre	Evolution	SABLONS 2015	OISE 2015
<b>source INSEE RGP</b>						
Chômeurs Insee chez les 15-65 ans	1999	2350	+351	+18%	13,0%	13,9%
Actifs ayant un emploi résidents du territoire	15078	15816	+738	+5%	15816	340578
Emplois sur zone	9962	10254	+292	+3%	10254	272012
Taux de couverture pour les 15-65 ans (emplois locaux/actifs locaux) ou indice de concentration d'emploi (Insee)	66%	55%		-17%	55%	80%

Le nombre des 15 à 65 ans augmente de 5% entre 2010 et 2015.

Les gains les plus importants se trouvent dans les catégories « Employés » et « Retraités ».

La catégorie « employés » conforte, ainsi, sa surreprésentation locale, par rapport à l'OISE, tandis que la proportion des retraités progresse vers le taux de l'OISE. Les professions intermédiaires et les ouvriers, sont les deux autres catégories, mieux représentées aux SABLONS, que dans l'OISE.

Le chômage (définition Insee) augmente de 18% en 5 ans, tandis que l'emploi progresse un peu. Mais les actifs résidents augmentent également et le taux de couverture à l'emploi des SABLONS tombe à 55%, contre 80% dans l'OISE.

La CC des SABLONS devient également plus dépendante des emplois externes. Son taux de couverture théorique de l'emploi passe à 55%, ce qui signifie que la zone géographique ne pourrait fournir que 55% d'emploi aux actifs locaux, si ces derniers étaient tous recrutés sur place.

Les SABLONS deviennent, de plus en plus, un territoire résidentiel, qui ne peut plus s'appuyer sur ses emplois locaux, pour continuer à accueillir plus de population.

<sup>8</sup> ns = non significatif

## La situation à MERU

Répartition de la population des 15-65 ans, par catégorie socioprofessionnelle, entre 2010 et 2015	En 2010	En 2015	Evolution en nombre	Evolution	Partition MERU 2015	Partition SABLONS 2015
<b>INSEE RGP</b>						
Agriculteurs exploitants	11	11	0	ns	ns	0,5%
Artisans, Commerçants, Chefs d'entreprises	220	223	+3	+1%	2,0%	3,0%
Cadres et Professions Intellectuelles supérieures	487	518	+31	+6%	4,7%	6,4%
Professions Intermédiaires	1312	1528	+216	+19%	13,9%	16,7%
Employés	1945	2313	+368	3%	21,0%	19,4%
Ouvriers	2097	2011	-86	-4%	18,3%	17,5%
Retraités	2079	2253	+274	+13%	20,5%	22,0%
Sans activité professionnelle	1953	2155	+202	+10%	19,6%	14,6%
TOTAL	10104	11001	+893	+9%	100,0%	100,0%

Activité et emploi entre 2010 et 2015	En 2010	En 2015	Evolution en nombre	Evolution	MERU 2015	SABLONS 2015
<b>source INSEE RGP</b>						
Chômeurs	1063	1289	+226	26%	19,2%	13,0%
Total actifs	5118	5505	+387	8%	5505	15816
Emplois sur zone	5676	5655	-21	-0%	5655	10254
Taux de couverture pour les 15-65 ans (emplois locaux/actifs locaux)	111%	103%		-7%	103%	55%

Le nombre des 15 à 65 ans augmente de 9% entre 2010 et 2015, nettement plus qu'aux SABLONS. Les gains les plus importants se trouvent dans les catégories « Professions intermédiaires » et « Retraités ». Ces deux catégories sont en retrait, par rapport aux SABLONS et, cette évolution rapide ne permet pas encore de « normaliser » la répartition.

La catégorie « sans activité professionnelle », en augmentation de 10% entre 2010 et 2015, accroît, quant à elle sa position et mesure, désormais 5 points de plus qu'aux SABLONS. Plus de la moitié des 15-65 ans sans activité professionnelle, sont logés à MERU, en 2015.

La population des « Cadres » reste, également, en retrait, avec un taux de représentation de 4,7%, à 3 points en deçà de l'OISE. Il manque 329 cadres logés à MERU, pour atteindre le taux de représentation moyen de l'OISE.

Les emplois restent stables à MERU, le chômage y augmente dangereusement, bien au-delà de celui des SABLONS. MERU est toujours une commune qui apporte, théoriquement, les emplois nécessaires à ses actifs logés, mais elle n'est pas en capacité de « nourrir » le territoire entier.

### La situation dans les autres communes des Sablons

Répartition de la population des 15-65 ans, par catégorie socioprofessionnelle, entre 2010 et 2015	En 2010	En 2015	Evolution en nombre	Evolution	Partition SABLONS HORS MERU 2015	Partition SABLONS 2015
<b>SOURCE INSEE RGP EMP T3</b>						
Agriculteurs exploitants	88	81	-7	ns	ns	0,5%
Artisans, Commerçants, Chefs d'entreprises	595	620	25	+4%	3,6%	3,0%
Cadres et Professions Intellectuelles supérieures	1258	1288	+30	+2%	7,5%	6,4%
Professions Intermédiaires	3218	3164	-54	-2%	18,5%	16,7%
Employés	2995	3151	156	+5%	18,4%	19,4%
Ouvriers	2766	2912	146	+5%	17,0%	17,5%
Retraités	3572	3922	350	+10%	22,9%	22,0%
Sans activité professionnelle	2150	1949	-199	-9%	11,4%	14,6%
TOTAL	16642	17097	455	+3%	100,0%	100,0%

Le territoire des SABLONS hors MERU gagne 3% de population de 15 à 65 ans entre 2010 et 2015. Les gains les plus importants se trouvent dans la catégorie « Retraités ». La catégorie « sans activité professionnelle » régresse de 9% dans la période. Elle est presque 5 points, en deçà de la moyenne de l'OISE, ce qui démontre le taux d'activité, très important des résidents des SABLONS hors MERU.

Ce territoire est mieux doté en cadres et professions intermédiaires que MERU; le taux de cadres n'y atteint pas tout à fait la moyenne isarienne, alors que le taux de professions intermédiaires affiche 3 points de plus. C'est cette catégorie de population qui caractérise le mieux les résidents hors MERU, ainsi que les jeunes retraités (moins de 65 ans), en nette progression.

Il apparaît ainsi, une forme de **spécialisation du territoire**, qui dirigerait les actifs dotés d'un emploi vers le secteur hors MERU et vers l'offre en accession à la propriété ou la propriété occupante, tandis que les actifs en perte d'emploi ou sans emploi choisiraient (ou seraient contraints) de rester à MERU, dans l'attente d'une meilleure fortune ou pour disposer de meilleures chances de retrouver un emploi. On notera que cette spécialisation apparente ne se fait pas directement en faveur d'une catégorie socioprofessionnelle. Pour autant, la nature des produits logements offerts et les gammes de prix de l'offre foncière ou immobilière, influencent fortement la sélection des arrivants.

**L'enjeu de la diversification de l'accueil sur le territoire ne se mesurera pas à la quantité de logements offerts**, hors de toute facilité d'intégration locale, mais à la qualité des projets mixtes qui pourront être initiés à portée des services et de l'emploi local. Le risque d'une spécialisation Méruvienne dans un accueil des populations en difficulté et des populations moins intégrées à leur environnement persiste.

## e. Revenus des ménages

D'après les données FILOSOFI pour l'année 2015, issue des sources *Insee – DGFIP - Cnaf – Cnav - CCMSA*, il est possible de déterminer, comme suit, les revenus des ménages par unité de consommation (1<sup>er</sup> quartile et médiane). Le 1<sup>er</sup> quartile est constitué par le niveau de revenu en deçà duquel on trouve un quart des ménages (foyers fiscaux). La médiane est constituée par le niveau de revenu en deçà duquel on trouve la moitié des ménages (foyers fiscaux).

Certaines données ne sont pas accessibles pour respecter le secret statistique. Pour ce chapitre, les données de BORNEL sont servies dans la configuration administrative de la commune, avant la fusion.

### Les revenus de la population, par unité de consommation<sup>9-10</sup>

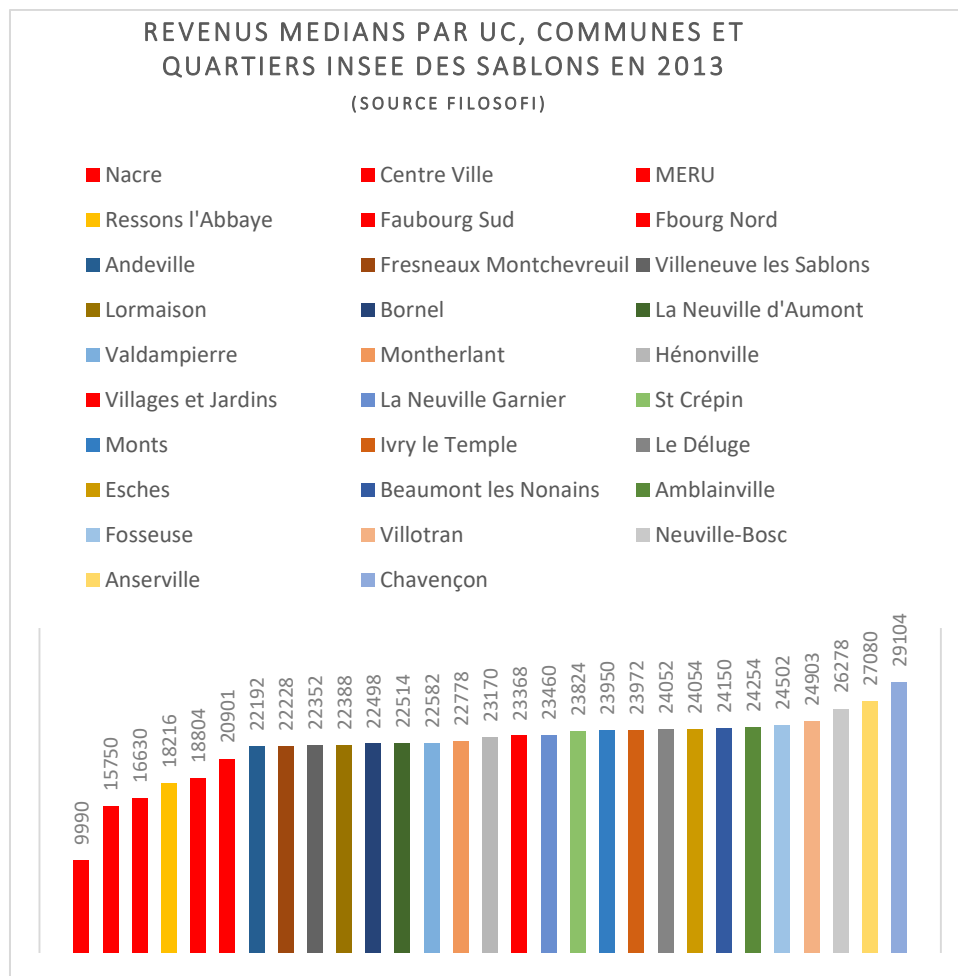
Revenu de la population par unité de consommation FILOSOFI 2015	1 <sup>er</sup> QUARTILE	MEDIANE	MEDIANE MOINS DE 30 ANS	MEDIANE DE 60 A 74 ANS	MEDIANE PROPRIÉTAIRE	MENAGE LOCATAIRE
Amblainville		24014				
Andeville	17496	21987	20741	22583	23035	17314
Bornel	18091	22831	20408	23410	24488	18327
Chavençon		25959				
Corbeil-Cerf		23797				
Esches		23449				
Hénonville		23455				
Ivry-le-Temple		23602				
Laboissière en Thelle		23188				
La Drenne		22635				
Les Hauts Talican		23231				
Lormaison		22335				
Méru	12891	17835	16039	19226	21282	13764
Montchevreuil		21323				
Monts		23490				
Neuville-Bosc		27010				
Pouilly		24649				
Saint-Crépin-Ibouillers		22766				
Valdampierre		22963				
Villeneuve-les-Sablons		23320				
SABLONS	15782	21063	18941	22435	23298	15472
OISE	15454	20956	18081	22826	23654	16019

Les revenus des ménages sont assez homogènes, si on excepte une médiane beaucoup plus haute à CHAVENCON et une médiane beaucoup plus basse à MERU. Les moins de 30 ans gagnent 10 à 15% de moins que la médiane, tandis que les 60-74 ans gagnent 5 à 10% de plus. Les ménages locataires gagnent 35% de moins que la médiane, les propriétaires, 10% de plus.

Les situations sont plus précaires à MERU, y compris chez les propriétaires et les retraités.

<sup>9</sup> 1 unité pour un adulte, 0,5 unité pour l'adulte suivant ou les personnes de plus de 14 ans, 0,3 pour les moins de 14 ans

<sup>10</sup> Le tableau reprend les données diffusées dans la base FILOSOFI. Lorsque les communes sont de moindre taille, le secret statistique impose le retrait des données à la publication.



Ce graphique détaille les résultats en présentant les revenus dans les quartiers de MERU (en rouge sur l'histogramme). On s'aperçoit que **tous les quartiers de MERU**, à l'exception de « Villages et Jardins » sont situés dans la partie la plus basse, en la seule compagnie de RESSONS L'ABBAYE. Ceci nous rappelle le **décalage de niveau de vie** entre la ville toute entière et son EPCI et l'impasse dans laquelle on se trouverait, si MERU devait gérer seule son équilibre social. Les données présentées ici datent de 2013, elles ne sont pas disponibles en 2015, avec le même détail par quartier.



### Les revenus de la population locataire

Les écarts de revenus, au premier quartile et à la médiane sont conséquents entre la population locataire et la population en général. Pour les trois communes analysables<sup>11</sup>, ils sont de l'ordre de 30 à 35% pour ANDEVILLE et MERU et de l'ordre de 20 à 25% à BORNEL.

Revenu de la population locataire par unité de consommation et écarts FILOSOFI 2013	1 <sup>er</sup> QUARTILE	ECART	MEDIANE	ECART
Andeville	10744	-35%	15738	-29%
Bornel	12328	-25%	17512	-22%
Méru	6640	-35%	11302	32%

### Indices de pauvreté

Enfin, les indices de pauvreté suivants ont été relevés :

Taux de pauvreté <sup>12</sup> de la population FILOSOFI 2013	Ensemble de la population	Chez les moins de 30 ans	Chez les 40-49 ans	Chez les locataires
CA CREILLOISE	31,6%	37,9%	38,0%	39,6%
CC NOYONNAIS	19,0%	28,8%	23,7%	36,4%
CA BEAUVAISIS	18,2%	27,9%	22,0%	31,3%
CC PAYS DE THELLE	6,8%	10,3%	7,7%	16,0%
CC SABLONS	11,7%	15,6%	12,9%	28,9%

MERU	20,7%	24,8%	22,1%	37,4%
BORNEL <sup>13</sup>	7,0%			

Les SABLONS déplorent plus de pauvreté qu'au PAYS DE THELLE, mais sont en deçà d'autres territoires en la matière. On perçoit une plus grande précarité des jeunes dans les données retranscrites ci-dessus et, surtout, **une plus grande précarité des locataires**, qui tend à conforter l'idée d'une relégation significative des ménages les plus pauvres dans cette catégorie, **particulièrement dans le locatif privé**.

Bien entendu, MERU amplifie les indices de pauvreté des SABLONS, sans atteindre toutefois les niveaux enregistrés dans d'autres EPCI. On y trouve également une distorsion importante chez les locataires.

<sup>11</sup> Les 3 communes retenues sont celles qui comptent suffisamment de locataires pour que les données soient publiées.

<sup>12</sup> Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus (ou de ménages) dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à un seuil, dénommé seuil de pauvreté (exprimé en euros). L'Insee, comme Eurostat et les autres pays européens, mesure la pauvreté monétaire de manière relative; le seuil de pauvreté est déterminé par rapport à la distribution des niveaux de vie de l'ensemble de la population. On privilégie en Europe le seuil de 60 % du niveau de vie médian.

<sup>13</sup> Une seule donnée disponible pour BORNEL, eu égard au secret statistique

## f. Caractéristiques des familles

75% des ménages sont en situation familiale de couple, avec ou sans enfant ou de famille monoparentale.

Les couples avec enfants représentent 40,4% des ménages et 60,4% de la population des SABLONS.

Caractéristiques des familles des SABLONS en 2013	Nombre de ménages		Population des ménages
	2013	%	2013
Ensemble	12 894	100,0	34 399

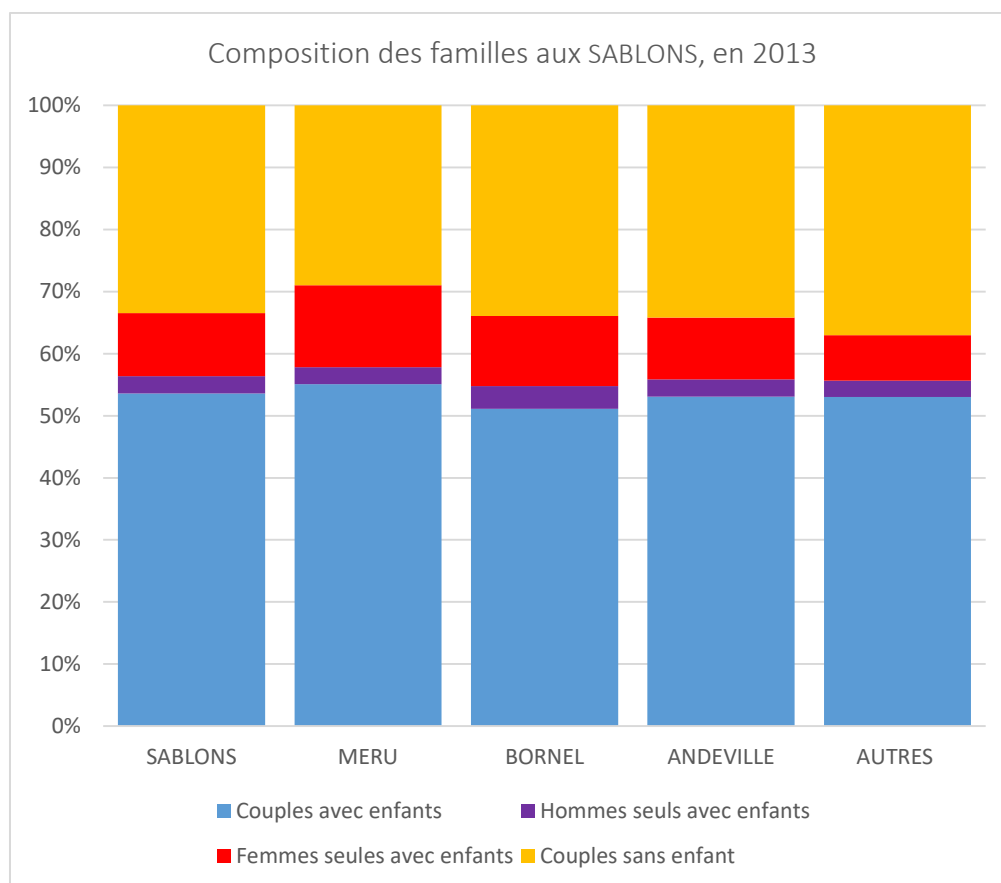
Ménages d'une personne	2923	22,7	2923
hommes seuls	1 217	9,4	1 217
femmes seules	1 706	13,2	1 706

Autres ménages sans famille	316	2,4	827
-----------------------------	-----	-----	-----

Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	9 654	74,9	30 649
un couple sans enfant	3 232	25,1	6 642
un couple avec enfant(s)	5 214	40,4	20 778
une famille monoparentale	1 208	9,4	3 229

A MERU, la situation familiale reste proche de celle des SABLONS et on recense 70,6% de ménages avec famille(s). Les couples avec enfants représentent quant à eux 39,1% des situations et 60,9% de la population.

Caractéristiques des familles de MERU en 2013	Nombre de ménages		Population des ménages
	2013	%	2013
Ensemble	4 996	100,0	13 600
Ménages d'une personne	<b>1 362</b>	<b>27,3</b>	<b>1 362</b>
hommes seuls	569	11,4	569
femmes seules	793	15,9	793
Autres ménages sans famille	<b>106</b>	<b>2,1</b>	<b>309</b>
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	<b>3 528</b>	<b>70,6</b>	<b>11 929</b>
un couple sans enfant	1 018	20,4	2 079
un couple avec enfant(s)	1 956	39,1	8 281
une famille monoparentale	554	11,1	1 569



En 2013, les familles monoparentales représentent 13% des familles aux SABLONS. MERU et BORNEL atteignent, respectivement, 16 et 15%, ANDEVILLE 13% et le reste du territoire (données détaillées non disponibles) 10%. Cette représentation est en évolution, depuis 2008, notamment à BORNEL et ANDEVILLE (13% et 8%, respectivement, en 2008)<sup>14</sup>.

De manière générale, les profils familiaux des ménages sont sensiblement identiques sur tout le territoire des SABLONS (MERU, BORNEL, pôles ruraux, etc.). De fortes distorsions spatiales existent, par contre, à l'intérieur de la ville de MERU, d'un quartier purement constitué de familles avec enfants à un autre, majoritairement composé d'une offre de petits logements de moindre confort. La mixité sociale, qui constitue un des piliers des PLH, doit donc se développer aux SABLONS et à l'intérieur même de la ville centre.

<sup>14</sup> Les données des SABLONS ne sont pas disponibles pour 2008.

### 3. Emplois locaux

#### a. Pôles d'emplois locaux

##### *La répartition et les caractéristiques des postes de travail*

Le fichier de connaissance de l'appareil productif (CLAP), fondé sur les déclarations sociales relatives aux salariés, le fichier SIRENE, les données de la MSA, le fichier des agents publics, et mis à jour au 31/12/2015, donne les résultats agglomérés suivants :

REPARTITION DES EMPLOIS LOCAUX EN POSTES DE TRAVAIL ET PRINCIPALES BRANCHES D'ACTIVITE <i>Source CLAP</i>	Nombre de postes locaux (CLAP 31.12.15)	INDUSTRIE	ADMINISTRATION PUBLIQUE, ENSEIGNEMENT, SANTE, ACTION SOCIALE	COMMERCE, TRANSPORT, SERVICES ET REPARATION AUTOMOBILE	CONSTRUCTION	AGRICULTURE
MERU	4664	1926	1220	1334	181	3
SAINT-CREPIN-IBOUVILLERS	1066	895	95	57	12	7
BORNEL	807	348	115	268	72	4
AMBLAINVILLE	551	199	27	244	53	28
ANDEVILLE	261	115	49	74	21	2
ESCHES	228	135	75	10	7	1
HENONVILLE	225	180	14	25	3	3
IVRY-LE-TEMPLE	191	132	11	35	11	2
Autres communes	559	42	182	230	55	36
<b>SABLONS</b>	<b>8552</b>	<b>3972</b>	<b>1788</b>	<b>2277</b>	<b>415</b>	<b>86</b>

Près de 8 600 postes de travail<sup>15</sup> sont proposés en 2015, dont plus de la moitié sont localisés à MERU.

C'est l'activité industrielle (FAURECIA-THALES-AERAZUR-ZODIAC-EJ-FLEXICO..) qui constitue un pilier de l'emploi local avec des implantations significatives à MERU et SAINT-CREPIN-IBOUVILLERS. Le secteur de l'emploi public, de la santé, de l'enseignement et de l'action sociale est peu présent sur le territoire, hors de MERU. Celui du commerce est faible et concentré à MERU et quelques entreprises de transport et d'entreposage complètent le dispositif, avec, notamment, des emplois à AMBLAINVILLE (ZAC les Vallées) et BORNEL.

Cette répartition de l'emploi nous ramène à la structuration du territoire et à ses polarités. Si des emplois industriels existent dans plusieurs communes des SABLONS, ils sont **rarement associés à des emplois locaux nourrissant la vie locale et la sphère présente**<sup>16</sup>. En ce sens, la faiblesse de ces emplois, qui forgent l'attractivité de la fonction résidentielle, établit une **fragilité du territoire**, face à l'accueil de populations demanderesse de services.

<sup>15</sup> Le recensement se fait ici en postes de travail et non pas en emplois à temps plein ou partiel, ce qui constitue une différence non négligeable avec les résultats du recensement Insee.

<sup>16</sup> Notion introduite par Laurent Davezies et Christophe Terrier au titre d'étude sur l'économie locale et reprise par l'INSEE, pour rassembler les emplois liés à la vie locale et à la production consommée sur place, par opposition aux emplois et à la production destinés à des marchés externes au local.

## Une sphère présentielle, bien en deçà de celle de l'OISE

Définition Insee

Les activités **présentielles** sont les **activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone**, qu'elles soient résidentes ou touristes.

Les activités **productives** sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement **consommés hors de la zone** et des activités de services tournées principalement vers les entreprises correspondantes.

Entre 1999 et 2013, les emplois respectifs des sphères présentielles et productives se répartissent ainsi :

Partition des sphères présentielle et productive selon Insee en 2015	OISE	MERU	SABLONS
Emplois	230860	4664	8410
Sphère présentielle	145176	2323	3436
Sphère productive	85684	2341	4974
Part de la sphère présentielle	63%	50%	41%

La sphère présentielle atteint 63% des emplois, dans l'OISE, en 2015, soit 2 points de moins que la moyenne nationale. Aux SABLONS, son niveau est à 41%, soit 24 points de moins que la moyenne nationale et 22 points de moins que dans l'OISE. A MERU, même, on n'atteint pas 50%, de sorte que **ce territoire est mal ancré, en regard de sa population actuelle**. On y travaille pour les autres régions, on y vit souvent, pour travailler ailleurs, on n'y consomme moins de services et de biens. Son attractivité résidentielle n'est pas relayée par l'attractivité d'un bassin de vie et de services, et c'est une fragilité indéniable.

Au niveau national, on compte, en 2015, 47 emplois locaux pour 1000 habitants dans le domaine du commerce et de la réparation automobile, ainsi que 111 emplois locaux pour 1000 habitants, dans le domaine de l'administration, éducation, santé et action sociale.

Dans l'OISE, ces ratios sont à 42 pour 1000 pour le commerce et la réparation automobile et à 91 pour 1000 pour l'administration, éducation, santé et action sociale, ce qui explique, pour partie, le retard de la sphère présentielle. Aux SABLONS, ces ratios sont à 18 pour 1000 et 47 pour 1000, soit un retard considérable. Il manquerait 1050 emplois (commerce et réparation automobile) pour rejoindre la moyenne nationale, et 2350 emplois (administration, éducation, santé et action sociale).

## b. Migrations alternantes

### *Les navettes journalières habitat-travail*

Quotidiennement, des actifs se rendent au travail à partir de leur résidence principale située aux SABLONS. Ces navettes sont importantes dans la vie des intéressés et dans leur choix résidentiel. La proximité de la Région Francilienne fait des SABLONS, une terre convoitée par des actifs intéressés par ces liaisons possibles. L'analyse précise de ces navettes, commune par commune, permet d'en savoir plus sur le niveau de dépendance du Territoire et sur les caractéristiques géographiques de ces transferts.

- ➔ 33% des actifs locaux sont concernés par la destination SABLONS
  - Dont 16% par la destination MERU
- ➔ 52% des actifs locaux sont concernés par la destination ILE DE FRANCE
  - Dont 29% concernés par le VAL D'OISE
  - Dont 8% concernés par PARIS

L'influence des SABLONS sur les communes qui le composent est la plus forte au Centre et dans le Nord du Territoire. La frange Sud étant plutôt sous l'influence de l'emploi du VAL D'OISE. Ce niveau d'attraction, dépasse 40% des emplois pour plusieurs communes limitrophes.

Les communes les mieux dotés en actifs (MERU, BORNEL, ANDEVILLE) envoient **plus de la moitié de leurs navetteurs en ILE DE FRANCE**.

MERU accueille 31% des actifs Méruviens, mais n'accueille que 7% de ceux de BORNEL ou de SAINT-CREPIN-IBOUVILLERS.

### *Le profil des navetteurs*

Nous utilisons la même base de données détaillées, pour déterminer les caractéristiques sociologiques des actifs concernés par les sorties vers l'Ile de France.

#### En quoi ces profils sont-ils différents du profil moyen d'un actif des SABLONS ?

**52%** des actifs résidents des SABLONS en 2013 se rendent en ILE DE FRANCE pour travailler.

En termes de catégories socioprofessionnelles, ils représentent

- ➔ **68%** de la catégorie « cadres et professions intellectuelles supérieures », soit une **nette surreprésentation**,
- ➔ **61%** de la catégorie « professions intermédiaires », soit une surreprésentation également.

En termes d'âges, ils représentent

- ➔ **58%** des 25-39 ans,
- ➔ **Les moins de 25 ans résidents sont sous-représentés dans ces migrations alternantes.**

Chez les cadres, la surreprésentation des navetteurs IDF est nette, à presque tous les âges.

Elle est réelle, également, chez les professions intermédiaires.

Elle ne l'est pas, ou rarement, dans d'autres catégories, notamment les employés et les ouvriers.

Les navetteurs de l'ILE DE FRANCE occupent donc des emplois plus qualifiés que le profil général des actifs occupés du territoire, plus qualifiés et sans doute mieux rémunérés à l'approche de la capitale. Ils représentent donc une catégorie de population mieux lotie.

En termes de statut d'occupation dans le logement, ils représentent :

- **58%** des actifs résidents propriétaires occupants
- **44%** des actifs résidents locataires privés
- **31%** des actifs résidents locataires sociaux

Leur représentation est plus forte **chez les propriétaires occupants**, ce qui confirme l'attractivité particulière de ce statut et la situation professionnelle privilégiée de ces navetteurs.

Elle est, d'ailleurs, sensiblement plus marquée chez les actifs de 25 à 49 ans. Il n'y a pas de cantonnement des plus jeunes ou des plus âgés dans un autre parc, de sorte que le travail en ILE DE FRANCE apparaît presque comme la clef du statut de propriétaire. Rappelons que ces données concernent les individus, dotés d'un emploi en 2013. A la différence des ménages, les individus peuvent être résidents en propriété occupante sans être propriétaires eux-mêmes (enfant d'un ménage n'ayant pas encore décohabité, par exemple).

A travers l'emploi et les migrations alternantes, se confirment le poids de la région parisienne dans les migrations résidentielles. Les franciliens viennent habiter dans les Sablons tout en continuant de travailler en Ile-de-France, ce qui fait du territoire un territoire dit « dortoir ».

## c. Attractivité résidentielle

Le premier facteur d'attractivité résidentielle est, ici, **l'emploi**.

Il ne s'agit pas nécessairement de l'emploi local, mais plutôt de l'emploi que l'on peut atteindre depuis le territoire, parce qu'il est proche (nous sommes aux portes de l'Île de France) et parce que les temps et les coûts de transport sont jugés supportables.

Le second facteur d'attractivité résidentielle est, ici, **l'habitat**.

Il n'est pas indépendant du premier, il réside dans la charge financière représentative de l'habitat proposé localement, à savoir son prix intrinsèque (loyer – prix du terrain – impôt local – coût des déplacements).

Le dernier facteur d'attractivité résidentielle concerne alors, la **qualité de la vie locale**, qui s'exprime au travers des équipements, des animations, de l'offre commerciale, culturelle et de loisirs. Il permet à ceux qui ont fait le choix de venir, de rester plus longtemps, voire de préparer un avenir local.

Ces trois principes **ne permettent pas de décrire toutes les situations sur le territoire**; mais, il est fondateur de l'échelle des motivations de **la plupart des migrants résidentiels** et doit inspirer les gestionnaires de la vie locale, quant aux orientations à trouver pour positionner leur offre. L'infidélité au territoire n'est pas une malédiction, c'est une charge. Elle ne peut pas être annulée, elle peut être tempérée ou modérée. Il faut, sans doute, se garder de l'illusion que constitue l'arrivée importante de populations nouvelles sur le territoire. Si l'objet de l'arrivée est bien l'emploi, puis l'habitat, la propension à quitter le territoire à la première occasion venue sera très importante. Elle surviendra à la retraite, lorsque l'emploi et l'habitat ne sont plus les éléments du choix principal, mais aussi, au cours de la vie active, parce que l'attachement au territoire et à ses activités et équipements ne sera pas suffisant pour contrer la mobilité. Ces phénomènes s'expliquent donc et imposent aux territoires sujets à ces entrées et sorties, une certaine prudence dans les investissements en équipements, en parallèle d'un travail prolongé et de long terme sur la fidélisation.

La politique locale de l'habitat, elle-même, doit être guidée par cette réflexion. Construit-on pour régler les questions de desserrement de la population, c'est-à-dire pour éviter qu'elle ne baisse, pour accroître la taille et les ressources des communes d'accueil, pour accueillir une population nouvelle en lien avec l'essor de l'emploi local ou pour améliorer l'offre résidentielle locale et les parcours possibles de la population en place ? Un certain nombre d'élus du territoire ont fait valoir l'idée d'une pause de la construction, pour toutes ces raisons. Un certain nombre d'habitants souhaitent également cette pause, souvent parce qu'ils souhaitent être les derniers bénéficiaires du cadre qu'ils ont acquis.

Les SABLONS relèvent pleinement de ces problématiques.

**L'amélioration de l'attractivité résidentielle pérenne** pourrait y être un objectif majeur.

Elle passe, sans doute,

- par un **ralentissement sensible de la production de logements**, si toutes les communes sont en mesure de s'exprimer sur leurs objectifs d'équilibre en la matière,



- par une **amélioration déterminée de l'offre et de sa répartition** (amélioration qualitative de l'habitat ancien, du parc locatif privé et public et déconcentration de l'offre sociale Méruvienne)
- par un **encouragement puissant à la dynamique des centres-bourgs et centres-villes**, intégrant une obligation de réussite dans toutes les polarités du SCoT, à commencer par MERU, dont la mutation est parfaitement indispensable à l'équilibre du territoire.

## 4. Transports et déplacements

### a. Lignes de transports collectifs

Plusieurs gares TER permettent d'échanger avec Paris et Beauvais (ligne 19), mais la direction prise est clairement celle de l'Île de France, plutôt que celle de Beauvais.

Les arrêts MERU et BORNEL, sur le territoire sont **réguliers**. Ils permettent de rejoindre Paris Nord en 40 à 50 minutes ou de rejoindre BEAUVAIS en 20 à 30 minutes. En 2013, 115 habitants des SABLONS rejoignent BEAUVAIS, tandis que 2750 rejoignent la Région Parisienne chaque jour.

Le trajet vers PARIS permet d'irriguer les emplois parisiens et de banlieue. On retrouve ainsi des navetteurs ferroviaires, dans tous les arrondissements de PARIS et dans certains départements limitrophes. Une alternative existe à MERU et BORNEL avec l'arrêt de SAINT SULPICE-AUTEUIL, hors territoire, mais fréquent et proche. D'autres arrêts, avec une fréquence un peu moindre, notamment le matin, desservent LABOISSIERE-LE DELUGE et ESCHES.

Cet ensemble de gares définit donc une frange Est / Sud-EST dans laquelle il est possible de vivre à l'heure de ce moyen de transport. Il délimite également la partie la plus peuplée des SABLONS.



Pourtant, en 2013, 3432 navetteurs de MERU utilisent la voiture pour se rendre au travail, contre 1060 pour les transports en commun. Vers PARIS même, 421 utilisent les transports en commun, contre 141 la voiture.

Il va de soi que vers le VAL D'OISE, tout proche, l'usage de la voiture est très élevé.


**Programme Local de l'Habitat**  
 de la Communauté de communes des Sablons

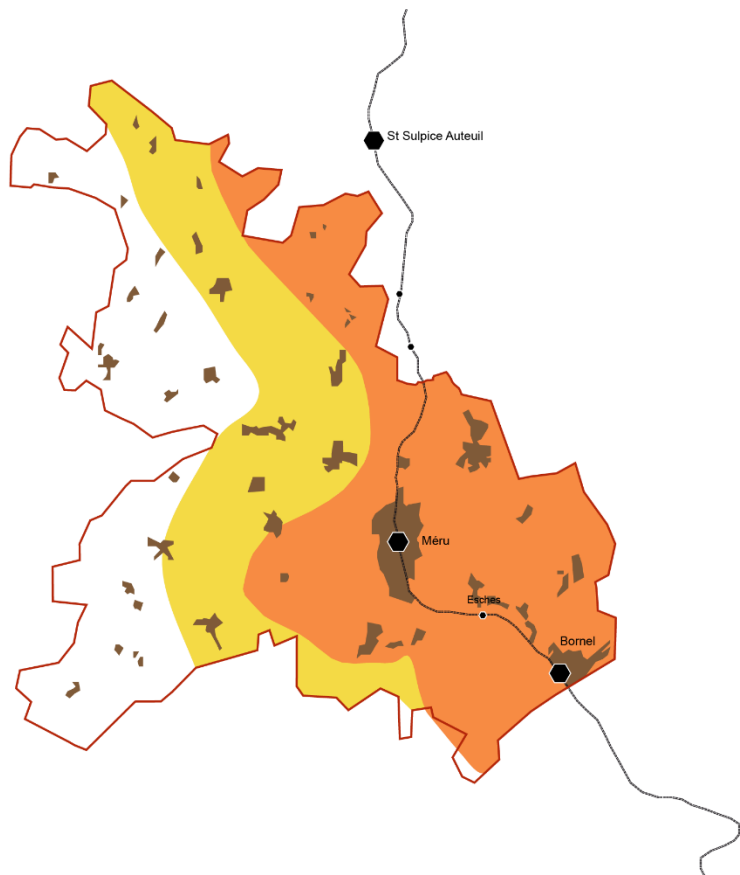
---

**DESSERTES FERROVIAIRES**

- temps de trajet 10 mn
- temps de trajet 15 mn
- Arrêt complet
- Arrêt partiel
- bâti

---

Page 9  
 Février 2017  
 Version CI - 1

Outre les lignes ferroviaires, au départ des gares du Territoire. Un maillage de lignes de bus permet des dessertes complémentaires.

### **MERU-CERGY**

Matin

6 départs entre 5H54 et 8H16

8 arrêts

- MERU Gare
- MERU Pompiers
- AMBLAINVILLE Bas
- AMBLAINVILLE Place
- ARRONVILLE
- VALLANGOUJARD Centre
- CERGY Université
- CERGY Préfecture RER

Durée 30 à 40 minutes

### **CERGY-MERU**

Soir

5 retours entre 17H18 et 19H30

8 arrêts

- CERGY Préfecture RER

CERGY Université  
 VALLANGOUJARD Centre  
 ARRONVILLE  
 AMBLAINVILLE Place  
 AMBLAINVILLE Bas  
 MERU Faurecia  
 MERU Gare

Durée 30 à 35 minutes

La ligne 35 MERU-BEAUVAIS ne mobilise que deux départs matinaux (6H55 ou 7H35), dont un en période scolaire uniquement. Le trajet dure une heure et dessert le Lycée Paul Langevin de BEAUVAIS ou la gare routière. La vocation de ce parcours est manifestement très différente.

## b. Pratique des transports collectifs

Extrait d'analyse détail des déplacements domicile-travail en 2013					
	Destinations travail	Nombre de déplacements	Partition des déplacements	Nombre de déplacements en transports en commun	Taux des déplacements en transports en commun
Analyse Page9 sur fichier détail Insee					
Destinations à partir des SABLONS, vers la Région Parisienne	PARIS	1290	16,2%	896	69%
	92	820	10,3%	296	36%
	93	763	9,6%	203	27%
	CERGY	487	6,1%	55	11%
	ST OUEN L'AUMÔNE	382	4,8%	18	5%
	78	380	4,8%	52	14%
	PONTOISE	323	4,0%	13	4%
	PERSAN	242	3,0%	15	6%
	BEAUMONT/OISE	228	2,9%	18	8%

Comme on le voit dans ce tableau, si les modes de transport annoncés sont prioritairement collectifs (train), en direction de PARIS, le taux de desserte chute considérablement, lorsqu'on s'éloigne de la première couronne. Vers CERGY, pourtant desservi très régulièrement le matin, l'utilisation du transport en commun est à 11%.

## c. SABLONS bus, une expérience originale qui couvre des besoins pluriels

Les SABLONS ont également mis en place un service interne au territoire : SABLONS BUS. Ce service est un service de transport à la demande (TAD). Il est peu coûteux pour

l'utilisateur (30€ l'abonnement mensuel, gratuit pour les plus de 60 ans). Il propose une forte amplitude horaire et il est donc utilisé par les scolaires, les retraités et les actifs.

TRANSPORT A LA DEMANDE INTERURBAIN 16 660 utilisations en 2015

TRANSPORT A LA DEMANDE URBAIN MERU 17 350 utilisations en 2015

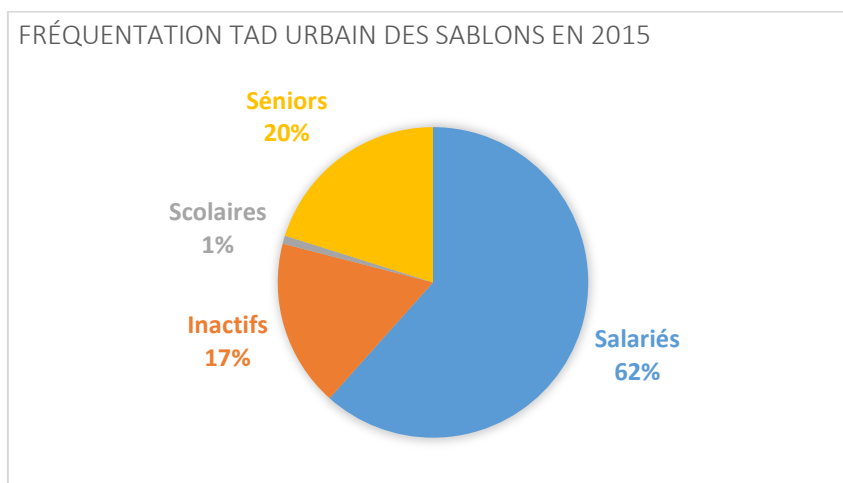
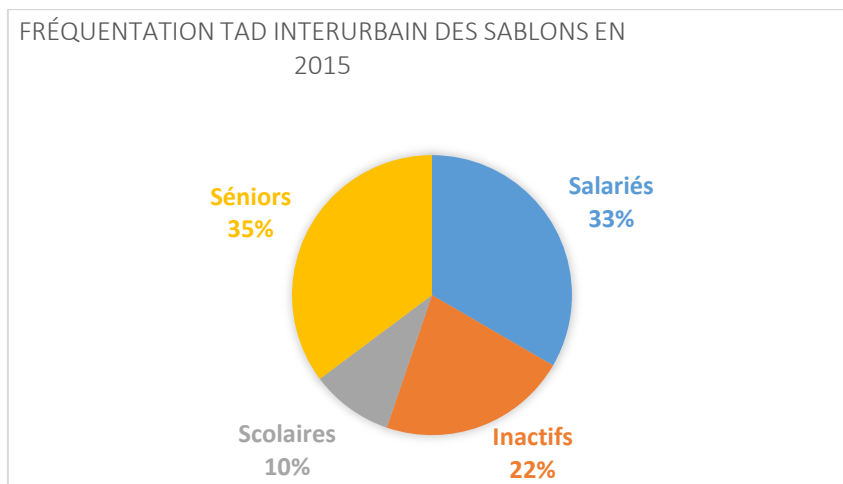


Les lignes régulières A-B-C-D **comptent** 95231 utilisations en 2015 avec une bonne part de scolaires et des déplacements vers les sites de sports (piscine – gymnase – golf)

La LIGNE E qui dessert IVRY LE TEMPLE - VILLENEUVE LES SABLONS – SAINT CREPIN IBOUVILLERS – LORMAISON – MERU GARE a effectué 5 500 voyages en 2015

On peut noter une plus forte adhésion des habitants des communes de IVRY LE TEMPLE - VILLENEUVE LES SABLONS – SAINT CREPIN IBOUVILLERS – LORMAISON – HENONVILLE – POUILLY – RESSONS L'ABBAYE – ANDEVILLE – CORBEIL CERF - VALDAMPIERRE pour le TAD (source rapport d'activité SABLONS BUS CC DES SABLONS)

Le TAD est fortement emprunté par les salariés (62%) en situation urbaine (MERU). Il l'est également par les salariés en milieu rural, pour un trajet vers les gares ou vers les emplois de MERU, avec un taux croissant (33% en 2015).



## 5. Logements et résidences principales

### a. Composition du parc de logements

Evolution du parc de logements 2010-2015 Insee recensements	RP 2010	RP 2015	Progressi on annuelle des RP	VAC 2010	VAC 2015	Progressi on annuelle de la vacance	RSO 2015
Amblainville	635	668	5,5	40	43	0,6	19
Andeville	1173	1217	7,3	62	76	2,8	18
Bornel	1847	1926	13,2	97	113	3,2	26
Chavençon	57	63	1,0	4	6	0,4	13
Corbeil-Cerf	114	125	1,8	7	10	0,6	2
Esches	407	509	17,0	16	17	0,2	20
Hénonville	305	324	3,2	21	21	0	29
Ivry-le-Temple	251	287	6,0	27	14	-2,6	8
La Drenne	323	357	5,7	8	11	0,6	19
Laboissière-en-Thelle	432	463	5,2	18	28	2	17
Les Hauts-Talican	321	344	3,8	12	15	0,6	45
Lormaison	472	498	4,3	16	13	-0,6	8
Méru	4752	5173	70,2	285	346	12,2	21
Montchevreuil	434	464	5,0	23	33	2	30
Monts	70	71	0,2	3	9	1,2	6
Neuville-Bosc	187	201	2,3	8	6	-0,4	12
Pouilly	59	57	-0,3	4	1	-0,6	12
Saint-Crépin-Ibouwillers	503	539	6,0	43	39	-0,8	34
Valdampierre	333	348	2,5	34	20	-2,8	33
Villeneuve-les-Sablons	444	453	1,5	20	23	0,6	5
<b>TOTAL</b>	<b>13119</b>	<b>14087</b>	<b>161</b>	<b>748</b>	<b>844</b>	<b>19,2</b>	<b>377</b>

RP = résidences principales (occupées plus de 8 mois par an par son propriétaire ou son locataire)

RSO = résidences secondaires ou occasionnelles

VAC = logements vacants (au moment du recensement)

Le parc des **résidences principales** augmente de **161** unités par an, entre 2010 et 2015 et accueille donc autant de ménages supplémentaires.

Le parc des résidences secondaires ou occasionnelles est en régression. Quasi-inexistant à MERU, il peut atteindre 10% du parc des résidences principales, dans d'autres communes (BEAUMONT-LES-NONAINS, CHAVENCON, HENONVILLE, MONTS, POUILLY, VALDAMPIERRE). Il y est, de ce fait, une réserve d'installation ultérieure, soit par la revente en résidence principale à des tiers, soit par l'installation définitive du ménage, après la retraite. Ce stock de **380 unités**, environ, ne doit pas être négligé.

**Le parc des logements vacants représente 5,5% du parc des logements.** Il est assez faible et homogène dans toute la Communauté des Sablons. Seuls MONTS et CORBEIL-CERF dépassent, respectivement, 10% et 7% en 2015, ce qui ne constitue pas, d'ailleurs, un taux instantané alarmant. La faiblesse de la vacance fait écho à une réelle pression de la demande sur le marché immobilier. La vacance urbaine est visible à MERU dans le cœur de la ville. Elle comprend, à la fois des logements et quelques friches d'activité ou

mixtes. L'OPAH-RU<sup>17</sup> en cours, doit permettre d'impacter ce phénomène, pour autant qu'elle engagera les procédures coercitives nécessaires.

## b. Rythme de production des logements

A partir des données administratives transmises aux services de l'Etat, à propos des permis de construire et des déclarations de commencement de travaux, le fichier Sit@del2<sup>18</sup> permet de développer des résultats à la commune.

Ces résultats nous montrent **1 500 unités de logements entamées entre 2007 et 2016 inclus**, soit une **moyenne de 150 unités par an**. Rythmée par les réalisations de MERU (45% des programmes), la production de nouveaux logements, ainsi décrite, place également ANDEVILLE, BORNEL, SAINT-CREPIN-IBOUVILLERS et ESCHES, comme des contributeurs significatifs de la période. Enfin, 9 communes ne contribuent qu'à hauteur de 1 à 2 unités par an : AMBLAINVILLE, CHAVENÇON, CORBEIL-CERF, HENONVILLE, MONTS, NEUVILLE-BOSC, POUILLY, VALDAMPIERRE et VILLENEUVE-LES-SABLONS. La production apparaît assez irrégulière et n'est pas calquée sur la production à MERU. Cette tendance devrait être confirmée grâce aux projets de construction à venir sur le territoire (projets répertoriés au chapitre 14 ci-après).

<u>Sit@del2</u> <u>Logements commencés</u>	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total sur 10 ans	Rythme annuel résultant
Amblainville	3	2	1	0	1	2	3	2	5	0	19	2
Andeville	6	2	1	21	3	25	23	7	39	12	137	14
Bornel	31	20	7	8	23	59	28	0	3	2	181	18
Chavençon	1	1	2	0	0	0	0	0	2	0	6	1
Corbeil-Cerf	0	1	0	3	0	0	3	0	0	2	9	1
Esches	1	3	3	0	47	11	26	8	2	1	102	10
Hénonville	8	2	1	2	0	0	7	1	1	0	22	2
Ivry-le-Temple	1	0	0	3	0	0	13	7	11	2	37	4
La Drenne	6	5	8	5	9	3	5	2	0	1	44	4
Laboissière en Thelle	5	0	3	1	1	2	15	1	3	1	32	3
Les Hauts Talican	4	4	2	5	4	0	1	1	0	5	26	3
Lormaison	0	0	1	1	0	16	1	0	1	0	20	2
Méru	204	40	22	30	219	49	22	21	12	42	661	66
Montchevreuil	4	8	4	2	6	11	3	3	3	8	52	5
Monts	1	2	0	1	0	1	1	0	0	0	6	1
Neuville-Bosc	3	2	0	0	0	0	1	0	0	0	6	1
Pouilly	0	0	0	2	2	0	0	1	0	0	5	1
Saint-Crépin-Ibouwillers	78	3	3	2	1	7	10	4	5	2	115	12
Valdampierre	2	1	0	5	1	0	5	1	1	0	16	2
Villeneuve-les-Sablons	2	2	3	3	2	2	1	1	1	0	17	2
TOTAL SABLONS	357	92	58	92	318	188	168	60	89	78	1500	150
TOTAL HORS MERU	153	52	36	62	99	139	146	39	77	36	839	84

<sup>17</sup> OPAH-RU Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouveau Urbain

<sup>18</sup> Sit@del2 Fichier de données des permis de construire géré par les services de l'Etat

## c. Parc des résidences principales

### Situation et évolution du parc des résidences principales

Evolution du parc des résidences principales entre 2010 et 2015 Insee Recensements	PO 2015	LP 2015	HLM 2015	LG 2015	PO 2010	PO Production nette/an	LP 2010	LP Production nette/an	HLM 2010	LLS Production nette/an	LG 2010
	Amblainville	562	73	9	23	536	5	68	1	10	0
Andeville	952	146	110	9	945	1	128	4	91	4	9
Bornel	1357	275	262	32	1329	6	214	12	262	1	35
Chavençon	44	14	1	3	37	1	17	0	0	0	3
Corbeil-Cerf	107	14	1	3	104	1	7	1	1	0	2
Esches	443	37	19	9	350	19	24	3	22	-1	11
Hénonville	266	38	6	14	252	3	34	1	7	0	12
Ivry-le-Temple	230	34	19	4	205	5	22	2	19	0	5
La Drenne	314	33	5	5	285	6	25	2	1	1	12
Laboissière-en-Thelle	401	35	14	14	391	2	33	0	0	3	8
Les Hauts-Talican	309	29	4	2	298	2	27	0	1	1	2
Lormaison	386	36	70	5	363	5	33	1	71	1	5
Méru	2836	719	1493	124	2525	62	624	19	1493	0	109
Montchevreuil	420	35	1	7	393	5	31	1	1	0	10
Monts	63	6	0	2	61	0	7	0	0	0	2
Neuville-Bosc	182	12	0	6	178	1	2	2	0	0	7
Pouilly	48	5	2	2	44	1	9	-1	2	0	5
Saint-Crépin-Ibouvillers	425	66	26	21	334	18	48	-3	26	0	17
Valdampierre	316	30	1	1	304	2	23	1	0	0	5
Villeneuve-les-Sablons	383	28	35	7	375	2	33	-1	31	1	5
<b>TOTAL</b>	<b>10044</b>	<b>1665</b>	<b>2078</b>	<b>293</b>	<b>9309</b>	<b>147</b>	<b>1409</b>	<b>46</b>	<b>2038</b>	<b>10</b>	<b>284</b>

**Le parc des propriétés occupées progresse de 147 unités par an.** Il retient donc, presque les 3/4 de l'évolution des résidences principales (161 par an). MERU, SAINT CREPIN-IBOUVILLERS et ESCHEs sont les principaux producteurs de ces nouvelles résidences.

**Le parc des locatifs privés progresse de 46 unités par an.** MERU et BORNEL sont les principaux sites de ce développement, qui trahit aussi la pression de la demande de logement. Le parc locatif privé représente **12% de l'offre en 2015**, il est présent dans la plupart des communes, même les plus petites.

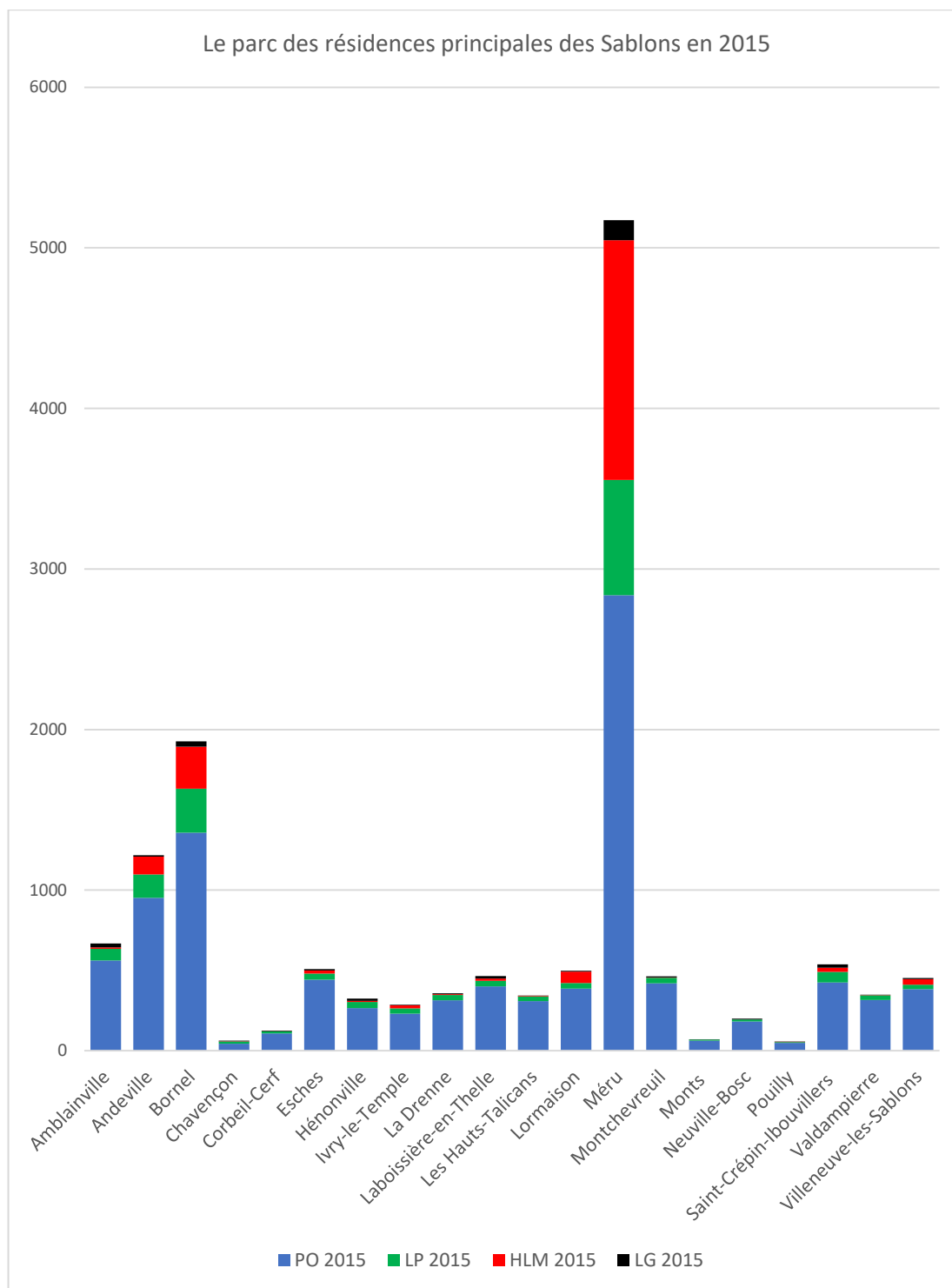
**Le parc des locatifs sociaux** est en très légère hausse. Il progresse un peu à ANDEVILLE et à LABOISSIERE. Le parc locatif social ne représente que **14,8% de l'offre en 2015 (contre 17,2% en 2008)**, tandis qu'à MERU, il pèse encore **28,8% de l'offre locale**, malgré l'arrêt de la production.

Enfin, les logements à occupation gratuite, sont marginaux et n'évoluent pas.

Le parc local est donc marqué par le statut de propriétaire occupant. Le parc locatif social, important à MERU, est faible dans le reste du territoire. Le parc locatif privé ne peut suppléer



cette insuffisance théorique. Il est, toutefois, présent en progression sur la période et particulièrement bien réparti sur toutes les communes.



PO = Propriétaires occupants  
 LP = Locataires du secteur privé  
 HLM = Locataires du secteur social  
 LG = Locataires ou occupants à titre gratuit

## d. Caractéristiques des résidences principales

### Taille

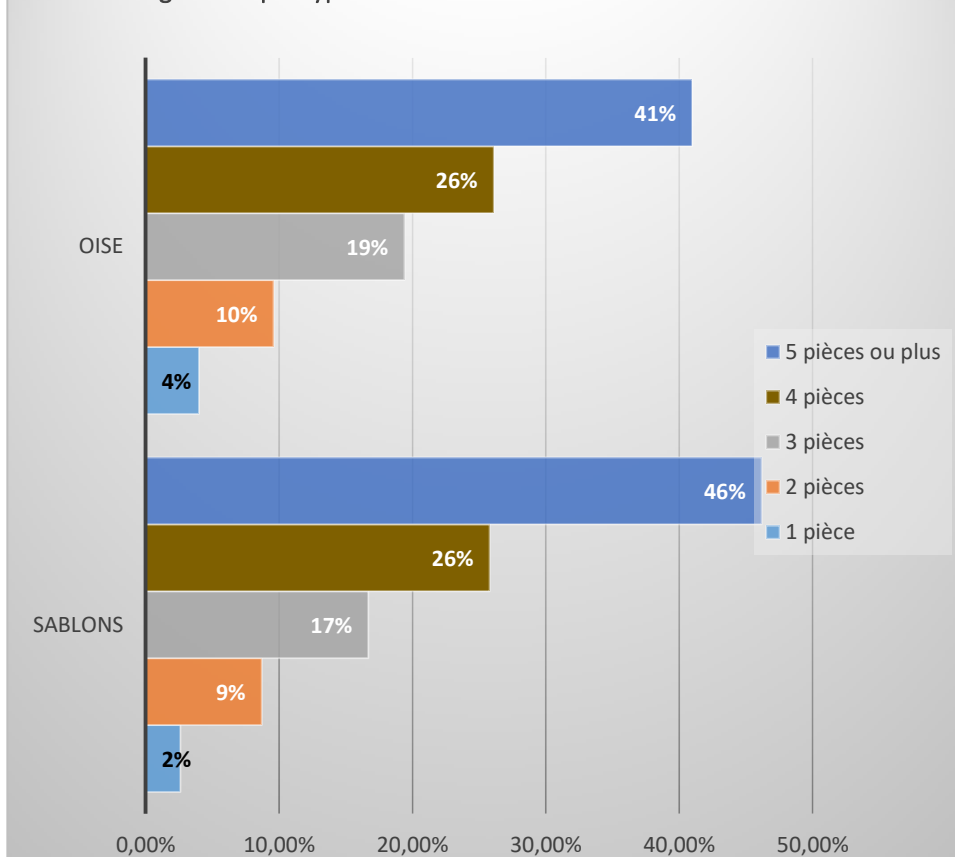
Nombre de résidences principales en 2015 par nombre de pièces	Aux SABLONS	Aux SABLONS partition générale	Dans l'OISE, partition générale	A MERU	Part de MERU dans les SABLONS
1 pièce	300	2,2%	3,9%	190	63%
2 pièces	1182	8,8%	9,7%	682	58%
3 pièces	2338	17,4%	19,4%	1156	49%
4 pièces	3477	25,8%	25,9%	1346	39%
5 pièces ou plus	6155	45,8%	41,1%	1798	29%
Total	13452	100,0%	100,0%	5172	38%

Source Insee  
Géographie au 1/01/17

La CC des SABLONS présente un **déficit de petits logements** (1 et 2 pièces), par rapport à la moyenne de l'OISE, d'environ **350 unités**. A ce déficit s'ajoute une insuffisance complémentaire de 3 pièces (**275 unités**). De ce fait, elle dispose d'un parc plus important en grands logements de 5 pièces et plus, favorables à l'installation des familles. Cette approche, purement statistique, trouve son intérêt dans l'analyse fonctionnelle du territoire. Très concernée par l'évolution de la Région Francilienne dont elle est limitrophe, **la CC des SABLONS ne dispose pas d'une offre de logements, adaptée à l'accueil des populations en migration résidentielle**. Cette situation singulière (on évoque ici un déficit potentiel de 625 logements, soit 5% du parc total ou trois à quatre ans de production nouvelle, par rapport à la seule moyenne de l'OISE) amène à une **pression excessive sur les parcs locatifs publics et privés**. D'ores et déjà, les effets négatifs (mauvaise qualité de l'offre privée locative à MERU, développement d'offres locatives privées alternatives par divisions de bâtiments ruraux) se font sentir.

MERU concentre presque les 2/3 de l'offre de petits logements des SABLONS et dispose, a contrario, de 29% des logements de 5 pièces, seulement. Elle est donc « configurée » pour accueillir les demandeurs isolés ou les petits ménages, tandis que le reste du territoire l'est, pour accueillir les familles-types des programmes d'accession à la propriété (ménage + 1 ou 2 enfants nés ou à naître). Les petits logements concernent des segments de marché différents (personnes seules, célibataires, personne âgée, stagiaire, jeune actif en CDD, etc..). Le déficit quantitatif de l'offre est à rapprocher de la ruralité d'une partie du territoire et de la faible attractivité théorique de ce type de résidence, à l'écart des services et des transports.

L'offre des logements par types sur les SABLONS et dans l'OISE



## Chauffage

Sur les 13 000 résidences principales des SABLONS,

- 9% sont en chauffage central collectif et 44% en chauffage central individuel
- 33% sont en tout électrique et 15% utilisent un autre mode de chauffage

MERU compte 19% de ménages raccordés au chauffage central collectif.

En chauffage central individuel, AMBLAINVILLE, ANDEVILLE, CORBEIL-CERF, LORMAISON trouvent des taux d'équipement supérieurs à 50%.

En tout électrique, c'est BORNEL, MONTS ET VILLENEUVE-LES-SABLONS qui dépassent 40% d'équipement.

En « autre chauffage », LES HAUTS-TALICAN et POUILLY, sont les communes les plus représentées.

Plus de 1900 résidences principales sont classées en catégorie « autre chauffage ». Cela ne signifie pas qu'elles sont mal chauffées, mais c'est dans cette catégorie que l'on pourra trouver le plus de situations d'inconfort. La catégorie « tout électrique » (plus de 5500 logements aux SABLONS), fréquemment réalisée sans isolation suffisante, dans les années 70, 80, et même 90, et souvent mise en place en investissement locatif privé, abrite également un grand nombre de logements dont les charges sont élevées<sup>19</sup>.

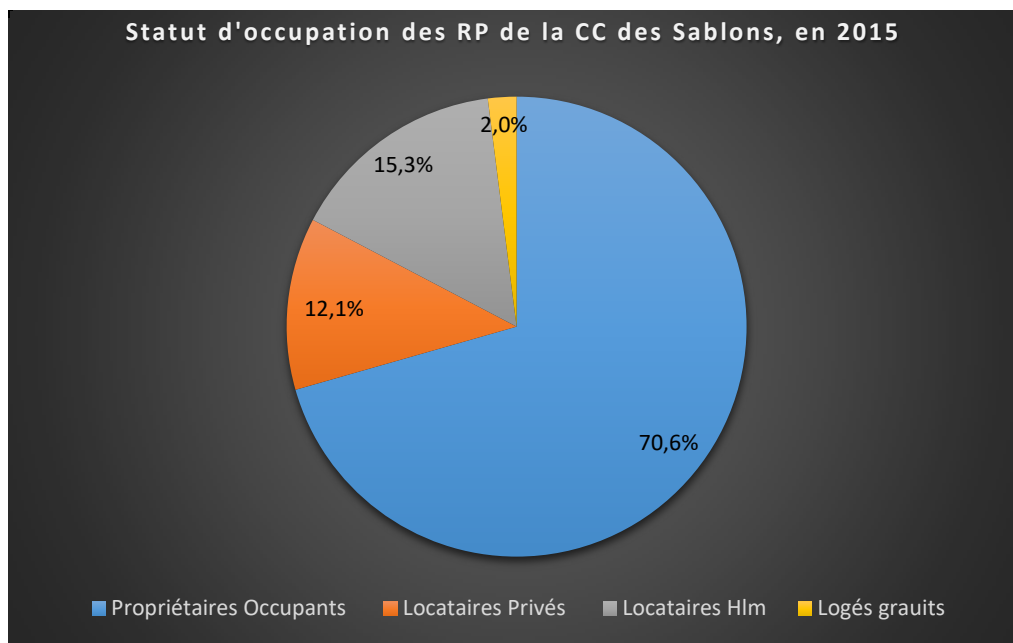
**Il est donc très probable que l'enjeu d'une rénovation énergétique du parc ancien soit fondé, tant en direction des propriétaires privés modestes et confrontés à des charges,**

<sup>19</sup> Pendant les décennies les plus récentes, l'habitat se vend et se loue avec un chauffage électrique qui coûte peu à l'investissement, tant la conscience de la dérive des coûts de l'énergie est marginale.

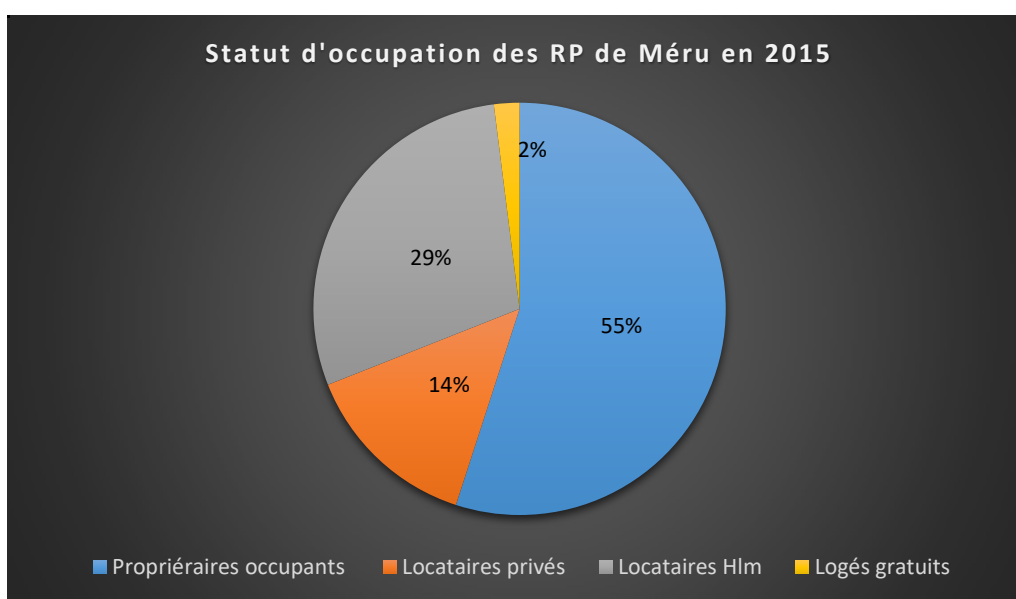
désormais trop lourdes, qu'en direction des locataires privés, bénéficiaires de logements sommairement aménagés. Les locataires du secteur locatif social, trouveront, quant à eux, dans les réhabilitations menées sur le parc, des solutions utiles.

### **Statut d'occupation**

Globalement, le parc des Résidences Principales des Sablons est réparti comme suit, en 2015 :



Il s'agit d'un parc largement dominé par la **propriété occupante**. Mais l'écart avec MERU, la ville-centre, est saisissant. La présence d'un parc Hlm de grande taille y apparaît comme une différence essentielle. L'ensemble de l'offre locative, à MERU, pèse également 16,4 points de plus, tout en laissant une majorité de propriété occupante.



## Répartition du parc locatif par commune

Le parc locatif social par commune Source Insee Recensements	RP 2015	LP 2015	Part du locatif privé en 2015	LLS 2015	Part du locatif LLS en 2015
Amblainville	668	73	10,9%	9	1,3%
Andeville	1217	146	12,0%	110	9,0%
Bornel	1926	275	14,3%	268	13,9%
Chavençon	63	19	30,2%	0	0,0%
Corbeil-Cerf	125	14	11,2%	1	0,8%
Esches	509	37	7,3%	19	3,7%
Hénonville	324	38	8,2%	6	1,3%
Ivry-le-Temple	287	34	10,5%	19	5,9%
La Drenne	357	5	1,7%	5	1,7%
Laboissière-en-Thelle	463	14	3,9%	14	3,9%
Les Hauts-Talican	344	4	0,9%	4	0,9%
Lormaison	498	36	10,5%	74	21,5%
Méru	5173	719	13,9%	1493	28,9%
Montchevreuil	464	35	0,7%	1	0,0%
Monts	71	6	8,5%	0	0,0%
Neuville-Bosc	201	12	6,0%	0	0,0%
Pouilly	57	5	8,8%	2	3,5%
Saint-Crépin-Ibouwillers	539	66	12,2%	26	4,8%
Valdampierre	348	30	8,6%	1	0,3%
Villeneuve-les-Sablons	453	28	6,2%	35	7,7%
<b>TOTAL</b>	<b>14087</b>	<b>1670</b>	<b>11,9%</b>	<b>2087</b>	<b>14,8%</b>

Le parc privé locatif excède 10% des résidences principales et bénéficie d'une répartition plus homogène que le parc public. Le parc locatif social atteint près de 30% de l'offre à MERU et près de 15% à BORNEL. Dans les autres communes, il est faible.

MERU cumule une offre importante dans les deux catégories locatives (44%).

L'homogénéité géographique relative du parc locatif privé trahit la tension du marché local. Elle peut également constituer une opportunité de répartition d'une offre locative sociale plus complète, par modulation des loyers et des typologies.

### Quand peut-on parvenir aux objectifs du SCoT en offre locative sociale ?

Rappel des objectifs du SCoT en termes de logements locatifs sociaux :

- Répartir l'offre de logements sociaux sur l'ensemble du territoire ;
- Tendre vers un pourcentage de 20% du parc de logements sur le territoire ;
- Maintenir le nombre de logements locatifs sociaux sur la commune de Méru ;
- Proposer une offre de logements sociaux supérieure dans les autres communes et en particulier dans les pôles d'appui et intermédiaires.

Au sens de l'effort de production ?

Parvenir à une offre de 20% en logements locatifs sociaux (LLS), c'est disposer de 573 LLS de plus pour le nombre de résidences principales recensé en 2013. En produisant 187 logements maximum par an (SCoT), la perspective est la suivante :

Simulation par année d'une production de logements locatifs sociaux permettant de respecter des objectifs à atteindre	RP en fin de période sous réserve d'une production maximale de 187 unités l'an	Objectif LLS 20% en 2020 (SCoT)	Objectif LLS 18% en 2020 (Intermédiaire)	Objectif LLS 16% en 2020 (Point mort)
2014	13188	2638		
2015	13375	2665		
2016	13562	2712		
2017	13749	2750		
2018	13936	2787		
2019	14123	2825		
2020	<b>14310</b>	<b>2862</b>	<b>2576</b>	<b>2247</b>
Production annuelle LLS lissée sur la période		120	81	30
Part de la production nouvelle en LLS		<b>64%</b>	<b>43%</b>	<b>16%</b>

La recommandation de tendre vers un pourcentage de 20% de logements locatifs sociaux, proposée au SCoT, n'est pas réalisable dans les prochaines années. Il faudrait consacrer **64% de la production annuelle pour y parvenir**, pour autant que celle-ci soit maximale. Or, cette production annuelle devrait se faire à 35% sur MERU, avec une diversification des produits (recommandation du DOO page 28). On aboutirait à la réalisation de 840 LLS en 7 ans, dont 546 réalisés à l'extérieur de MERU. Notre calcul est, de surcroît, fondé sur une production maximale pendant les sept années, ce qui reste peu probable, dans la conjoncture économique posée.

Le point mort<sup>20</sup>, au contraire, montre un effort limité à 30 unités l'an, soit 16% de la production maximale proposée. Ce point mort permet de ne pas engager la régression du parc social.

Enfin, un objectif intermédiaire permettrait d'atteindre 18% du parc, en consacrant **43% de la production courante au logement locatif social**.

L'hypothèse probable d'une production de logement inférieure à 187 unités par an accentue encore la part du logement social à réaliser, si on veut parvenir plus rapidement à 20% de LLS.

*Au sens de la répartition entre les communes ?*

La recommandation du SCoT en matière de répartition de la production de logements est la suivante :

SCoT 2014 RECOMMANDATIONS DOO	Rythme de construction annuel proposé à l'horizon 2030	Collectifs	Individuels groupés	Individuels purs
Méru pôle structurant	65	30%	40%	30%
Pôles d'appui	42	30%	35%	35%
Pôles intermédiaires	29	15%	45%	40%
Communes rurales	51	20%		80%

<sup>20</sup> Calcul d'une production qui permettrait de conserver le même taux de représentation du LLS en 2020.

EXEMPLE DE PRODUCTION MAXIMALE ET DE REPARTITION PONDEREE DES PRODUITS D'HABITAT ENTRE LES DIFFERENTS TYPES DE COMMUNES	TOTAL	Collectifs LLS	Autres collectifs	Individuels groupés LLS	Autres individuels groupés	Individuels purs
Méru pôle structurant	65	10	10	20	6	19
Pôles d'appui	42	12	0	13	2	15
Pôles intermédiaires	29	5	0	10	2	12
Communes rurales	51	5	0	6	0	40
TOTAL	187	32	10	49	10	86

L'exercice théorique de répartition de la programmation, réalisé ci-dessus, respecte la recommandation du SCoT **sur la forme de l'offre**. En préservant MERU d'une production LLS supérieure à 50%, elle oblige à une production LLS de cet ordre dans les pôles d'appui et les pôles intermédiaires et elle consacre la construction collective et en individuel groupé à une très forte proportion de LLS, ce qui n'est pas favorable en terme d'assimilation d'une forme architecturale ou urbaine à son usage social.

Ce nouveau test démontre que la mise en place pratique d'un **plan de rattrapage en LLS**, tel que prévu au SCoT, doit se réaliser, sur une période plus longue que celle qui a été prévue au SCoT.

Le PLH pourra donc s'attacher à **tendre vers l'objectif** affiché par le SCoT, **sans régresser quant au taux de représentation de cette catégorie de produit**.

## 6. Le parc locatif social

### a. La répartition par type de logement

Parc social au 1-01 - 2017 (source RPLS)	MERU	AMBLAINVILLE	ANDEVILLE	LORMAISON	BORNEL	V SABLONS	ESCHES	IVRY LE TEMPLE	SAINTE-CREPIN-IBOUVILLERS	LABOISSIERE EN THELLE	HENONVILLE	LA DRENNE	LES HAUTS TALICAN	VALDAMPIERRE	POUILLY	CORBEIL CERF	MONTCHEVREUIL	TOTAL	
T1	67	0	11	10	23	0	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	119	6%
T2	336	0	25	14	66	8	7	4	8	2	0	0	0	0	0	0	0	470	23%
T3	497	3	6	26	72	10	4	12	13	2	0	0	1	0	0	0	0	646	32%
T4	402	2	32	33	69	19	2	3	4	6	4	2	4	0	0	1	0	583	29%
T5+	150	6	14	2	20	0	1	0	5	4	1	3	1	1	2	0	1	211	10%
<b>TOTAL</b>	<b>1452</b>	<b>11</b>	<b>88</b>	<b>85</b>	<b>250</b>	<b>37</b>	<b>22</b>	<b>19</b>	<b>30</b>	<b>14</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2029</b>	

L'offre en petits logements LLS (1 et 2) est de 589 unités (29%). Elle est concentrée sur MERU et BORNEL à 84%.

L'offre en grands logements (4,5 et plus) est de 794 unités (39%). Elle est concentrée sur MERU, BORNEL, ANDEVILLE et LORMAISON à 91%. Elle se diffuse un peu dans quelques communes rurales.

L'offre en logements de type 3 est de 646 unités (32%). Elle est concentrée sur MERU et BORNEL à 88%.


Cette répartition territoriale montre une certaine cohérence géographique avec une offre de petits logements concentrés dans les pôles, à proximité des équipements et des services et une offre de logements familiaux un peu plus étendue. **Il apparaît, toutefois, que nombre de grands logements à MERU ne peuvent plus correspondre aux principales attentes des demandeurs, régulièrement jeunes et en recherche d'emploi ou de proximité d'emploi.**



## Communauté de communes des Sablons

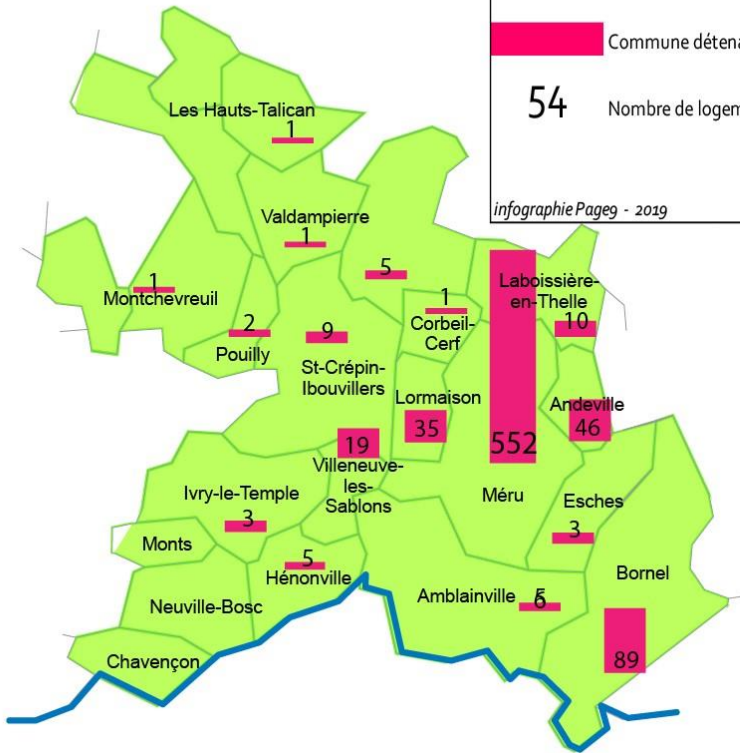
### Offre de grands logements locatifs sociaux

source: Répertoire du parc locatif social Ministère de la Cohésion Sociale - Union Sociale pour l'Habitat 2017

 Commune détenant une offre en 2017

**54** Nombre de logements locatifs sociaux de type 4, ou 5 ou supérieur


infographie Page9 - 2019



## Communauté de communes des Sablons

### Offre de petits logements locatifs sociaux

source: Répertoire du parc locatif social Ministère de la Cohésion Sociale - Union Sociale pour l'Habitat 2017

 Commune détenant une offre en 2017

**45** Nombre de logements locatifs sociaux de type 2 ou inférieur

infographie Page9 - 2019



## La demande sociale exprimée

Nous avons repris, ci-dessous, **le cumul des attributions de 2017 et de la demande sociale non pourvue au 31/12/2017**, pour déterminer la pesée de la demande sociale sur une année. Ces données, issues du répertoire national de la demande, ne comptabilisent qu'une seule demande par ménage (numéro unique).

Demande sociale résiduelle + attributions en 2017	MERU	ANDEVILLE <sup>21</sup>	BORNEL	LORMAISON	Autres communes	TOTAL DEMANDE GLOBALE SABLONS 2017	Partition
T1	74	10	15	2	8	109	10%
T2	150	36	36	7	17	246	30%
T3	185	32	58	9	30	314	34%
T4	154	13	21	6	12	206	21%
T5+	46	0	10	0	2	58	4%
<b>TOTAL</b>	<b>609</b>	<b>91</b>	<b>140</b>	<b>24</b>	<b>69</b>	<b>933</b>	<b>100%</b>
Parc	1452	117	250	85	140	2044	
Indice pression	42%	78%	56%	28%	49%	46%	

Il apparaît ici que la pression globale de la demande sociale (somme des demandes/parc social) est de l'ordre de 46%. Dans l'année 2017, il y avait, en moyenne, 46 demandes pour 100 logements du parc social occupé. La pression de la demande est plus élevée à BORNEL et moins élevée à LORMAISON. Elle est, par contre, assez élevée en secteur rural (autres communes 49%), alors que le parc y est moins connu et très dispersé.

Ce constat vient ainsi confirmer la recommandation du SCoT qui précise que les pôles du territoire doivent contribuer à compléter l'offre méruvienne.

A titre de comparaison, voici les résultats des mêmes calculs effectués en 2015 sur des communes de même catégorie. En 2015, la pression était à 38% à MERU, contre 42% en 2017.

Mesure de la pression de la demande sociale en 2015 (attributions + demande non satisfaite/parc social)	Pression globale de la demande sociale
L'ISLE ADAM	59%
NOGENT SUR OISE	49%
CREIL	48%
CHANTILLY	47%
CHAMBLY	44%
BEAUVAIS	39%
CLERMONT	38%
MERU	<b>38%</b>
MONTATAIRE	37%
PONTOISE	35%
GISORS	34%

<sup>21</sup> Un programme de 29 logements a été livré et attribué dans cette commune en 2017, ce qui fausse la donnée de la pression et de la fluidité, par rapport à un parc ancien.

La pression de la demande, ainsi calculée, n'est pas beaucoup plus faible à MERU que sur l'ensemble du Territoire (écart de 4 points). **Il n'y a donc pas de rejet implicite du parc de cette commune**, même si Action Logement nous rappelle que certaines demandes, émanant de salariés, veulent encore éviter quelques immeubles, comme les Acacias, au quartier de la NACRE de MERU.

### ***L'inadéquation relative de l'offre sociale et de la demande sociale***

La pression de la demande sociale appliquée à la typologie des logements, apparaît ci-dessous pour les parcs les plus représentatifs. Elle est sensiblement plus forte sur les petits logements (50%).

Le parc social de MERU est potentiellement inadapté à la demande et compte **trop de grands logements**, aujourd'hui. Le parc social de BORNEL, voire d'ANDEVILLE est potentiellement insuffisant en regard de la demande sociale exercée et la pression s'y exerce sur tous les types de logement.

Inadaptation demande/offre RPLS 2017 Calcul de la pression (attributions + stock final) en 2017, par typologies regroupées	MERU	BORNEL	LORMAISON
T1 et T2	56%	57%	38%
T3	37%	81%	35%
T4 et T5 +	36%	35%	17%

Ces résultats<sup>22</sup> montrent des niveaux de pression sensiblement plus importants sur les petits types de logements, à MERU comme à BORNEL, et même un niveau très élevé sur le T3 à BORNEL. Globalement, le parc des SABLONS enregistre une demande plus faible sur les grands logements. Cette situation n'est pas une spécificité locale. Elle relaye la situation sociale et familiale d'un grand nombre de demandeurs et, pour partie, la « cherté relative » des grands logements sociaux. Il sera donc utile **d'aborder avec prudence la programmation des grands logements dans les nouveaux projets** et de prévoir, lorsque cela est possible, la reconversion d'une part du parc existant en petits logements.

<sup>22</sup> Les résultats d'ANDEVILLE ne sont pas significatifs en 2017, par suite d'une livraison importante de LLS

## b. La répartition du parc social entre bailleurs et communes<sup>23</sup>

OFFRE BAILLEURS SOCIAUX PAR COMMUNE EN 2017 Source RPLS	SA HLM du dpt de l'Oise	OPAC de l'Oise	Picardie Habitat	CDC Habitat	SA HLM du Beauvaisis	TOTAL
AMBLAINVILLE	11	1	0	0	0	12
ANDEVILLE	88	29	0	0	0	117
BORNEL	0	250	0	0	0	250
CORBEIL-CERF	0	1	0	0	0	1
ESCHES	22	0	0	0	0	22
HENONVILLE	5	0	0	0	0	5
IVRY LE TEMPLE	19	0	0	0	0	19
LABOISSIERE EN THELLE	0	14	0	0	0	14
LA DRENNE	5	0	0	0	0	5
LES HAUTS TALICAN	6	0	0	0	0	6
LORMAISON	85	0	0	0	0	85
MERU	94	583	356	254	165	1452
MONTCHEVREUIL	0	1	0	0	0	1
POUILLY	2	0	0	0	0	2
SAINT CREPIN IBOUVILLERS	29	1	0	0	0	30
VALDAMPIERRE	0	1	0	0	0	1
VILLENEUVE LES SABLONS	37	0	0	0	0	37
<b>TOTAL SABLONS</b>	<b>403</b>	<b>881</b>	<b>356</b>	<b>254</b>	<b>165</b>	<b>2059</b>

**L'OPAC de OISE** est le **principal bailleur des SABLONS**, fortement implanté à MERU et à BORNEL.

**PICARDIE HABITAT**, du Groupe Action Logement, collecteur des participations d'employeurs, est un bailleur social de COMPIEGNE, **uniquement présent à MERU**.

La **SA HLM DE L'OISE** dispose d'un parc réparti sur 11 communes des SABLONS. Présente à MERU, pour 94 logements seulement, elle dispose également de parcs relativement importants à ANDEVILLE, LORMAISON ou ESCHES.

**CDC HABITAT** est le bailleur social de la Caisse des Dépôts. Il fait suite à OSICA, appartenant au groupe SNI, originellement dépositaire des logements de l'armée. Il détient un parc de 254 logements à MERU.

Enfin, la **SA HLM DU BEAUVAISIS**, petite société, plus récente, implantée dans l'OISE, détient 165 logements sur le site de la Nacre, également.

Malgré la présence de 5 organismes sur son territoire, les SABLONS ne font pas l'objet d'une concurrence exacerbée à l'implantation de nouveaux programmes ! Certaines communes travaillent avec l'OPAC, d'autres avec la SA de l'OISE, par affinité ou habitude. Les autres organismes ne semblent pas être dans une phase de réinvestissement, aujourd'hui. La faible dynamique actuelle doit également être entendue, dans un contexte de défiance à l'égard

<sup>23</sup> Les communes non citées ne disposent pas de parc locatif social

des décisions gouvernementales (baisse de l'APL avec baisse des loyers sociaux, Loi ELAN, notamment).

**Cette situation n'est pas anodine.** Dans ce **contexte de pression de la demande sociale**, qui devrait conduire la CC des SABLONS à s'engager dans la voie d'une offre complémentaire de qualité, il est nécessaire que des partenariats soient créés avec les constructeurs et les bailleurs sociaux à l'échelle de l'intérêt territorial. En proximité maximale de la région francilienne, de la polarité de CERGY-PONTOISE et de la desserte ferroviaire, les investisseurs sociaux pourraient être tentés de réaliser du logement social à tarif élevé (PLS, par exemple) pour reconstituer leurs marges, hors des sites les plus marqués par la demande sociale, aujourd'hui. Ce produit a peu d'intérêt aux SABLONS, tant que l'offre d'achat foncier ou résidentiel reste importante. Mais, surtout, il ne répond pas aux besoins des demandeurs exprimés, sauf à ce que ceux-ci se retrouvent très vite en situation de détresse financière, dans un habitat trop cher.

### *Répartition des attributions par bailleurs et par communes*

BAILLEUR ATTRIBUTION EN 2017 Source RPLS	SA HLM du dpt de l'Oise	OPAC de l'Oise	Picardie Habitat	CDC Habitat	SA HLM du Beauvaisis	TOTAL
AMBLAINVILLE	1	0	0	0	0	1
ANDEVILLE	5	29 <sup>24</sup>	0	0	0	34
BORNEL	0	30	0	0	0	30
CORBEIL-CERF	0	0	0	0	0	0
ESCHES	4	0	0	0	0	4
HENONVILLE	0	0	0	0	0	0
IVRY LE TEMPLE	3	0	0	0	0	3
LABOISSIERE EN THELLE	0	1	0	0	0	1
LA DRENNE	1	0	0	0	0	1
LES HAUTS TALICAN	0	0	0	0	0	0
LORMAISON	9	0	0	0	0	9
MERU	11	39	18	27	17	112
MONTCHEVREUIL	0	1	0	0	0	1
POUILLY	0	0	0	0	0	0
SAINT CREPIN IBOUVILLERS	2	0	0	0	0	2
VALDAMPIERRE	0	0	0	0	0	0
VILLENEUVE LES SABLONS	9	0	0	0	0	9
<b>TOTAL SABLONS</b>	<b>45</b>	<b>100</b>	<b>18</b>	<b>27</b>	<b>17</b>	<b>207</b>
Taux d'attribution 2017	11%	11%	5%	11%	10%	10%

Sur ce parc social de 2059 logements, **207 logements ont été attribués en 2017**, soit un niveau de rotation net de l'ordre de 10%, assez peu divergent entre bailleurs. 54% des attributions se sont faites à MERU, au cours de cette année 2017.

La capacité d'absorption du parc social est donc limitée; elle est quatre fois plus petite que la demande sociale qui s'exprime.

<sup>24</sup> Attribution liée à une mise en service

Ce niveau d'attribution annuelle (207), peut être considéré comme médiocre, au rang des EPCI de l'OISE. En effet, au cours de l'année 2017, 632 nouvelles demandes externes sont venues grossir les rangs du fichier. Le stock de demandes passe de 755 unités en début d'année 2017 à 728 unités en fin d'année, soit une baisse de 4%.

Dans la CC du Pays d'Oise et d'Halatte, en 2017, 745 demandes sont en instance en fin d'année 2017, contre 723 en début d'année, soit une augmentation de pression de 3%. Par contre, le niveau d'attribution y atteint 276 unités, soit une fluidité sensiblement meilleure. Le parc social de PONT SAINTE MAXENCE, environ 1900 logements est du même ordre de taille que celui de MERU.

## c. La demande sociale

### MERU

Données RPLS MERU 2015- 2017	Demandes en instance au 31-12-2015	Demandes en instance au 31-12-2017	Attributions en 2015	Attributions en 2017	Taux de rotation du parc en 2015	Taux de rotation du parc en 2017
MERU	538	497	114	112	7%	8%
T1	60	65	4	9	ns	13%
T2	150	117	41	33	11%	10%
T3	175	151	38	34	7%	7%
T4	130	127	25	27	5%	7%
T5	23	37	6	9	ns	6%

Données RPLS MERU 2017	Nombre de locatifs sociaux 2017	Demandes en instance au 31-12-2017	Attributions en 2017	Taux de pression sur le parc en 2017
MERU	1452	497	112	42%
T1	67	65	9	110%
T2	336	117	33	45%
T3	497	151	34	37%
T4	402	127	27	38%
T5	150	37	9	31%

Le taux de pression, proposé ici, reprend les attributions de l'année et le stock final.

Ce tableau permet de visualiser la situation des attributions et de la demande en 2015, puis en 2017. On y remarque

- une baisse relative de la demande en instance en 2017 (-8%), alors que l'offre quantitative n'a pas été modifiée,
- une stabilité des attributions annuelles (entre 110 et 115) qui fixe le taux d'absorption mécanique de la demande sociale, par le parc actuel
- un taux de rotation faible, qui augmente à peine (à 8%) et qui nous indique une **fidélité des locataires importante**, y compris dans les petits types.

En réalité, cette « fidélité » peut masquer nombre de situations de « captivité », pour lesquelles, les locataires ne peuvent quitter les lieux car ils n'ont pas d'autre solution économique.

**Un taux de rotation moyen de 7% à 8%** indique une durée moyenne théorique de séjour de 12 à 15 ans.

Il est également inversement proportionnel à la taille des logements. Il atteint 10 à 11% pour les T2 et 7% pour les T3. Les locataires en place restent moins longtemps dans ces petits logements parce qu'ils ont besoin de trouver plus grand (agrandissement de la famille, recherche d'un autre confort de vie) ou parce qu'ils ne s'y plaisent pas.

La pression moyenne est élevée (42%), elle l'est plus pour les petits logements.

Données RPLS 2015 et 2017							
MERU et les parcs sociaux environnants	Parc au 31 - 12 - 2016	Demandes en instance au 31-12-2015	Demandes en instance au 31-12-2017	Attributions en 2015	Attributions en 2017	Taux de rotation du parc en 2017	Taux de pression sur le parc en 2017
L'ISLE ADAM	862	471	594	53	137	16%	85%
NOGENT SUR OISE	2498	1056	1205	259	184	7%	56%
CHANTILLY	1163	469	565	56	84	7%	56%
CREIL	7222	2945	2928	541	511	7%	48%
BEAUVAIS	9174	2541	2984	1134	952	10%	43%
CLERMONT	1439	394	415	160	222	11%	44%
MONTATAIRE	2253	702	718	139	145	6%	38%
PONTOISE	3971	1259	1625	208	201	5%	46%
GISORS	1814	492	548	205	252	14%	44%
MERU	1452	538	497	114	112	8%	42%
<b>ECHANTILLON</b>	<b>31848</b>	<b>10867</b>	<b>12079</b>	<b>2869</b>	<b>2800</b>	<b>9%</b>	<b>47%</b>

**Les parcs sociaux environnants font l'objet d'une pression de demande plus forte**, mais leur taux de rotation est, parfois, plus élevé. On remarquera dans ce tableau d'analyse de la situation environnante, que la demande en instance augmente de plus de 11% en deux ans, alors que les attributions baissent un peu. On remarquera, également, des taux de rotation très différents, selon les communes. Le parc social de l'échantillon présenté ici n'augmente pas, tandis que la demande sociale insatisfaite augmente sensiblement. **Cette situation inquiétante favorise autant le mécontentement des demandeurs que la floraison d'un locatif privé de bas de gamme que les collectivités auront bien du mal à maîtriser les conséquences.**

**L'hypothèse d'une résignation partielle dans le logement social de MERU n'est pas à exclure.** Elle expliquerait une rotation et une pression de la demande moyennes.

La demande de logement **abordable**, donc ouvert à une large part de la population du fait de son prix, est liée à la situation géographique de MERU et à son offre de services. Elle est dirigée vers le parc locatif privé et public. Le parc privé offre une plus grande réactivité et un plus grand échantillonnage qualitatif, **mais du pire au meilleur.**

Si l'on s'en tient à ces éléments, le **développement quantitatif du parc social des SABLONS** permettrait de résorber une part de cette demande courante, même si la pression est moins élevée qu'ailleurs. Ce développement quantitatif pourrait se réaliser :

- sur les pôles intermédiaires, **en priorité**,
- sur les pôles d'appui,
- sur la ville de MERU, elle-même, hors NACRE et SAINT-EXUPERY

Il faudra, néanmoins, **tenir compte de la nécessité de diversifier l'offre Méruvienne**, déjà très importante en locatif et comportant nombre de logements dégradés, dans le parc privé.



Le **redéploiement qualitatif** du parc locatif sera directement efficace, afin de poursuivre les objectifs suivants :

- **Améliorer l'attractivité résidentielle intrinsèque du parc locatif public** (environnement – loyer – coût des charges d'énergie)
- **Mettre en examen le parc résidentiel locatif privé** (indignité – rapport prix et charges/utilité sociale – environnement, politique d'entretien et de réinvestissement)
- Se donner des **objectifs de développement contrôlé d'un parc locatif privé conventionné**, ce parc locatif étant déjà présent, de manière assez homogène dans les communes, sans que des contraintes ou labels qualifiants ne lui soient proposés.

**L'hypothèse d'une insuffisance du logement social, hors de MERU, est fondée**, même si elle ne concerne pas toujours la même demande sociale. L'échange entre les locations sociales de MERU, proches de liens de transports franciliens et des services locaux et les hypothétiques locations sociales rurales, sans transport et avec peu de services locaux, ne peut, toutefois, être crédible.

**Il est possible de développer une offre locative sociale** dans les autres communes, pour permettre l'installation des jeunes en retour sur le territoire, de personnes âgées implantées localement et, selon leur propre demande, d'autres ménages en alternative d'un logement méruvien. La quantité de logements sociaux programmables dans ces communes, de petite taille, permettrait de gérer correctement l'intégration des différents profils dans la partie locative comme dans l'ensemble des programmes.

**L'existence d'un parc locatif privé local** constitué, peut également permettre d'envisager une autre osmose, à condition que cette offre croissante, soit classifiée, corrigée, neutralisée au besoin, pour correspondre mieux aux attentes du territoire et, moins, aux appétits de certains bailleurs privés attentifs à la pression de la demande sociale et à son désarroi. Pour l'heure, ces mises en location se font sans contrôle administratif et il serait envisageable d'amorcer une intervention coordonnée dans ce domaine.

## d. Gestion du logement social

### *Evolution de la législation*

Plusieurs dispositions législatives récentes viennent modifier les objectifs et les moyens, en matière de gestion et de répartition du logement locatif social. Elles vont dans le sens d'un **nouveau rôle pour les EPCI compétents**, d'une **meilleure information des demandeurs** et d'une **meilleure accessibilité desdits logements pour les populations défavorisées ou en situation difficile**. Il s'agit des lois produites par les ministres DUFLOT, LAMY et COSSE.

L'implication des EPCI en matière d'habitat et de logement est règlementée par cette série de lois, imposant à la CCS la mise en place de moyens coordonnés, tels que la Conférence Intercommunale du Logement. Ces mesures doivent permettre à la CCS **d'être auteur et acteur de sa politique locale de l'habitat** et de mieux préparer ses réponses aux directives de l'Etat, en les adaptant à la situation locale.

Dans le cadre de ce PLH, il s'agit de se préparer à la mise en œuvre des dispositions obligatoires, tout en recherchant l'évolution réaliste vers un **meilleur service à la population** et une **cohérence de la vie locale**, respectueuse de l'environnement social et bâti et de sa consolidation progressive.

### *Les impacts de la Loi ALUR (loi DUFLOT)*

La loi ALUR (JO du 26 mars 2014) préconise la mise en place de Plans Partenariaux de Gestion de la Demande Locative Sociale et de l'Information des Demandeurs (PPGDLSID).

Un tel plan doit être mis en place, dès que le PLH est rendu exécutoire (décret de mai 2015). Il passe, notamment, par la mise en place d'un **service local aux demandeurs**. L'EPCI met en place un accueil formel des demandeurs de logements sociaux, reprend le principe de l'enregistrement des dossiers en numéro unique, informe les demandeurs des conditions générales de l'accès au logement social, lui présente l'offre existante et lui rend compte des délais d'attente.

Sous la gouverne de la Conférence Intercommunale du Logement, elle-même mise en place par le Président de l'EPCI et le Préfet, un principe de cotation des dossiers pourra être établi, en concertation active avec les bailleurs sociaux en charge du parc local, de manière à clarifier et à harmoniser les règles propres à chaque organisme.

Sous ces seuls aspects, la Loi ALUR introduit une nouvelle charge du service public et attend de la collectivité qu'elle dispose d'un observatoire des flux dans le parc locatif social. L'échelle communautaire du dispositif est cohérente avec l'expression du PLH. L'association des maires au fonctionnement du dispositif (de la demande à l'attribution, en passant par l'appréciation des besoins prospectifs) permet également **d'institutionnaliser l'échange avec les bailleurs**. Cela se fait déjà entre les maires et les bailleurs, qui disposent d'un patrimoine significatif, plutôt dans de bonnes conditions aux SABLONS. Le processus pourra ainsi être étendu à tous les bailleurs sociaux et à tous les maires, quelles que soient les tailles des parcs détenus.

### ***Les impacts de la Loi Egalité et Citoyenneté (loi COSSE)***

La Loi Egalité et Citoyenneté (JO du 28 Janvier 2017), se soucie de rendre plus accessible le logement social sur le territoire.

Afin d'éviter que les quartiers d'habitat social ne concentrent les populations les plus en difficulté, elle assigne aux bailleurs et aux collectivités l'objectif d'attribuer une quantité suffisante de logements sociaux aux ménages les plus modestes, **hors des quartiers de la politique de la Ville**. Le principe de **25% des attributions externes** aux Quartiers Politique de la Ville **consacrées au premier quartile des populations défavorisées** a été retenu. Il peut être adapté, en fonction des conditions locales.

Aux SABLONS, il apparaît que **l'offre globale de services** (recherche d'emploi – emploi – formation – services de santé – services sociaux – commerces – transport – garde d'enfants - écoles – soutien scolaire – etc..) est **plus développée** à MERU, voire à BORNEL, que dans les autres communes, même si le réseau de transport à la demande et les réseaux de transports publics permettent à chacun de bonnes possibilités de déplacement sur le territoire. Il apparaît également **nécessaire de ne pas concentrer l'offre locative sociale sur le pôle central** qui entame, d'ailleurs, un second projet de renouvellement urbain avec le traitement du quartier SAINT-EXUPERY dans le cadre du NPNRU.

Pour ces raisons, **la CIA proposera des principes de répartition à retenir pour l'accueil du premier quartile des ménages pauvres**. Eu égard à la **répartition du parc social** hors QPV, entre les communes, il apparaîtra logique de tenir compte de cette partition pour fixer les objectifs, mais aussi de la pondérer par la **proximité des services** et par le **choix des intéressés**.

La même Loi introduit le principe d'une **variabilité possible des loyers** en fonction des ménages et, non plus, en fonction de l'origine du financement utilisé par le constructeur. Il sera ainsi possible de **relouer** à des niveaux de loyers plus faibles ou plus élevés, pour améliorer en direct, la mixité sociale théorique de l'occupation. Aux SABLONS, l'adaptation des loyers en relation avec les charges de chauffage induites par la configuration technique des logements pourra permettre d'apporter une meilleure équité.

Enfin, la Loi prévoit de **renforcer les sanctions et les constats de carence**, dans les communes où la demande de logement social est forte et **qui ne respectent pas les dispositions de la Loi SRU**.

Aux SABLONS, la demande de logement social est plus faible que dans les communes environnantes de même taille. Toutefois, le SCoT a prévu **une progression vers le taux de représentation de 20% en locatif social** que le PLH doit respecter. La production de nouveaux locatifs sociaux doit notamment permettre de mieux répartir l'offre actuelle, concentrée à MERU. Plusieurs polarités intermédiaires ou d'appui sont intéressées à cette démarche (BORNEL, AMBLAINVILLE, ANDEVILLE). Le pôle Est se renforce sensiblement avec la fusion BORNEL-ANSERVILLE-FOSSEUSE, tandis que le pôle Ouest propose un ensemble de trois communes proches, avec un parc locatif social constitué et en progression (LORMAISON, VILLENEUVE-LES-SABLONS) et un parc locatif social restreint (SAINT-CREPIN-IBOUVILLERS, pôle intermédiaire).

**Pour rappel, 25% des attributions réalisées hors des quartiers Politique de la Ville** doivent bénéficier aux ménages appartenant aux **25% des ménages les plus pauvres**.

Aux SABLONS, **le premier quartile s'arrête à 7 922€ par unité de consommation en 2017** (Arrêté fixant le seuil des ressources des demandeurs de logement social du 1<sup>er</sup> quartile dans le département de l'Oise en date du 09 mars 2017). Cela signifie qu'un quart de la population des demandeurs de logement social gagne moins de 660€ par mois, par unité de consommation, soit 660€ mensuel pour un adulte isolé, 990€ pour un couple sans enfant, 1386€ pour un couple avec 2 enfants de moins de 14 ans.

Ainsi, selon le bilan réalisé par les services de l'Etat en 2017 :

- Les attributions en 2017, **hors QPV**, au 1<sup>er</sup> Quartile des ménages les plus pauvres, ont représenté 8 dossiers sur 118, soit un manque de 22 unités pour représenter 25% de ces attributions ;
- Les attributions en 2017, **en QPV**, hors du 1<sup>er</sup> Quartile, ont représenté 43 dossiers sur 55, soit un objectif de 50%, dépassé de 14 unités.

L'application de la Loi Egalité et Citoyenneté aurait donc imposé en 2017 **des attributions différentes**, particulièrement hors de la géographie prioritaire de MERU.

Même si la fin des travaux de la NACRE et le projet de renouvellement urbain sur le quartier Saint-Exupéry doivent permettre de faire évoluer l'attractivité du quartier, il faut s'attendre à ce déséquilibre pointé par la nouvelle Loi : les nouvelles attributions de logements sociaux se font plutôt en quartier Politique de la Ville pour la clientèle la plus pauvre, et plutôt ailleurs, pour la clientèle la moins pauvre de la clientèle sociale... et, dans ces conditions, les interventions menées sur ce quartier ne permettraient pas de lui garantir un meilleur équilibre.

Le logement social hors QPV concerne à 46.6% MERU, à 23.7% BORNEL, à 8.4% ANDEVILLE, à 8 % LORMAISON et à 13.3% les autres communes. Ceci établit qu'une répartition **théorique** du déficit d'attribution aurait dû se faire à raison de 14 unités pour MERU, 7 pour BORNEL, 3 pour ANDEVILLE, 2 pour LORMAISON et 4 pour les autres communes.

### ***Les impacts de la Loi ELAN***

La Loi ELAN du 23 Novembre 2018 apporte nombre de modifications et de nouveautés aux textes en vigueur. Nombre de décrets, arrêtés et circulaires sont attendus, pour venir préciser ou cadrer les dispositifs mis en place par cette Loi.

En matière de **revitalisation du territoire**, la Loi crée un nouvel instrument: l'ORT (Opération de Revitalisation du Territoire) qui constitue un cadre d'intervention sur l'habitat, le commerce et les services des centres en difficulté. La Loi De Normandie de mars 2019 vient, par exemple, créer un avantage fiscal non négligeable aux investisseurs qui crée du locatif dans l'ancien, en ORT. Ces dispositifs devraient concerner MERU et son centre ancien, de toute évidence.

En matière de **performance énergétique dans l'habitat**, l'article 183 de la Loi ELAN, vient modifier le L 302-1 du CCH, ce qui invite les collectivités en charge du PLH à fixer des objectifs en la matière. Si les logements privés peuvent faire l'objet d'aides financières et fiscales à la réalisation de travaux visant à économiser l'énergie, il serait utile que la CC des SABLONS construise un indicateur, en la matière, pour recenser les logements privés atteignant des étiquettes énergétiques satisfaisantes. Le parc locatif social, quant à lui,

doit, à l'évidence, faire l'objet d'objectifs de gains énergétiques importants, puisque les locataires sont contraints par la conception-même des immeubles et par leur statut de locataire. Ils sont exposés à payer des charges trop lourdes ou à vivre sans confort sans pouvoir agir, lorsque leur immeuble est ancien ou mal conçu. Il sera donc utile que la CC des SABLONS négocie avec les bailleurs sociaux **un calendrier de passage de tous les logements à un niveau de consommation théorique inférieur à 200 kWhEP/m<sup>2</sup>/an.** Avant ce terme nécessaire, elle devra, au titre de sa mission d'information des demandeurs (PPGDLSID), faire état de cette composante importante de la facture du logement social.

En matière de **lutte contre l'habitat indigne**, la Loi ELAN apporte des améliorations aux dispositifs existants. Il est, par exemple, rappelé que l'EPCI peut **mettre en place le permis de louer et en déléguer l'application aux communes-membres**. Ces dispositifs sont devenus indispensables à une gestion responsable des dérives en matière d'habitat privé locatif. Il importe que dans chaque commune concernée, les bailleurs indécents soient poursuivis et interdits d'exercer, afin que le parc locatif privé retrouve un niveau satisfaisant.

## 7. La politique d'amélioration du parc ancien

### a. Les opérations en cours

#### *Les opérations de renouvellement urbain*

Le projet de renouvellement urbain sur le quartier de la NACRE, mis en œuvre dans le cadre du premier Programme National de Rénovation Urbaine est en voie d'achèvement.

Le projet de renouvellement urbain du quartier SAINT-EXUPERY se situe également à MERU, en contiguïté du quartier de la NACRE. Il s'agit d'un projet d'intérêt régional, retenu dans le cadre de la nouvelle politique de l'ANRU. Ce quartier, composé dans les années 60, contient 180 logements, appartenant à l'OPAC de l'OISE et à la SAHLM de l'OISE. Il est positionné à l'intersection stratégique des grands quartiers résidentiels de MERU et souffre d'un vieillissement important.

Le projet s'oriente, aujourd'hui, vers la déconstruction de 32 logements de la SAHLM de l'OISE, ce qui permettrait de repenser l'organisation du quartier et de promouvoir une diversification du logement (PSLA, par exemple). Les compensations demandées<sup>25</sup> par les bailleurs sociaux sont très élevées, eu égard aux coûts techniques et aux pertes de loyers encourues, pour entrer dans un projet de renouvellement urbain.

Cette déconstruction provoque la nécessité de créer 20 logements PLAI et 12 logements PLUS en reconstitution du parc social. Ces logements à créer ne sont pas destinés, par nature, au relogement des ménages qui libéreront les logements, mais à la reconstitution quantitative du parc social. Il a, néanmoins, été complexe de flécher les possibilités de les créer, ailleurs sur le territoire, d'autant que l'OPAC de l'Oise ne souhaitait pas flécher ses programmes avec ce produit, n'étant pas lui-même concerné.

La répartition pressentie de ces objectifs de reconstitution du parc social figure dans le programme d'action du PLH.

#### ***Une OPAH-RU à MERU***

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, de catégorie « Renouvellement Urbain » a été engagée dans le centre ancien de MERU. Les résultats sont longs à parvenir, malgré les efforts entrepris, car l'ambition est différente. Les populations du centre restent attentistes, malgré le niveau des aides financières apportées par l'ANAH et les autres financeurs (y compris la collectivité locale). Les bailleurs privés, quant à eux, ne se présentent pas, puisque l'OPAH-RU les engage aussi à régulariser une situation parfois aux limites de la légalité et à niveler les loyers très au-delà de la valeur du marché. Des interventions coercitives sont prévues sur quelques îlots sélectionnés, afin de débloquer partiellement la situation. Cette opération représente un enjeu considérable pour MERU et les SABLONS. Le centre de la Ville est, en effet, gangréné par le vieillissement et la dégradation de nombreux immeubles. La disparition progressive du

---

<sup>25</sup> Ces logements sociaux, amortis financièrement de leur long emprunt originel, et n'ayant jamais fait l'objet de travaux de réinvestissement lourds, sont des ressources providentielles pour les organismes, qui n'ont donc plus d'intérêt à s'en séparer, même si la qualité de l'offre est réduite

commerce central, autant que la pression immobilière exercée pour obtenir un logement, même temporaire, à proximité de la gare de MERU ont contribué à modifier les fonctions résidentielles historiques et à créer un marché, où peuvent se côtoyer les marchands de sommeil, les populations en difficulté ou en déshérence, les populations exploitées et d'autres encore. La perspective de réengager dans ces immeubles des travaux d'amélioration nécessaires (énergie, adaptation, mise aux normes), mais aussi, des travaux de réfection lourds et d'engager un processus de normalisation dans l'activité locative privée est une ambition nécessaire. Les acteurs de ce projet (bailleurs prêts à conventionner, occupants volontaires pour réinvestir, investisseurs prêts à respecter un nouveau cahier des charges) seront-ils en nombre suffisants pour que la tendance s'inverse et que le centre de MERU entre dans le cercle long, mais vertueux d'une réhabilitation en profondeur ?

La stigmatisation de ce centre urbain, sans doute bien plus forte que celle du quartier de la NACRE, dont la réhabilitation s'achève en partie, reste vive dans le territoire et donne la mesure de l'enjeu. L'ANAH attend que les crédits soient quantitativement consommés, pour conclure au succès du projet et la Ville attend que les situations critiques soient résolues. En réalité, les aides de l'ANAH ne présentent aucun intérêt pour les bailleurs indélicats et les propriétaires occupants, fussent-ils en difficulté, ne savent pas quelle confiance ils peuvent avoir dans l'avenir ou dans la mutation effective de leur quartier. Il importe donc que la convention d'intervention tienne compte de cette donne. Sans aucun doute, l'ORT sera une meilleure voie pour analyser la situation et préconiser les mesures adaptées.

### ***Programme d'Intérêt Général du Département***

Le 22 juillet 2014, le Département, l'État et l'Anah ont lancé un programme ambitieux portant sur l'amélioration de l'habitat privé sur le Département de l'Oise. Le périmètre de ce programme couvre la totalité du territoire du département de l'Oise à l'exception des territoires traités par un programme en phase opérationnelle sous maîtrise d'ouvrage (inter)communale (OPAH, PIG), en régie (inter)communale, et concernés par la délégation des aides à la pierre. Exception faite du centre-ville de MÉRÉ (concerné par une OPAH-RU), l'ensemble du territoire de la CCS bénéficie de ce programme.

Il est ciblé sur les quatre thématiques suivantes :

- la lutte contre la précarité énergétique ;
- la résorption de l'habitat insalubre (LHI et LTD) ;
- l'adaptation du logement à la perte d'autonomie et au handicap ;
- l'aide au conventionnement par l'Anah de logements en loyer social ou très social.

Les trois premières thématiques sont destinées aux seuls propriétaires occupants de ressources modestes et très modestes. Bien que le revenu moyen des habitants des SABLONS soit supérieur au revenu moyen des habitants de l'Oise, nombre d'entre eux pouvaient bénéficier de cette opération, achevée en décembre 2018. Le Département de l'Oise relance un nouveau PIG pour Juillet 2019.

### ***L'Opération Façades***

**Une opération d'incitation au ravalement de façades** est organisée par la CC des SABLONS sur l'ensemble du territoire avec un renforcement des aides possible dans certaines communes. Animée par le CAUE 60, elle permet aux propriétaires disposant de façades visibles depuis l'espace public de procéder à des travaux d'entretien et de mise en valeur, respectueux de l'identité du patrimoine. Bien que n'ayant pas d'impact direct sur l'habitat cette opération participe à l'amélioration de l'image du parc d'habitat.

## **b. Un enjeu du PLH**

Il faut considérer que l'amélioration de l'habitat privé constitue un moyen utile d'améliorer l'attractivité résidentielle des communes et de proposer une nouvelle offre de logements au public. Plusieurs cibles peuvent être retenues en la matière :

- **La mise à niveau de l'habitat privé ancien**, occupé par des **ménages très modestes**, que l'on retrouve à quelques exemplaires dans chaque village, mais aussi dans les cités des villes et dans les opérations immobilières d'avant ce XXIème siècle, pour lesquels la problématique des économies d'énergie n'a pas été traitée.
- Les grandes bâtisses d'origine agricole, voire d'origine industrielle, situées dans le cœur des communes et qui peuvent être réutilisées pour accueillir du logement, sans dénaturer leur caractère et sans excès de découpage.
- Les immeubles, principalement urbain, délaissés par leurs propriétaires ou ne trouvant pas de vocation à être transformés correctement, quand leur usage est mixte.
- **Le parc locatif privé des communes**, qui pourrait être amélioré, voire jouer le rôle de locatif social qualitatif, moyennant une négociation en loyer.

Toutes ces cibles pourraient permettre la mise en place d'un projet d'animation à l'échelle de la CC des SABLONS (sous forme de PIG thématique, par exemple) et participer à l'objectif du territoire inscrit au SCoT qui est de diversifier les offres en habitat et de valoriser le patrimoine bâti, sans consommer inutilement d'espaces non bâtis.

L'auberge d'ANDEVILLE ou les immeubles commerciaux d'HENONVILLE, appartenant pour l'heure à la SA HLM de l'OISE, pourraient faire partie de ces cibles, si les élus le souhaitent.

## **c. L'habitat dégradé**

L'habitat dégradé n'apparaît pas au premier coup d'œil aux SABLONS, tant la construction récente a refaçonné l'espace et la perception du bâti. Il apparaît, toutefois, de manière très nette, dans le centre de MERU, accentué par les immeubles orphelins de leurs commerces en rez-de-chaussée. Il est, également présent dans la plupart des villages, mais de manière ponctuelle et sans que cela ne semble alerter les élus locaux.

Les services de l'Etat signalent une importante suspicion de présence de cet habitat (**254 unités**), en s'appuyant sur la statistique des logements potentiellement indignes du parc privé, établie par le croisement des ressources des occupants et du classement cadastral des immeubles. Une quarantaine de signalements, seulement, sont parvenus au pôle



départemental chargé du sujet, essentiellement en provenance de MERU. Il pourra donc être utile de prévoir un outil de sélection et de suivi de ces situations, y compris en s'appuyant sur le travail de la CAF 60, qui doit engager une action de remise en cause des subrogations APL dans le parc locatif indigne, en application des dispositions de la Loi ALUR. Plusieurs Maires nous ont signalé des abus à ce sujet et pourraient donc être intéressés à la conduite de cette action.

## 8. Le marché immobilier

Le marché immobilier a été largement abordé au titre de ses mécanismes.

L'attractivité résidentielle des SABLONS tient à la qualité de son offre matérielle et environnementale (région rurale à deux pas des grands axes de communication, de PARIS et de CERGY, environnement en grande partie préservé, proche du VEXIN FRANÇAIS, potentiel d'emplois important, qualité du bâti, etc..).

Elle fonde, en conséquence, un marché immobilier en plusieurs gammes, fortement conditionné par la division suivante :

- Ceux qui disposent d'un emploi stable et qui peuvent acquérir un bien immobilier qui leur permet de se rendre vers leur lieu de travail, dans des conditions acceptables
- Ceux qui connaissent un parcours difficile ou ne parviennent pas à l'entamer et qui recherchent un logement accessible avant de trouver un travail ou une insertion

### a. Les ventes de programmes construits neufs

On trouve, à MERU, un programme NEXITY en appartements T3 à **2 300€ le m<sup>2</sup>**, soit près de 20% de moins qu'un programme de même catégorie à BEAUVAIS.

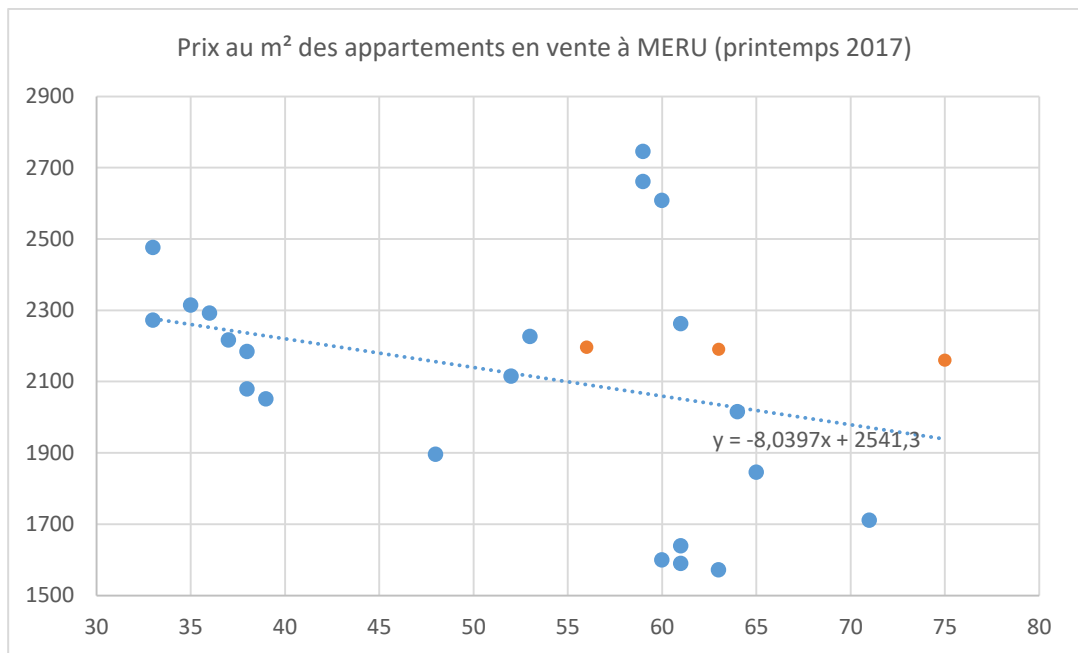
Dans cette catégorie, les programmes peuvent atteindre et dépasser 3 000€ le m<sup>2</sup>, notamment en maison individuelle. Le dernier construit et commercialisé concernait SAINT-CREPIN-IBOUVILLERS.

### b. Les ventes immobilières

A MERU, les maisons se vendent à 2 000€/m<sup>2</sup>, voire nettement moins, si elles sont grandes ou en mauvais état. A SAINT-CREPIN-IBOUVILLERS, les maisons récentes se revendent à 2 500€/m<sup>2</sup> (pour 100 m<sup>2</sup>). Ces prix sont cohérents et sensiblement attractifs, par rapport à ce que l'on trouve, lorsqu'on passe dans le 95 et qu'on s'approche de PARIS.

Dans l'ancien, par contre, il existe des niches de prix importantes qui peuvent amener à 1 500€/m<sup>2</sup>, voire 1 000€/m<sup>2</sup> pour du bâti dégradé. Ces offres n'intéressent pas la clientèle habituelle, fortement mobilisée sur des programmes neufs avec financement adossé. Elles peuvent intéresser, par contre, les investisseurs, qui y verraient l'occasion de rentabiliser à moindre frais un achat pour le louer.

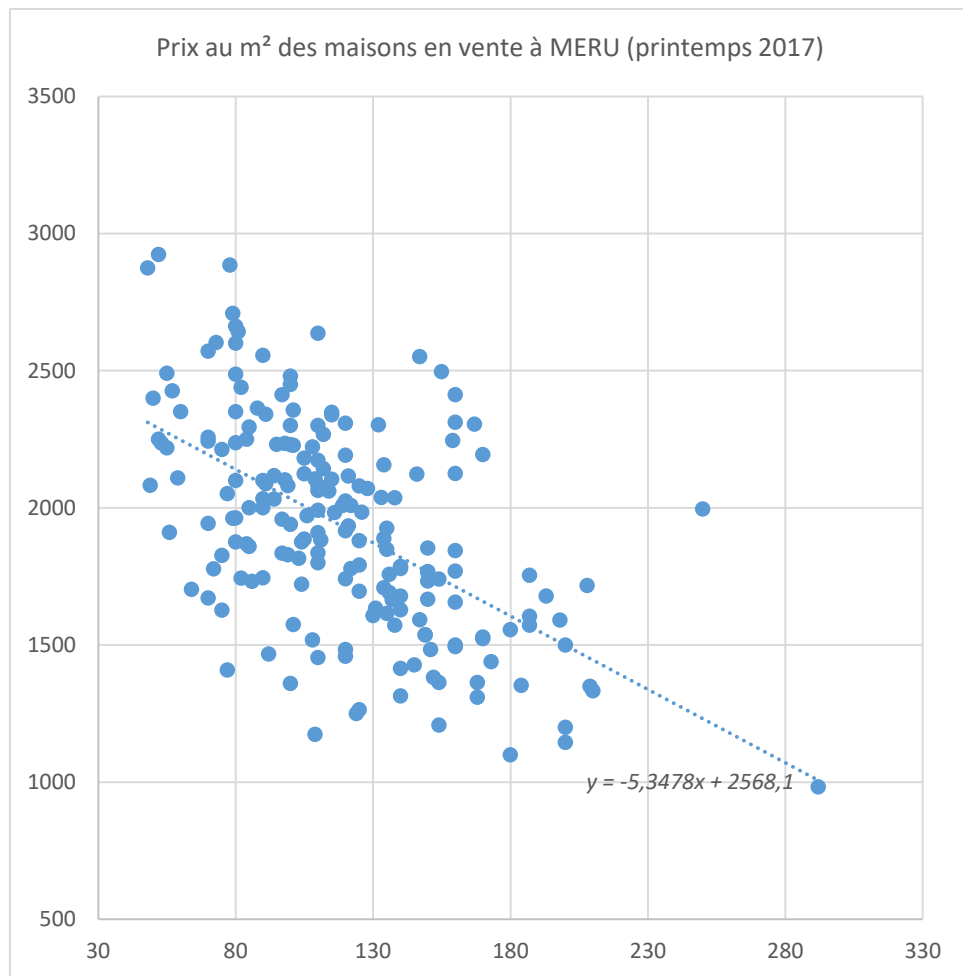
Dès lors que le bâti est de très grande dimension (ferme, maison de maître, etc..), la marge de manœuvre s'agrandit et le risque s'accroît, pour la collectivité, de voir arriver une division immobilière majeure, créatrice de promiscuité et d'inconfort.



Source Logicimmo exploitation Page9 mai 2017

Sur 25 ventes simultanées d'appartements, on retrouve un prix demandé, variant de 1 900€ à 2 300€ du m<sup>2</sup>, avec une offre allant de 30 m<sup>2</sup> à 75 m<sup>2</sup>. Des écarts importants existent sur l'offre des appartements de 60 m<sup>2</sup>, avec des prix qui s'écartent, à la hausse et à la baisse, de 30%.

Au-delà de ces ventes dans l'ancien, le programme NEXITY de MERU est proposé (point rouges sur le graphique) au prix de **2 200€ du m<sup>2</sup>**, avec les avantages fiscaux habituels, et se place donc, en toute logique, au centre des prix du marché local, légèrement au-delà du prix moyen constaté ici.



Source Logicimmo mai 2017 Exploitation Page9

Sur 190 ventes simultanées de maisons, on retrouve un prix demandé, variant de 1 500€ à 2 500€ du m<sup>2</sup>, avec une offre allant de 50 m<sup>2</sup> à 200 m<sup>2</sup>. Des écarts plus importants existent sur l'offre des maisons, du fait d'une plus grande variation des états d'entretien.

Le pavillonnaire tient une grande place dans l'abondante offre Méruvienne. On pourra considérer qu'un pavillon de 100m<sup>2</sup> se vend à 2 035€ du m<sup>2</sup>, soit, en moyenne, 203 500€, selon la formule de régression linéaire qui figure au graphique ci-dessus et qui trouve une fiabilité correcte, avec la quantité de transactions affichées.

### c. Les locations immobilières

En centre-ville de MERU, on trouve de **petites surfaces** à louer à 20€ du m<sup>2</sup>, soit environ 450 à 500€ mensuel comme clef d'entrée dans le logement local. Outre les conditions d'occupation (isolation phonique, notamment), on peut craindre, dans la très grande majorité des offres, des charges de chauffage non maîtrisables. Le parc Hlm est loué à 5 à 6€ du m<sup>2</sup> (hors charges) pour la plus grande partie du parc (hors PLS). En conséquence, **l'écart de prix est extrêmement important pour les plus petits logements**, dont le parc social est d'ailleurs très peu doté.

Pour un logement de 70 m<sup>2</sup>, on passe à 700-800€ dans le parc privé, soit 10 à 11€/m<sup>2</sup> contre 5 à 6€ dans le parc social, mais l'offre privée est un peu plus qualitative que pour les petites surfaces.

Cet écart flagrant entre le prix du marché, dû à la pression de la demande, et le prix social, le plus souvent indisponible, est un facteur de risque pour l'insertion des jeunes et des isolés en difficulté, puisqu'il accélère les situations de fragilisation pécuniaire et de dérive sociale.

Il y a donc lieu de se poser la question de l'accès au logement par les petits logements, de type foyers autant que celle de l'accès au logement banalisé.

## 9. Habitats et hébergements spécifiques

### a. Etablissements d'accueil des personnes âgées



Les SABLONS disposent de **404** places d'EHPAD, dont **74** places Alzheimer (ALZ) répartis sur 5 sites:

- MERU **EHPAD LES GENETS** 80 places dont 24 ALZ (11 allée Auguste RENOIR)
- MERU **EHPAD QUIETUDE** 100 places (2 rue du 8 Mai 1945)
- ESCHEs **EHPAD JARDINS MEDICIS** 76 places dont 20 ALZ (12 rue de l'Argilière)
- SAINT-CREPIN-IBOUVILLERS **EHPAD LA CLOSERIE DES TILLEULS** 77 places dont 14 ALZ (7 rue des Ecoles)
- LABOISSIERE-EN-THELLE **EHPAD LES JARDINS D'IROISE** 71 places dont 16 ALZ (50 rue de Méru)

Cette offre apparaît, actuellement suffisante et assez bien répartie sur le territoire, si on considère que la clientèle de BORNEL peut être séduite par un positionnement de l'offre à ESCHEs.

Il faut, toutefois, considérer que la population, en âge d'entrer dans ces structures<sup>26</sup> va fortement augmenter dans les toutes prochaines années, ce qui devrait changer la donne locale, en matière de demande. La Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie (CNSA) évalue à 9 à 10 ans l'espérance de vie sans incapacité à 65 ans, en 2012 (source Eurostat).

Aux SABLONS, à l'horizon de 2020 (PLH), 280 personnes par an arriveront à cet âge, alors qu'en 2013, ils étaient 180 par an, environ. La demande potentielle pourrait donc évoluer de 50% à ce moment.

Par ailleurs, il faut convenir que des places d'EHPAD sont occupées, aujourd'hui, par des personnes en provenance de l'Île de France, qui trouvent ici des possibilités alternatives d'admission. L'accroissement de la demande locale pourra donc trouver une réponse partielle, en se substituant à cette demande externe, le jour venu.

<sup>26</sup> Actuellement, l'âge moyen d'admission est supérieur à 80 ans.

## b. L'accueil des étudiants et jeunes travailleurs

Il n'y a pas de structure d'accueil pour étudiants ou pour jeunes travailleurs sur le territoire.

L'offre d'accueil en foyer de jeunes travailleurs est faible dans l'OISE et nettement plus avancée dans le VAL D'OISE voisin. L'activité des usines FAURECIA et THALES nous a été signalée comme consommatrice et créatrice de stages de longue durée pour jeunes, pour cadres, pour étrangers, etc...



A cette occasion, les stagiaires vont se loger dans le VAL D'OISE.

Peut-être serait-il possible d'étudier un tel projet, en s'appuyant sur ces échanges existants, mais aussi sur le potentiel formé par les jeunes en premier emploi des environs ?

## c. Aire d'accueil des gens du voyage

Une aire d'accueil des gens du voyage a été réalisée à MÉRU, rue du Bois de Cresne. Livrée en 2013, elle compte 20 emplacements et se situe en bout de site industriel, juste avant l'A16. Une aire de grand passage de 82 places a également été ouverte. Le schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage de l'Oise, signé le 12 Juillet 2012, par le Président du Conseil Départemental et le Préfet, a été annulé. Aussi, c'est le schéma de 2003 qui est actuellement opposable. Ce schéma est actuellement en cours de révision ; celui-ci ne projette pas de prescription supplémentaire sur le territoire de la Communauté de Communes des Sablons.

La loi portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République, dite loi « NOTRE », du 7 août 2015, prévoit le transfert de la compétence relative à l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage au plus tard au 1<sup>er</sup> janvier 2017 aux communautés de communes et d'agglomération. C'est ainsi que la CCS est désormais compétente pour la gestion des deux aires situées à Méru. La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 a étendu cette compétence aux terrains familiaux locatifs.

## **d. Hébergement d'urgence**

L'hébergement d'urgence est assuré à MERU par le prestataire COALLIA dans un centre situé au 11 rue Marcel COQUET. Une restructuration complète du centre est en cours et donnera lieu à une ouverture au 1<sup>er</sup> Semestre 2019.

Le nouveau centre Nelson MANDELA comprendra :

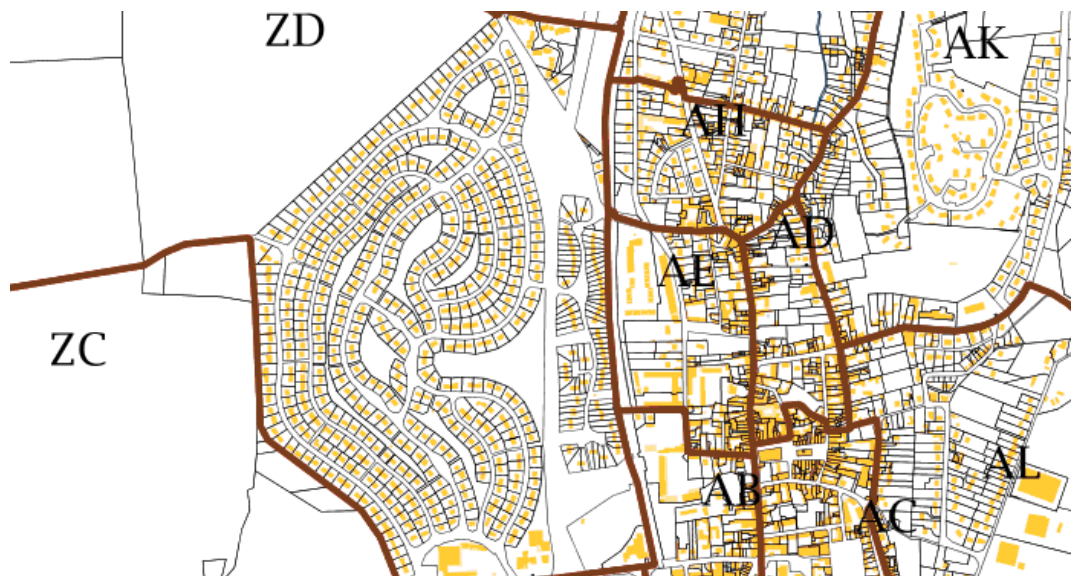
- 91 logements en résidence sociale pour des isolés et des familles en situation de vulnérabilité sociale et en parcours résidentiel.
- 38 hébergements pour des demandeurs d'asile (isolés et familles).



# 10. Programmes de logements

## a. Forme de production

Les documents d'urbanisme sont en refonte dans un grand nombre de communes des SABLONS. Ils vont donc intégrer, sous peu, les dispositions du SCoT et prioriser l'urbanisation des dents creuses. Au fil des dernières décennies, la production de logements est passée par la réalisation de grands ensembles pavillonnaires que l'on retrouve dans nombre de communes. Ci-dessous, un des exemplaires les plus frappants, à MERU, montre la quantité de maisons identiques produites, au cours d'une même opération. Ce type d'urbanisation de masse se retrouve également à SAINT-CREPIN-IBOUVILLERS, ESCHES et VILLENEUVE-LES-SABLONS notamment.



Extrait cadastre.gouv MERU secteur dit des villages de MERU

Au-delà des débats sur la qualité urbaine ou l'efficacité de l'intégration des ménages dans la vie locale, ces productions massives amènent, dans un délai très court, des ménages de même profil (âge – niveau de vie – besoins de consommation et de services – enfants – etc..). Ceci justifie la création d'équipements ou la reprise d'équipements préexistants. Quelques années plus tard, et ensemble, les enfants devenus adultes ou étudiants, quitteront le quartier, les parents iront en retraite et le quartier perdra la moitié de sa population et générera des besoins différents.

A l'échelle des villages, ce type d'opération immobilière génère les mêmes effets et entraîne les élus dans une course à la construction massive et périodique pour éviter de perdre de la population ou de perdre un équipement qui fait, selon eux, la vie du village, alors que la réalisation d'opérations semblables en plusieurs tranches temporelles espacées permettrait mieux un renouvellement des populations.

## b. Recensement des projets

Ci-dessous, ont été réunis dans un même tableau, les différents projets immobiliers groupés, évoqués lors des rencontres avec les élus des SABLONS et de nature à permettre la mise sur le marché de nouveaux logements dans le cadre temporel du PLH en cours de montage, soit 2019-2025.

Commune d'implantation	Nombre de logements total du programme	Nombre de logements livrables pendant le PLH 2019-2025	Détail LTS ou PLAI	Détail LLS ou PLUS	Détail PLS	Détail PSLA	Détail financement libre	promoteur
AMBLAINVILLE	60	60	0	0	0	0	60	COREM
AMBLAINVILLE	95	95	10	35	5	0	45	SAO
ANDEVILLE	20	20	0	0	0	0	20	Ville
ANDEVILLE	10	10	0	10	0	0	0	EPFLO
BORNEL	17	17	0	17	0	0	0	OPAC OISE
BORNEL	50	50	0	0	0	0	50	Edouard DENIS
BORNEL	46	46	0	46	0	0	0	OPAC OISE
BORNEL	59	59	0	59	0	0	0	OPAC OISE
BORNEL	8	8	0	0	0	0	8	
BORNEL	12	12	0	12	0	0	0	
BORNEL	53	53	0	0	0	0	53	
LA DRENNE	18	18	0	0	0	0	18	BDL
LA DRENNE	25	25	0	0	0	0	25	
LORMAISON	8	8	8	0	0	0	0	OPAC OISE
MERU	70	70	0	70	0	0	0	VAL D'OISE HABITAT
MERU	30	30	0	0	0	0	30	
MERU	10	10	0	0	0	0	10	
MERU	18	18	0	0	18	0	0	OPAC OISE
MERU	30	30	5	15	0	0	10	
MERU	10	10	0	0	0	0	25	
MERU	18	18	0	0	0	0	18	FONCIERE LOGEMENT
MERU	28	28	0	14	0	0	14	T
ST CREPIN IBOUVILLERS	14	14	0	14	0	0	0	OPAC OISE
ST CREPIN IBOUVILLERS	25	25	0	0	0	0	25	NEXITY
VILLENEUVE LES SABLONS	40	40	0	0	0	0	40	OPAC OISE
VILLENEUVE LES SABLONS	26	26	0	26	0	0	0	OPAC OISE
	<b>800</b>	<b>800</b>	<b>23</b>	<b>318</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>451</b>	

Ce tableau sera mis à jour avant le démarrage du PLH, puisqu'il en constitue un des indicateurs phares. D'autres projets vont, en effet, se dessiner, d'ici là et, de la même façon, certains projets seront différés, modifiés ou annulés. Il exprime pourtant, dès à présent, le poids des seuls projets, eu égard au rythme de construction prévu par le SCoT.

### c. Hypothèses de production de logements

En fonction des hypothèses de hausse démographique des SABLONS et sur la base d'une taille moyenne de ménage parvenu à 2,61 en 2025, soit 0,11 point de moins qu'en 2013<sup>27</sup>, il est possible d'établir le cadrage suivant :

- **Hypothèse minimale** (correspond à la construction induite testée dans les premiers calculs de programme) → 120 logements par an et 40130 habitants à terme de 2025.
- **Hypothèse médiane** (correspond à la hausse démographique moyenne actuelle) → 154 logements par an et 41140 habitants à terme de 2025.
- **Hypothèse maximale** (correspond à la construction maximale autorisée par le SCoT de 2014) → 187 logements par an et 42170 habitants à terme de 2025.

Hypothèses de production du PLH 2020-2025	Rythme annuel de production	Nombre de logements neufs résultant	Nombre d'habitants probable en 2025
Hypothèse maxi DEMOG +1% l'an	187 logements neufs/an	1122	<b>42170</b>
Hypothèse médiane DEMOG +0,75% l'an	154 logements neufs par an	924	<b>41140</b>
Hypothèse mini DEMOG + 0,50% l'an	120 logements neufs par an	720	<b>40130</b>

Pour déterminer la population probable à l'issue du PLH, il a été tenu compte de l'apport de population provoqué par l'adhésion de BACHIVILLERS (fusion avec FRESNEAUX-MONTCHEVREUIL pour créer MONTCHEVREUIL au 1<sup>er</sup> Janvier 2019) et de LABOISSIERE-EN-THELLE, à la même date. La population 2019 a été évaluée entre 38947 habitants et 39728 habitants, selon les 3 hypothèses de croissance et la population finale probable apparaît donc, au tableau ci-dessus, par application des mêmes hypothèses de hausse indiquées.

Les principes à retenir pour parvenir à ces objectifs sont analysés dans les pages qui suivent et seront développés dans les orientations du PLH en fonction de l'avis des élus. On notera, toutefois, qu'au regard des projets de constructions présentés à la page précédente, il est probable que l'hypothèse minimale soit dépassée.

<sup>27</sup> La baisse de la taille des ménages avoisinerait 0,01 point par an, soit un impact extrêmement faible et très incertain, eu égard aux caractéristiques fluctuantes des flux résidentiels

# 11. Le Foncier

## a. Maîtrise foncière publique

La maîtrise foncière est un outil majeur de la cohérence des politiques de l'habitat. Dès lors qu'une collectivité souhaite préparer ou favoriser une urbanisation concertée, elle doit intervenir suffisamment pour que la non-maîtrise du foncier ne la prive pas de la portée de ses décisions ou de ses intentions. Les prescriptions des documents d'urbanisme permettent d'encadrer les initiatives, de décrire les contenus possibles, de hiérarchiser les priorités, mais pas de décider des dates de lancement des programmes, ni de participer à leur élaboration.

Pour ces raisons, il est **utile de mettre en place une politique foncière**, qui permette :

- de **temporiser sur certains sites**, pour préserver les capacités du territoire à se développer (équipements, intégration des nouveaux ménages, saturation commerciale, stratégie de territoire)
- de **prendre la main sur la définition des projets**, en complément des règles d'urbanisme arrêtées
- d'**éviter la spéculation excessive sur les terrains**, qui appauvrit les projets
- de **prioriser certaines interventions** utiles au territoire
- de **conduire une opération urbaine** très complexe

Dans la plupart des cas, il n'est pas utile de maîtriser l'ensemble du foncier d'un site, mais seulement un ou deux éléments (fenêtre d'entrée, par exemple) pour participer aux négociations, dès l'origine.

La CC des SABLONS aura à prendre position sur ce sujet :

- soit pour **développer elle-même** une politique foncière au service du PLH,
- soit pour **s'appuyer, en tout ou partie, sur une convention EPFLO** afin de disposer d'un outil technique et financier, assurant le portage des projets jusqu'à mise en œuvre,
- soit pour **soutenir l'action foncière de plusieurs communes volontaires** en son sein, dans la mise en place d'un programme d'action foncière autonome ou conventionné avec l'EPFLO.

## b. EPFLO

L'**Etablissement Public Foncier de l'Oise** est un outil d'envergure, au service des collectivités locales, pour développer une démarche de maîtrise foncière, utile au développement de l'habitat et à sa maîtrise. Il intervient, à la fois pour mener des opérations de portage foncier utiles à la préparation des projets de construction et pour réaliser les processus d'acquisition, souvent complexes, voire contentieux. Il s'inscrit donc comme un partenaire utile à une démarche concertée.

L'EPFLO est déjà intervenu aux SABLONS, à ANDEVILLE pour l'acquisition de la friche BAXOR (plus de 5000m<sup>2</sup>) et sa reconversion en une offre de 18 logements sociaux, aujourd'hui réalisés par l'OPAC ou à BORNEL, rue Lamartine, pour la réalisation d'un projet de même capacité.

# 12. Les besoins en logements des SABLONS

## a. Calcul théorique

La production de nouveaux logements permet d'accompagner la démographie. Mal maîtrisée, elle est pénalisante pour le territoire (consommation inutile ou exagérée d'espace – logements mal situés par rapport aux pôles d'attraction – logements mal réalisés à reconstruire – etc.).

Le calcul du niveau de production utile est donc **un des premiers choix du Programme Local de l'Habitat**. Elevé, il marquera l'intention d'un développement soutenu avec un accueil important de population. Faible, il exprimera l'intention d'une pause initiatrice de restriction dans l'accueil. Ce type de choix génère des actions particulières, à mener sur le territoire, qui permettent de conforter la politique retenue.

### ***Les composantes du calcul du point mort***

Pour maintenir le niveau de population, il faut qu'il y ait **un nombre de résidences principales suffisant** pour accueillir la population des ménages dans les 6 années à venir.

Des phénomènes tendent à faire baisser la capacité du parc résidentiel

- La taille des ménages diminue. Il y a moins de population par résidence. Il faut donc compenser cette baisse par des logements supplémentaires.
- Du parc résidentiel existant disparaît (démolition ou abandon de logements obsolètes).
- Du parc résidentiel occupé devient vacant (moins de demande, inadéquation)

A l'inverse d'autres phénomènes l'augmentent :

- Du parc résidentiel apparaît, issu de la même enveloppe bâtie (division d'immeubles dans le secteur privé ancien, voire dans le parc public pour renforcer l'offre de petits types).
- Du parc vacant est réoccupé, par reconquête volontaire et/ou par pression de la demande courante).
- Du parc de résidences secondaires devient résidence principale.

### ***La baisse de la taille des ménages***

Taille des ménages aux SABLONS (Insee RGP)	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2015
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,2	3,1	3,1	3,1	2,9	2,77	2,72	2,71

La série longue de l'Insee nous montre une baisse continue jusqu'en 1999, puis nous passons à 2,77 en 2008, 2,72 en 2013 et 2,71 en 2015. Nous devons donc prendre en compte une **poursuite de cette baisse très lente de la taille des ménages** jusqu'en 2025, soit **2,61 environ en 2025**, puisque le territoire continue d'accueillir nombre de jeunes ménages. Toutefois, si le territoire venait à accueillir une plus grande part de ménages

réalisant un second achat, donc plus âgés et avec une moindre perspective d'occupation par les enfants, la donne pourrait changer assez vite, dans le sens d'une baisse de la taille des ménages et de la fréquentation des équipements scolaires locaux. Cette évolution est en cours sur une partie des SABLONS.

Il y avait 14 087 résidences principales en 2015, pour une population totale des ménages de 38 178 habitants, ce qui représente un **taux d'occupation de 2,71**.

Le taux d'occupation de **2,61 en 2025** représenterait 14 627 résidences principales, pour une population identique. Ce taux résulte de l'extrapolation de la tendance à la baisse constatée depuis 1990, à raison d'environ 0,01 point par an.

La conservation d'une population numériquement identique impose donc la construction de 540 logements en 10 ans, soit **54 résidences par an**, puisqu'il faudrait 14627 résidences principales pour accueillir la même population, réduite au taux d'occupation de 2,61 personnes par logement.

Le desserrement de la population nécessite donc **peu de constructions nouvelles aux SABLONS**, au regard de la production prévisible. Ce paramètre s'effacera, tant que le territoire sera en phase de croissance démographique, alimentée par l'arrivée significative de populations jeunes et familiales.

### ***La mutation du parc existant***

La mutation liée à l'obsolescence du parc privé ancien sera assez limitée, en raison de la tension du marché. Peu de bâtis ruraux s'éteignent aux SABLONS, sauf à avoir subi une longue période de vacance sans repreneur. Dans les centres urbains (MERU par exemple), les choses sont un peu différentes et il est possible que, malgré la pression du marché, quelques immeubles quittent la scène, eu égard à leur mauvais état général.

Cependant, ces phénomènes d'obsolescence du parc privé ancien sont limités, par rapport à l'attrait représenté par un immeuble de grande taille à diviser pour la location (ferme ou maison bourgeoise). Cette mutation-là a été observée sur tout le territoire et donne lieu à des locations multiples, parfois chères.

**On peut évaluer à - 45 unités l'an**, l'impact résultant de ces mutations. L'estimation est sensiblement négative, puisque les résidences principales se multiplient à partir du même bâti d'origine, par division. Cette donnée est calculée à partir de la différence constatée entre le parc de logements recensé à une date X et le même parc recensé à une date postérieure.

Dans le parc public, la suppression de logements résulte des programmes issus des conventions ANRU et doit être comptabilisée de manière séparée. On pourrait trouver également un effet quantitatif de production, dans le cadre d'une politique de restructuration des grands logements en petits logements.

### ***La vacance des logements***

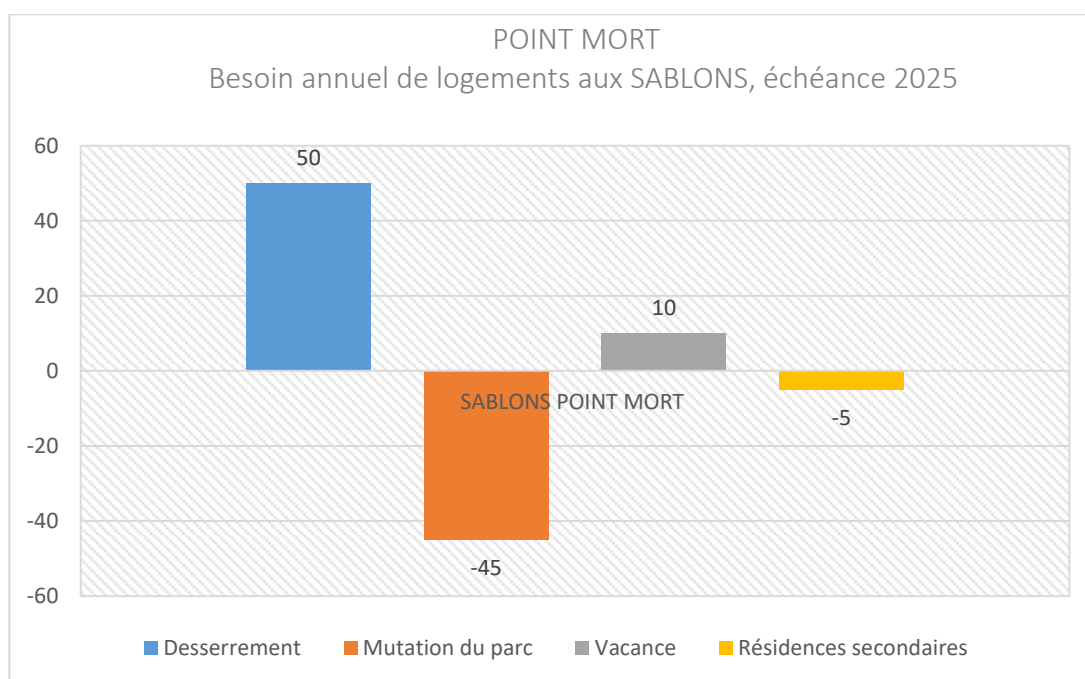
La vacance est faible aux SABLONS et il est peu probable qu'elle régresse. La mise en œuvre d'une action publique au Centre de MERU devrait permettre de la contenir en Ville, pour le moins. Il apparaît raisonnable de limiter l'impact de progression de ce

paramètre à **10 unités l'an**. La vacance, en effet, est principalement due à la dégradation du parc et au temps de latence constaté entre deux mutations. Il y a donc coexistence de plusieurs phénomènes antagonistes : la diminution de la vacance par la reprise de parc ancien et sa remise sur le marché après réhabilitation, la diminution de la vacance par l'obsolescence du parc suivie de sa suppression, l'augmentation de la vacance, liée à l'accentuation de la dégradation ou à la déprise des logements proposés et l'augmentation de la vacance liée à rétention de remise sur le marché par les propriétaires. Nous formulons l'hypothèse qu'une baisse relative de l'offre et un travail fondamental sur la réfection du parc ancien peuvent contribuer à entamer la baisse de la vacance ainsi constatée.

### **La reprise de résidences secondaires**

La disparition de résidences secondaires se poursuit entre 2008 et 2013. Seule HENONVILLE progresse un peu, en la matière. Il s'agit d'un stock affaibli; nous pouvons évaluer 5 à 10 reprises par an.

### **Représentation du point mort**



Si ces prévisions sont exactes, cela signifie qu'à dix unités près, **le parc de résidences principales des SABLONS se régénère seul jusqu'en 2025 pour conserver la même population.**

Les besoins théoriques liés au desserrement sont presque couverts par l'excédent des divisions d'immeubles en appartements. Le parc secondaire continue de se résorber lentement pour devenir résidences principales, compensant pour partie une légère progression de la vacance parmi celles-ci.

Dans ces conditions, la création de nouveaux logements (hors divisions d'immeubles) sera presque complètement liée à l'accueil de nouveaux ménages.

## **b. Des choix à établir**

Les choix à établir dans ce PLH vont permettre de définir une politique de production du logement à venir. Ils pourront également influencer les hypothèses, ci-dessus décrites, en fonction des résultats obtenus. Ainsi, une politique d'incitation à la division d'immeubles anciens Hlm ou privés, pour restructurer l'offre en petits logements irait dans le sens d'une régénération plus intense du parc de résidences principales, sans action de construction.

Un **niveau de production** doit également être déterminé.

Si on considère une poursuite de la poussée démographique enregistrée depuis 15 ans, **soit 0,75% l'an**, environ, la population de **2025** atteindra, à périmètre équivalent, 41 140 habitants et il faudra 924 logements nouveaux pour l'accueillir, soit **154 logements par an**.

Au-delà de ce chiffre, le territoire acceptera une croissance démographique plus élevée que celle qu'il vient d'observer. En deçà, il tentera une limitation de sa propre croissance.

Rappelons que le SCoT a fixé, en 2014, un **rythme de construction de 187 unités l'an à ne pas dépasser**. Dans le cadre de la révision du SCoT les élus ont choisi une hypothèse de hausse démographique qui correspond à un plafond de 1% l'an, soit, précisément, ce plafond.