



Programme Local de l'Habitat  
2024-2029

DIAGNOSTIC  
Juillet 2022

Page9



Assistance mise en œuvre



# SOMMAIRE

<b>Dispositions légales et réglementaires</b>	<b>page 5</b>
Objectifs et contenu du PLH	
Elaboration	
Enjeu THELLOISE	
<b>Démographie</b>	<b>page 8</b>
Hausse démographique 8%/10 ans	
Moins concernée par les plus de 60 ans	
<b>Socio-économie</b>	<b>page 12</b>
Bassins de vie	
12600 emplois locaux pour 30600 actifs	
Beaucoup de professions intermédiaires	
<b>Flux et attractivité résidentielle</b>	<b>page 16</b>
CSP et flux	
Statut d'occupation des migrants	
Age des migrants	
Parcours interne Thelloise	
Situations communales	
Profil des locataires sociaux concernés par les flux	
<b>Revenus des ménages</b>	<b>page 23</b>
Moins de ménages pauvres	
Effet de seuil avec le 95	
Revenus et parc social	
<b>Parc de logements</b>	<b>page 28</b>
Efficacité résidentielle de la production	
Vacance, une situation intrigante	
Vacance avant 45, cible possible de reconquête	
<b>Résidences principales</b>	<b>page 32</b>
Typologie et évolution	
Taille des résidences et des ménages	
Parc social	
Indicateurs génériques	
La demande locative sociale	
Les bailleurs sociaux	
Pourquoi les étiquettes E F G posent problème ?	
L'offre	
Le locatif privé	
Le quantitatif	
Vocation et calibrage du parc LL	
Enjeu territorial	
<b>Hébergement spécialisé</b>	<b>page 55</b>
<b>Maîtrise de l'habitat et approche foncière</b>	<b>page 57</b>
Stratégie foncière	
Foncier nouveau, résiduel	
Charge foncière	
Programme d'Action Foncière	
<b>CUS et PLH</b>	<b>page 63</b>
La CUS : un outil bailleur-Etat	
Les enjeux de négociation avec les bailleurs	



# DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

Le programme local de l'habitat (PLH) est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat :

- parc public et privé,
- gestion du parc existant
- constructions nouvelles,
- populations spécifiques.

Il est régi par les articles L. 302-1 à L. 302-4-1 du code de la construction et de l'habitation - CCH

## Objet et contenu du PLH Article L. 302-1 du CCH

Outre les besoins en logement, le PLH doit répondre aux besoins en hébergement et favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain. Il doit prévoir 'un dispositif d'observation de l'habitat sur le territoire, afin de pouvoir suivre les effets des politiques mises en œuvre. A partir d'un diagnostic de la situation existante, le PLH définit les objectifs à atteindre, notamment l'offre nouvelle de logements et de places d'hébergement en assurant une répartition équilibrée et diversifiée.

Il développe, notamment, un programme d'actions en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé, les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion ;

- le nombre et les types de logements à réaliser ;
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
- les orientations relatives à l'application des dispositions du code de l'urbanisme, favorisant la construction de logement.
- les actions et les opérations de renouvellement urbain telles que démolitions et reconstructions de logements sociaux, les interventions à prévoir dans les copropriétés dégradées, le plan de revalorisation du patrimoine conservé, les mesures pour améliorer la qualité urbaine des quartiers concernés et des services offerts aux habitants ;
- la typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre privée conventionnée ANAH sociale et très sociale ;
- les réponses à apporter aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- les réponses à apporter aux besoins des étudiants.
- Le PLH comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :
- le nombre et les types de logements à réaliser ;

- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
- les orientations relatives à l'application des dispositions du code de l'urbanisme, favorisant la construction de logement.

## Élaboration

L'EPCI peut associer l'État ou toute autre personne morale à l'élaboration du PLH.

Le projet de PLH, arrêté par l'organe délibérant de l'EPCI, est transmis aux communes et établissements publics compétents en matière d'urbanisme, ces derniers disposant d'un délai de deux mois pour donner leur avis. Une nouvelle délibération a lieu au vu de ces avis, puis le projet est transmis au préfet qui le soumet, dans un délai de deux mois, au comité régional de l'habitat.

Le préfet peut adresser à l'EPCI des demandes motivées de modifications dans le délai d'un mois. L'EPCI délibère une nouvelle fois et adopte le PLH qui est transmis au préfet. Il devient exécutoire si le préfet n'a pas demandé de modification dans les deux mois ou si ces demandes de modifications ont bien été apportées.

## Enjeu THELLOISE

Non concernée par les quartiers prioritaires de la politique de la Ville, THELLOISE s'est développée entre les pôles urbains de l'Oise et la Région Francilienne. La pression à la construction est donc une réalité depuis plusieurs décennies et elle s'est traduite par de nombreux programmes d'importance, parmi lesquels des programmes sociaux et pavillonnaires.

A la lumière du SCoT THELLOISE, aujourd'hui en fin d'élaboration et des échanges thématiques sur les questions de la croissance raisonnée, de la préservation des espaces naturels, de la reconquête des tissus urbains centraux, le PLH intervient comme une application de l'exercice d'une programmation en commun. En effet, chacun comprendra que la création d'habitat et la remise à niveau des habitats anciens sont des missions qu'on ne peut plus accomplir seul, mais dans une cohérence de voisinage et avec la force du nouvel EPCI, cette idée d'une programmation commune vivra et progressera.

L'arrivée de nouvelles lois : ALUR en 2014 – Egalité et Citoyenneté en 2017 – ELAN en 2019 est venue éclairer d'autres chantiers connexes et parmi eux, celui du transfert aux EPCI de la responsabilité de la politique d'attribution du logement social et de la bonne information des demandeurs locaux. Ce nouveau rôle de garant ne peut exister clairement, sans que le premier ne soit engagé. En décidant de la mise en œuvre conjointe de ces procédures, la THELLOISE a donc ouvert un chantier un peu plus grand, mais plus cohérent. La collaboration intracommunautaire devra s'en trouver renforcée.

Le travail communautaire n'a pas vocation à éteindre les volontés locales, mais, dans le respect des lois, à fonder une stratégie bénéfique aux intérêts des populations et du territoire.

## Le PLH par chapitre

- Démographie
- Socio-économie
- Attractivité résidentielle
- Revenus des ménages
- Parc de logements
- Résidences principales
- Hébergement spécialisé
- Maîtrise de l'habitat

Ces chapitres permettent de décrire et d'analyser des situations en rapport direct ou indirect avec l'habitat.

- La démographie et la socio-économie nous éclairent sur les évolutions de la population et les activités humaines locales.
- L'attractivité résidentielle et les revenus des ménages permettent d'aller plus loin sur les caractéristiques des ménages et de ceux qui arrivent ou passent par la THELLOISE.
- Le parc des logements nous amène à identifier le logement comme un bien qui peut évoluer dans le temps, se transformer, se diviser, rester vide...
- Les résidences principales sont, quant à elles, au cœur de notre sujet, elles prennent la forme de produits différents (location, standing, accession, accessibilité sociale, etc..)
- L'hébergement et l'accueil spécialisé concerne les structures et les formats d'accueil de diverses populations (personnes non autonomes, hébergement d'urgence, hébergement temporaire, accueil des gens du voyage et sédentarisation pour certains, etc..)
- Enfin, la maîtrise de l'habitat nous rappelle, à l'issue de ce diagnostic, l'intérêt de disposer d'une maîtrise suffisante et appropriée de l'habitat, par le foncier, notamment, et l'existence d'outils destinés à engager et à entretenir une politique locale de l'habitat

## DEMOGRAPHIE

La démographie du territoire influence l'usage et la programmation de l'habitat. La CC THELLOISE a connu, ces dernières décennies, un essor démographique puissant, en lien avec la proximité de la région francilienne (connexion à l'emploi), mais aussi avec une certaine dynamique isarienne, constatée autour des pôles de Beauvais et de Roissy en France. La hausse de population concerne plutôt les actifs, qui amènent des enfants et une scolarisation sur le territoire.

Il importera de savoir si ces populations sont là pour rester et vieillir sur place ou pour « séjourner » pendant une période de leur vie, de savoir ce qui pourrait permettre d'irriguer la démographie locale, de manière durable, afin de modéliser l'habitat utile de demain. Un indicateur d'attractivité résidentielle réside dans le rapport d'habitat des cadres et professions intermédiaires. Si les cadres habitent la Thelloise, plus qu'ils n'y trouvent d'emplois locaux (et de même pour les professions intermédiaires), c'est qu'ils considèrent que ce territoire leur apporte un confort de vie compétitif (par son prix global, par son confort de vie, par son offre d'habitat).

ANSACQ a rejoint la CC THELLOISE au 1<sup>er</sup> Janvier 2022 et figure donc dans les données qui vont suivre, y compris pour les années antérieures à son adhésion, afin que les analyses soient cohérentes.

### Hausse démographique de 8,3% en 11 ans

Entre 2008 et 20198, la population augmente de 4 673 habitants, soit 8,3% en 11 ans, pour atteindre 61 248 habitants.

Cette hausse démographique se décrit comme suit :

Tranches d'âges de la population THELLOISE Insee 27/06/22	2008	2019	Ecart	Ecart en %
De 0 à 14 ans	11775	12545	770	6,5%
De 15 à 29 ans	9962	9942	-20	-0,2%
De 30 à 44 ans	12852	12317	-535	-4,2%
De 45 à 59 ans	12477	13180	703	5,6%
De 60 à 74 ans	6469	9490	3021	46,7%
De 75 et plus	3040	3775	735	24,2%
<b>TOTAL</b>	<b>56575</b>	<b>61248</b>	<b>4673</b>	<b>8,3%</b>

La progression est nette chez les retraités, assez faible chez les actifs de plus de 45 ans et les moins de 15 ans. Par contre, le nombre de 15-45 ans diminue sur le territoire.

Globalement, la population progresse grâce à un taux de variation naturel<sup>1</sup> de 0,55% l'an, soit environ 320 unités nettes, par an. Ce taux de variation naturelle est stable depuis plus de 30 ans, tandis que le taux de variation migratoire<sup>2</sup>, lié aux entrées et sorties, s'est affaibli, depuis les années 90 et s'approche dangereusement, ces dernières années de 0%.

La CC THELLOISE présente donc bien les caractéristiques d'un territoire à la démographie haussière, avec une tendance récente au vieillissement et à la fragilisation de l'apport net migratoire. En 1968, la CC THELLOISE, dans la configuration périmétrique actuelle, pesait 29314 habitants !

<sup>1</sup> Le taux de variation naturelle de la population est constitué par la différence entre les naissances et les décès, rapporté à la population totale. Un taux de variation naturel positif est donc lié à une population jeune et en âge de procréer, qui s'installe sur le territoire. Il est amplifié si la part de population âgée est assez faible.

<sup>2</sup> Le taux de variation migratoire est positif lorsque les nouveaux entrants du territoire sont plus nombreux que les sortants.



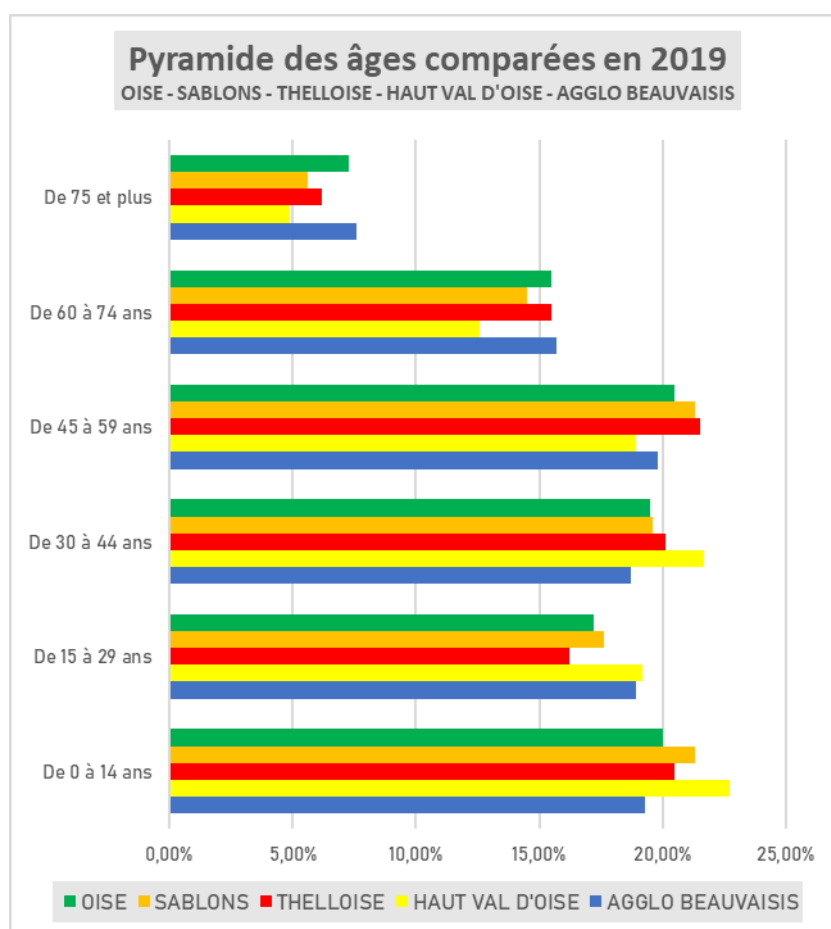
Dans les années qui viennent, la CC THELLOISE devrait enregistrer de nouvelles tendances lourdes :

- Une baisse du nombre d'enfants (moins de 15 ans)
- Un renforcement du poids des plus de 60 ans

La population de l'Oise augmente de 3,7% dans la même période 2008-2019, avec une poussée de 39% et 18%, respectivement pour les plus de 60 ans et les plus de 75 ans, contre 47% et 24% à THELLOISE. Mais, l'OISE est déjà entrée dans un mouvement migratoire négatif, depuis les années 90.

## La THELLOISE est moins concernée par les plus de 60 ans, une situation en cours de changement rapide

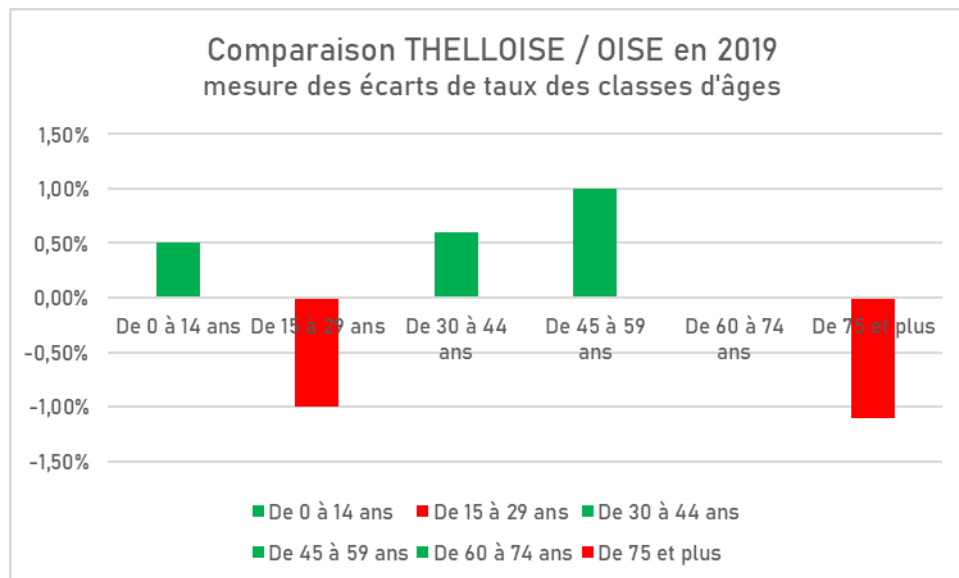
Les graphiques qui suivent, permettent d'approfondir ces comparaisons avec les EPCI voisins :



La THELLOISE est moins présente que les EPCI voisins du Sud sur les moins de 15 ans. Elle est en retard pour les 15-29 ans, sur tous les territoires comparés. Elle est bien placée, voire en tête pour les 30-59 ans, soit le corps des actifs. Elle est plus concernée que SABLONS ou HAUT VAL D'OISE par la population des plus de 60 ans.

Elle est à la croisée des chemins entre

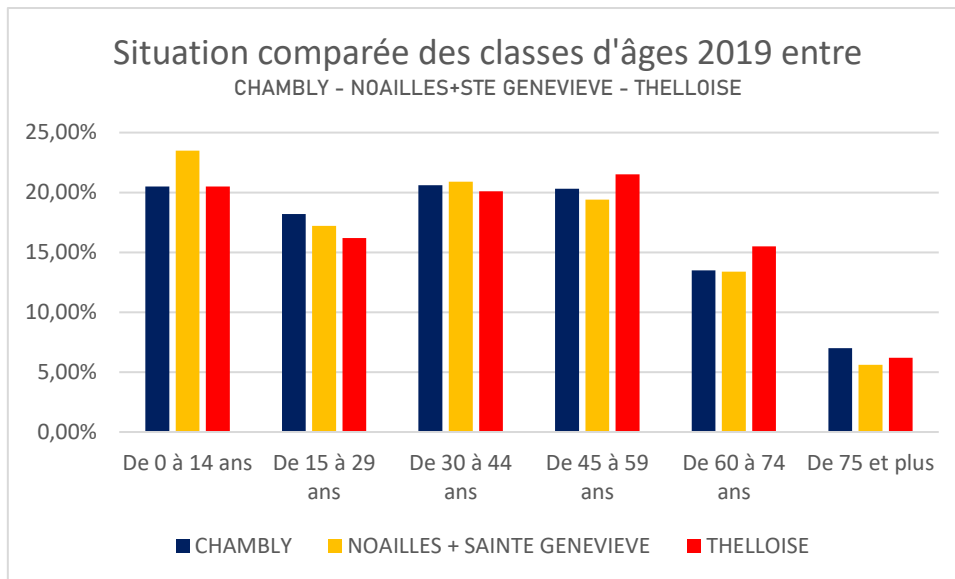
- une évolution démographique « dopée » par une immigration résidentielle de jeunes ménages avec enfants... qui l'oblige à construire toujours de nouveaux ensembles immobiliers et
- un vieillissement qui pourra être rapide, dès que la classe des 45/59 ans (actifs de la seconde génération) aura fait son choix : prendre la retraite ici... ou ailleurs.



Par rapport à l'Oise, THELLOISE se distingue, en 2019, néanmoins, par une sous-représentation des plus de 75 ans et des 15/29 ans.

Enfin, on remarquera qu'en 11 ans (2008-2019), la tendance relative de la pyramide des âges, est au maintien des moins de 15 ans, à des pertes significatives, chez les 15-29 ans, déjà moins bien représentés, et chez les actifs, en général (30-59 ans), tandis que la classe des 60-74 ans prend une nouvelle importance. Ces phénomènes, rejoignent ce qu'on constate dans l'Oise, toute entière, avec une intensité comparable.

Il nous reste à comparer les pyramides de CHAMBLY (au contact du champ d'influence francilien le plus fort et de NOAILLES + SAINTE GENEVIEVE (pôle structurant du SCoT), pour établir les différences.



Ce graphique montre des écarts intéressants :

- Des moins de 15 ans plus nombreux à Noailles-Sainte Geneviève (CHAMBLY devrait en ajouter 220 pour atteindre ce taux).
- Des 15-29 ans plus nombreux à CHAMBLY, avec une offre logement diversifiée.
- Des 45-59 ans et des 60-74 ans, plus nombreux à THELLOISE que dans les deux polarités (preuve de leur installation dans les villages de THELLOISE).
- Des plus de 74 ans plus nombreux à CHAMBLY, preuve d'une attractivité finale pour les sites les mieux équipés.

La THELLOISE est donc concernée par une évolution assez rapide de ses composantes démographiques. Elle a entamé son vieillissement, avant ses voisines de la frange francilienne (Haut Val d'Oise (95) et Sablons (60)). Elle reste sur une faible représentation des jeunes (15-29 ans), ce qui correspond, certes, au départ pour les études, mais aussi, sans doute, à une attractivité résidentielle moindre et à une accessibilité de l'habitat, moins facile. Ces éléments démographiques doivent être suivis avec attention, car ils induisent des modifications des besoins de la population (scolaires, périscolaires, transports intracommunautaires, accueil et hébergement des plus âgés), aussi rapides qu'ils le furent dans la période de croissance rapide.

## SOCIO-ECONOMIE

Le profil socio-économique du territoire exprime aussi son équilibre et sa mutation. Il y a 50 ans, les populations habitaient là où elles travaillaient, puis, elles ont commencé à habiter là où elles pouvaient rejoindre leur travail (navettes pendulaires entre l'habitat et les zones d'emplois). Aujourd'hui, elles peuvent s'éloigner de leur lieu de travail pour habiter et le télétravail ayant été testé en vraie grandeur dans tout le pays, certaines professions vont s'adapter et être demandeuses de lieux d'habitat pour ce qu'ils sont et non pas pour la praticité de déplacement qu'ils proposent. THELLOISE risque d'être fortement impactée par cette mutation. Il faudra qu'elle démontre aussi sa capacité à être un territoire attractif par sa configuration et son offre locale (équipements – cadre de vie – animation – etc..).

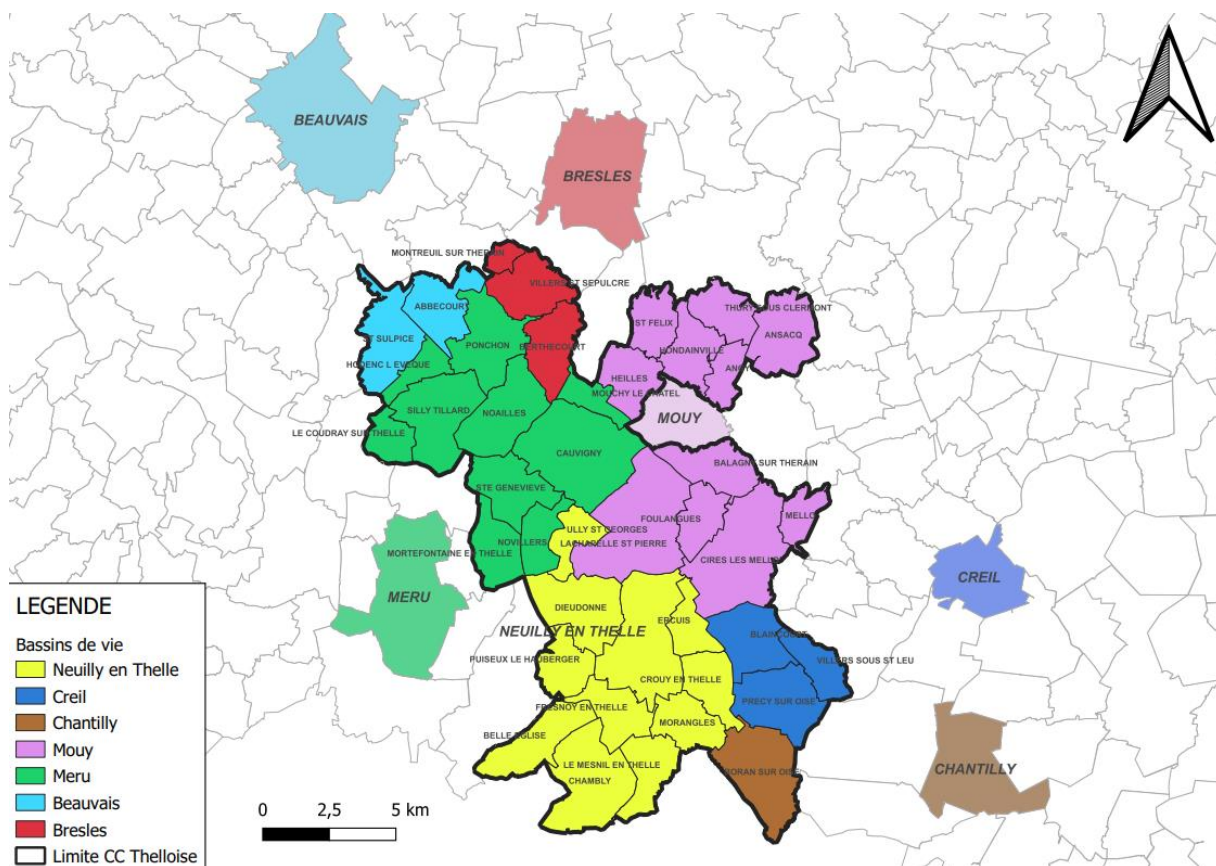
### Bassins de vie

THELLOISE fédère des communes qui appartiennent à différents bassins de vie<sup>3</sup>. Aucune commune de THELLOISE ne constitue le pôle d'un bassin de vie.

Ces 7 bassins de vie sont :

MOUY – MERU – PERSAN-BEAUMONT – BEAUVAIS – CREIL – CHANTILLY – BRESLES

THELLOISE est un territoire composite, dont les habitants sont soumis à différentes



influences, quant aux pratiques de la vie quotidienne. Même si ces bassins de vie sont

<sup>3</sup> L'Insee définit un bassin de vie comme suit : le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. On délimite ses contours en plusieurs étapes. On définit tout d'abord un pôle de services comme une commune ou unité urbaine disposant d'au moins 16 des 31 équipements intermédiaires. Les zones d'influence de chaque pôle de services sont ensuite délimitées en regroupant les communes les plus proches, la proximité se mesurant en temps de trajet, par la route à heure creuse. Ainsi, pour chaque commune et pour chaque équipement non présent sur la commune, on détermine la commune la plus proche proposant cet équipement. Les équipements intermédiaires mais aussi les équipements de proximité sont pris en compte.

évolutifs (on pourra différencier, comme l'Insee, les grands bassins de vie et les petit), on distingue, assez facilement, une partie Sud, en lien avec les bassins de PERSAN-BEAUMONT, CREIL et CHANTILLY, une partie Est, en lien avec les bassins de BRESLES et MOUY, une partie Ouest avec le bassin de MERU, et une petite partie Nord, en lien avec le bassin de BEAUVAIS. On pourrait considérer que les bassins de vie doivent se doter de LLS, à raison de leurs propres caractéristiques et besoins. Mais les choses ne sont pas ainsi, et ce sont bien les EPCI, dotés d'une personnalité et d'une représentation d'élus, qui sont les ensembles géographiques d'application et de gestion de la Loi. Rien n'interdit, pour autant, que l'on tienne compte de cette notion de bassin de vie pour établir les besoins et les retards en LLS. De cette manière, si le bassin de vie de CREIL est bien doté en LLS, les communes, dont les habitants vivent dans ce bassin de vie, auraient objectivement moins de retard à combler, sauf par le fait de l'application de la loi et de ses effets de seuil.

On remarquera sur cette interprétation cartographique, l'enclave de MOUY, l'impact fort en représentation démographique de PERSAN-BEAUMONT, l'impact faible de BEAUVAIS et de CHANTILLY et les impacts latéraux de CREIL et MERU.

## 12 700 emplois locaux pour 30 400 actifs résidents

Malgré ces évolutions conséquentes, il reste intéressant de décrire les caractéristiques du territoire, à travers les professions occupées par les ménages résidents.

Catégories socio-professionnelles des plus de 15 ans actifs et non actifs	2008	2019	Ecart	Ecart en %
Agriculteurs exploitants	198	150	-48	-24%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	1460	1776	+316	+22%
Cadres et professions intellectuelles sup.	3386	4090	+704	+21%
Professions intermédiaires	8322	8738	+416	+5%
Employés	8444	9019	+575	+7%
Ouvriers	6990	6967	-23	-0%
Retraités	9732	11710	+1978	+20%
Autres sans activité	6447	6602	+155	+2%
TOTAL	44980	49052	+4072	+9%

Derrière l'impact quantitatif de l'élévation du nombre de retraités, il faut remarquer la forte progression des cadres et de la catégorie « artisans-commerçants-chefs d'entreprises », parmi les nouveaux résidents de Thelloise.

Les professions intermédiaires et les employés, qui sont les actifs les plus représentés localement, augmentent moins vite que les autres catégories, désormais. Néanmoins, la Thelloise conserve une proportion de ces 2 catégories, assez nettement supérieure à la moyenne nationale (+6 points au total).

La Thelloise n'est pas autonome en emplois.

Il y a, environ, 12 700 emplois locaux pour 30 400 actifs résidents (42% de couverture).

Parmi les 12 698 emplois locaux offerts en 2019<sup>4</sup>, on distingue les catégories suivantes :

Les catégories socioprofessionnelles de THELLOISE en 2019, comparaison entre les emplois offerts et les résidents actifs <i>source Insee 2019</i>	Emplois locaux offerts	Actifs locaux résidents	Couverture possible des emplois locaux par les actifs locaux (nb emplois/nb actifs)
Agriculteurs exploitants	129	135	<b>96%</b>
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	1265	1721	<b>74%</b>
Cadres et professions intellectuelles sup.	1228	4005	<b>31%</b>
Professions intermédiaires	2984	8687	<b>34%</b>
Employés	3662	8988	<b>41%</b>
Ouvriers	3430	6861	<b>50%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>12698</b>	<b>30397</b>	<b>42%</b>

Plus de 4 000 cadres habitent THELLOISE, alors qu'il n'y existe que 1 228 postes locaux.

Près de 8 700 professions intermédiaires habitent THELLOISE, alors qu'il n'y existe moins de 3 000 postes locaux.

Globalement, la THELLOISE ne propose que 42% des emplois utiles aux actifs résidents. Ceci en fait un territoire résidentiel, plutôt qu'un pôle d'emploi.

Cette situation particulière de dépendance doit être analysée en tant que telle. En travaillant ailleurs, il est possible que la THELLOISE ne soit qu'un lieu de résidence « temporaire », plus attractif ou moins cher qu'en région Francilienne.

La présence résidentielle à THELLOISE est-elle opportune, durable, bénéfique pour le territoire ?

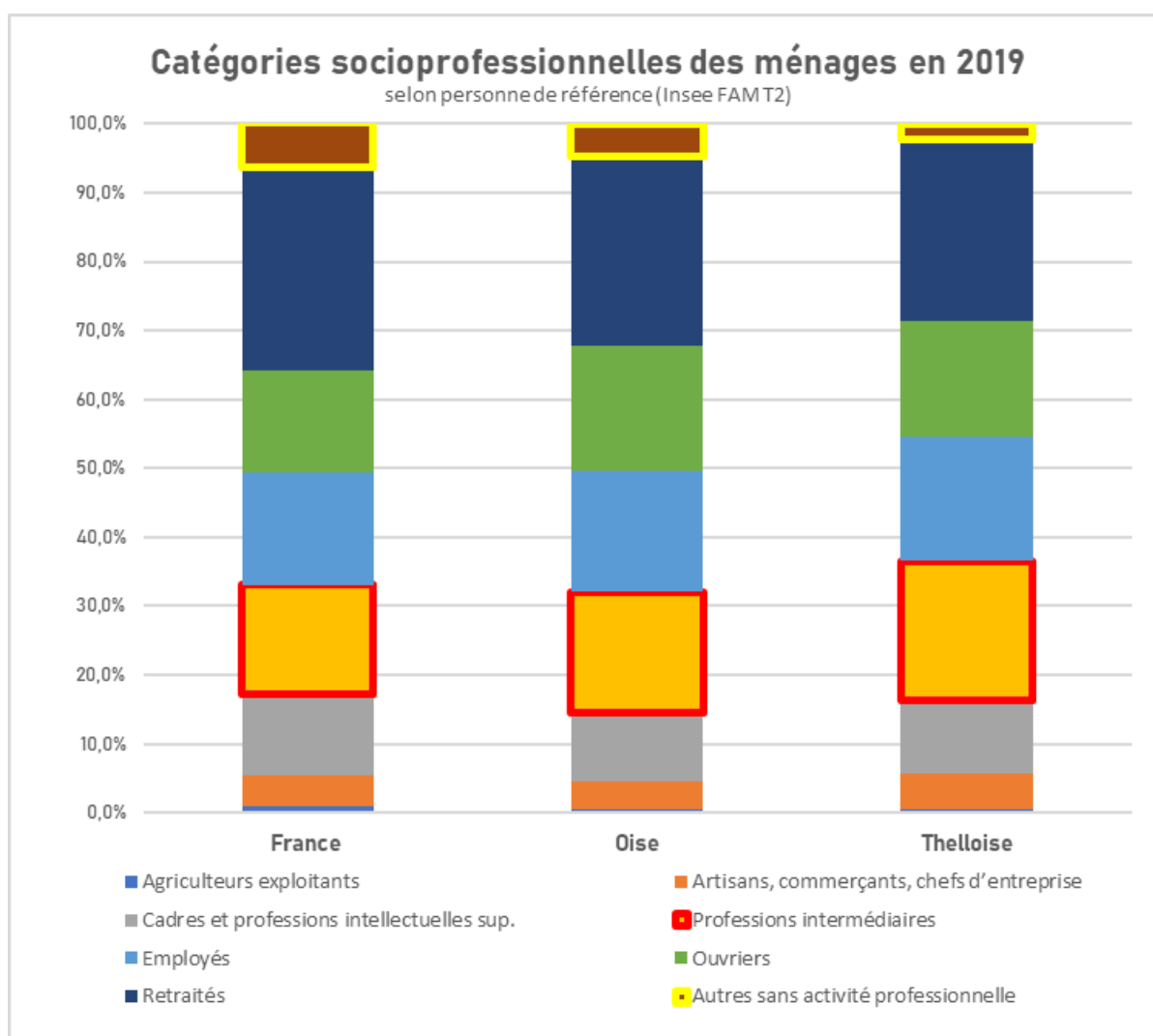
Dans l'Oise, entre 2008 et 2019, la population des cadres augmente de 12%, celle des professions intermédiaires de 7%. Les mêmes ratios sont à 19% et 5% pour THELLOISE, qui équilibre, petit à petit sa part de cadres locaux.

## Beaucoup de professions intermédiaires

La répartition des ménages par catégories socioprofessionnelles nous montre une spécificité de Thelloise : la présence d'une proportion forte de professions intermédiaires (près de 33% de plus qu'en France et plus de 20% de plus que dans l'Oise). Le retard de représentation des cadres se résorbe (8,3% contre 9,6% en France Métropolitaine).

<sup>4</sup> Il s'agit, cette fois de l'exploitation complémentaire de l'Insee 2019, dont les résultats diffèrent un peu de l'exploitation principale, utilisée précédemment.

Une autre différence est marquante, celle des « autres sans activité professionnelle ». Cette catégorie est trois fois moins présente qu'en France métropolitaine et deux fois moins que dans l'Oise. Elle comprend les personnes, avec ou sans conjoint, avec ou sans enfants, qui n'ont jamais travaillé, dont les scolaires et étudiants de plus de 15 ans. Une part de cette population peut donc se trouver en situation de précarité sociale et financière.



## FLUX ET ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE

L'analyse des flux résidentiels est établie par un travail sur la base de données logements (fichier détail de l'Insee) qui recense tous les déplacements résidentiels de personnes sur une année, environ<sup>5</sup>, en positionnant les communes d'origine et les communes de destination, avec différentes données associées.

Il s'agit de savoir :

- Qui est arrivé sur la Thelloise et où ?
- Qui a quitté la Thelloise et pour aller où ?
- Combien de personnes sont concernées ?

Trois paramètres d'analyse ont été utilisés :

- La catégorie socioprofessionnelle des personnes
- L'âge des personnes
- Le statut d'occupation des résidences principales concernées

Nous avons, également, développé l'analyse pour les communes de plus de 2 500 habitants pour trouver des spécificités éventuelles, tout en conservant une fiabilité statistique suffisante.

Cette analyse est donc fondée sur une photographie détaillée de ce qui s'est passé en 2017, il ne faut donc en retenir que les tendances lourdes et la renouveler, à plusieurs années d'intervalle, pour vérifier les évolutions. Nous identifions aussi les parcours résidentiels, par quantité et par nature, à l'intérieur des communes de Thelloise et à l'intérieur de certaines communes. Ces parcours expriment les possibilités d'évolution des populations logées au plus proche de chez eux, ils peuvent être contraints ou choisis, mais l'existence même de ces flux montrera la capacité du territoire à proposer un accueil diversifié.

16

### Catégories socioprofessionnelles et flux résidentiels

En utilisant les données par personne, nous utilisons les CSP<sup>6</sup> de chacun. Les enfants et étudiants sont donc placés dans la catégorie « sans activité », de même que les personnes sans emploi.

Les flux d'entrées et de sorties sont globalement équilibrés, mais la balance est un peu favorable à Thelloise (solde migratoire faiblement positif).

Les entrées de « professions intermédiaires », d'employés et d'ouvriers représentent près de 60% des flux, et plus si on y associe les personnes « sans activité » associées à ces entrées (enfants et conjoints non actifs, par exemple).

Si on reprend le format socioprofessionnel actuel de la population en place à Thelloise, on s'aperçoit que les entrées résidentielles contribuent donc à accroître la population des catégories citées, de façon importante pour la catégorie « employés ». Elle permet, également, d'accroître légèrement la proportion de cadres, catégorie mal représentée à Thelloise.

Les sorties de « professions intermédiaires », d'employés et d'ouvriers sont plus faibles, de sorte que le bénéfice net pour ces catégories est établi. En revanche, les sorties de retraités et de « sans activité professionnelle » sont sensiblement plus élevées. De cette façon, la Thelloise retarde un peu l'échéance de son vieillissement par des départs de retraités supérieurs aux arrivées.

<sup>5</sup> Réponse à la question « où habitiez vous au 1<sup>er</sup> Janvier de l'année précédente ? »

<sup>6</sup> Catégories socioprofessionnelles



Géographiquement, la migration résidentielle provient du Val d'Oise, avec une entrée nette<sup>7</sup> de 788 personnes (environ 400 ménages) et se dirige vers la France Métropolitaine et l'Oise, pour 500 et 170 personnes, respectivement. La Région Hauts de France a un impact moindre dans cette migration.

Le 60 et le 95 sont, par exemple, des pourvoyeurs de cadres entrants, mais ceux-ci partent, plus nombreux qu'ils n'arrivent dans d'autres départements métropolitains ou dans les Hauts de France.

## Statut d'occupation des migrants résidentiels

Les migrants résidentiels sont recensés selon qu'ils utilisent une propriété occupante, une location privée, une location sociale ou une autre formule (meublé ou logement gratuit<sup>8</sup>).

Les entrées sont massives en propriété occupante et en locatif privé. Elles sont nettement plus faibles dans les autres parcs (logement social et logement gratuit ou meublé).

En propriété occupante, elles représentent un flux de 2595 personnes en un an.

En locatif privé, il s'agit d'un flux de 1615 personnes.

En locatif social, l'apport migratoire concerne 698 personnes, ce qui pourrait mobiliser 350 attributions.

Les sorties concernent à peine 1204 personnes en propriété occupante et sont plutôt orientées vers l'Oise. La fonction d'attraction résidentielle de Thelloise en propriété occupante est donc patente.

Elles concernent, également, le secteur locatif privé, avec 1359 sorties soit un meilleur équilibre avec, quand même, un renforcement de l'accueil à Thelloise.

Enfin, le locatif social n'est pas la destination privilégiée des ménages qui quittent la Thelloise. 311 personnes ont migré vers cette solution, alors que 350 personnes, en sens inverse, trouvaient satisfaction à Thelloise. La Thelloise accueille donc de nouveaux ménages en locatif social, ce qui doit confirmer aussi la pression de la demande sociale.

La Thelloise joue donc, pour le marché de la demande extérieure, un rôle d'accueil en propriété occupante important (465 entrées nettes de ménages, par an) et un rôle, plus modeste, d'accueil en locatif social (195 entrées nettes de ménages).

## Âge des migrants résidentiels

Les âges des migrants résidentiels ont une autre influence sur la vie locale, en apportant, potentiellement, un rajeunissement accéléré ou le contraire. L'accueil de familles complètes favorise ce principe, mais ne le perpétue pas, si l'arrivée se fait en propriété.

## Parcours résidentiels internes à la Thelloise

On attendra d'une communauté de communes dotée d'un PLH, qu'elle propose à ses habitants, des possibilités de parcours résidentiel local, il pourra s'agir :

- De trouver un logement social plus grand ou plus petit,
- De trouver une accession à la propriété pas très loin
- De retrouver un locatif plus central, etc..

On mesurera une pratique de parcours résidentiel, exprimée par la quantité de mutations infra-communales ou de mutations intercommunales dans la Thelloise. Hors de mutations professionnelles lointaines, qui nécessitent, bien sûr, un départ, ces migrations de proximité,

---

<sup>7</sup> Entrée nette = différence entre entrées et sorties au bénéfice des entrées

<sup>8</sup> occupation gratuite par disposition familiale ou par lien avec le contrat de travail, le plus souvent

choisies ou contraintes, seraient une démonstration de la pertinence et de l'efficacité d'une offre locale diversifiée.

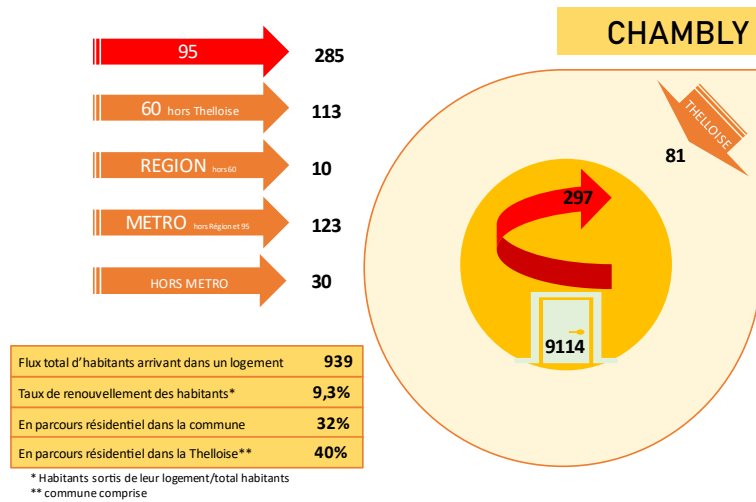
Le parcours résidentiel interne à Thelloise concerne 1 900 personnes en un an, pendant que les parcours externes au territoire en concernent 3 200. Il se compose, pour moitié, de mobilités infra-communales et pour moitié de migrations infra-territoriales.

Ce résultat semble positif pour le Territoire, puisqu'il traduit l'existence de réponses locales et, nécessairement, de choix locaux pour les ménages. Il pourra être utile d'analyser la qualité de ces réponses et de ces choix, afin de rechercher les lacunes éventuelles.

## Les situations communales

### CHAMBLY

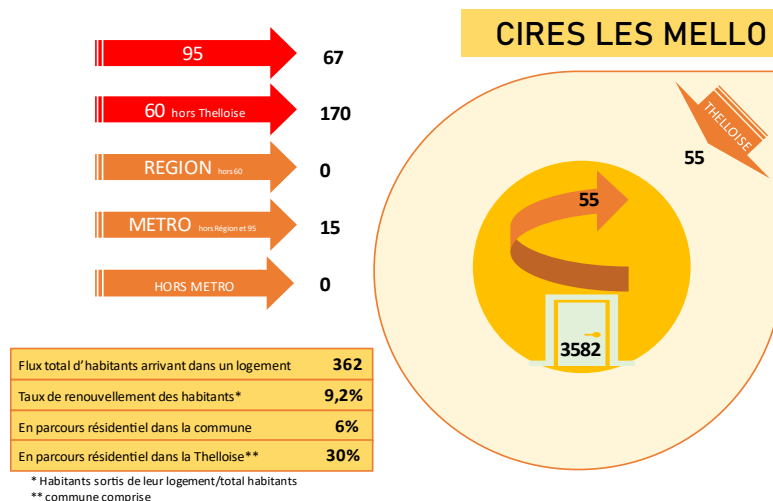
Origine géographique des migrants résidentiels dans la communauté de Thelloise en 2017, en nombre de personnes Source Insee fichier détail 2020- analyse Page9



*A Chambly, les principaux flux d'arrivée dans un logement, concernent la commune elle-même et le Val d'Oise. Cela donne un renouvellement des habitants de 9,3% et un parcours résidentiel interne à Thelloise de 40%.*

### CIRES LES MELLO

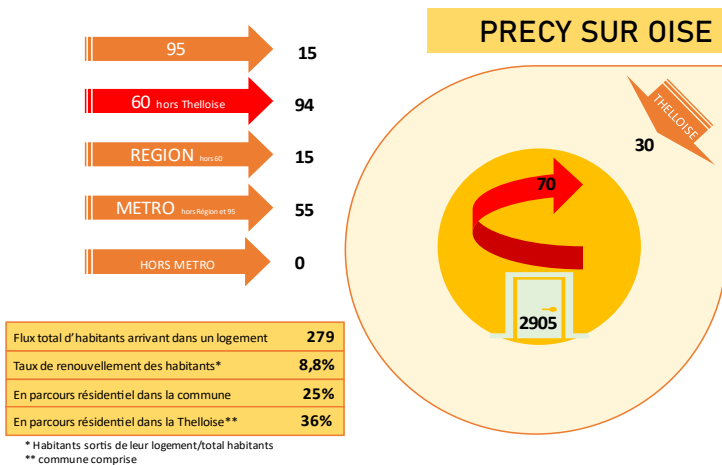
Origine géographique des migrants résidentiels dans la communauté de Thelloise en 2017, en nombre de personnes Source Insee fichier détail 2020- analyse Page9



*A Cires-les-Mello, les principaux flux d'arrivée dans un logement, concernent l'Oise hors Thelloise, néanmoins le parcours résidentiel dans Thelloise concerne 30% des migrants.*

## PRECY SUR OISE

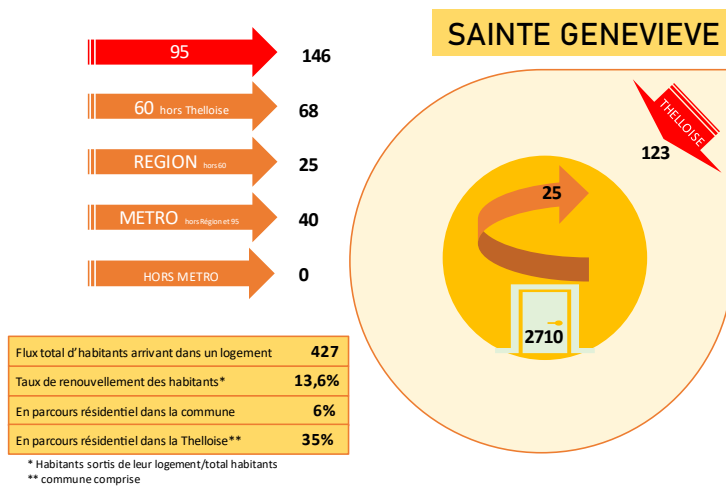
Origine géographique des migrants résidentiels dans la communauté de Thelloise en 2017, en nombre de personnes Source Insee fichier détail 2020- analyse Page9



*A Précysur Oise, le parcours résidentiel Thelloise concerne 36% des flux, mais le taux de renouvellement des habitants est un peu moins élevé. La provenance principale des migrants est l'Oise, hors Thelloise.*

## SAINTE-GENEVIEVE

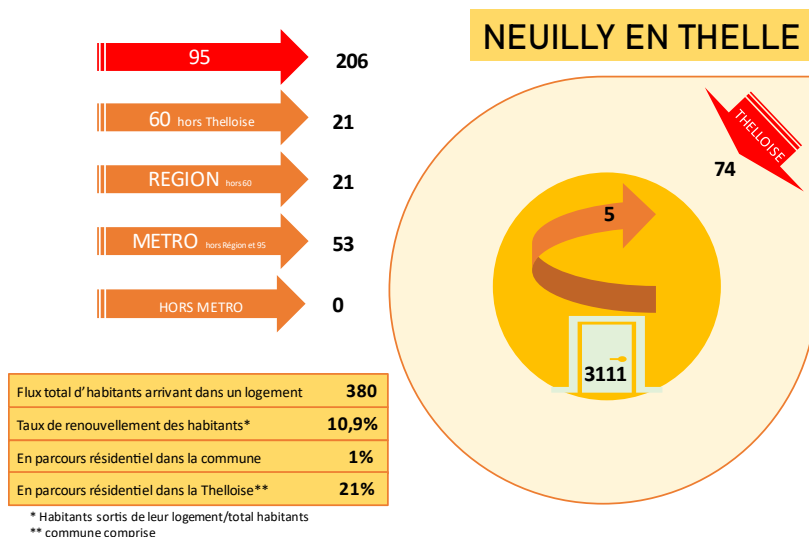
Origine géographique des migrants résidentiels dans la communauté de Thelloise en 2017, en nombre de personnes Source Insee fichier détail 2020- analyse Page9



*A Sainte-Geneviève, le Val d'Oise et Thelloise se côtoient aux deux premières places des provenances de migrations résidentielles. Le taux de renouvellement des habitants est très important.*

## NEUILLY EN THELLE

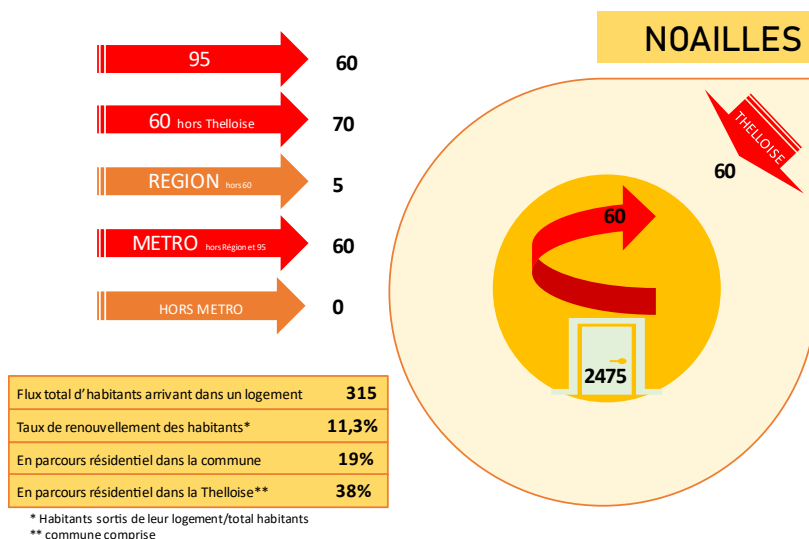
Origine géographique des migrants résidentiels dans la communauté de Thelloise en 2017, en nombre de personnes Source Insee fichier détail 2020- analyse Page9



A Neuilly en Thelle, le Val d'Oise domine largement les origines de migrations résidentielles. Il n'y a pas de parcours résidentiel dans la commune et la Thelloise est un des plus faibles.

## NOAILLES

Origine géographique des migrants résidentiels dans la communauté de Thelloise en 2017, en nombre de personnes Source Insee fichier détail 2020- analyse Page9



A Noailles, l'origine des migrants résidentiels est la plus diversifiée. Comme à Sainte Geneviève, le taux de renouvellement est important et le parcours résidentiel dans Thelloise, l'est aussi.

## Le profil des locataires sociaux, concernés par la migration résidentielle

Parmi les migrations résidentielles de Thelloise, le logement social concerne environ 1 500 personnes, avec un partage entre les entrées et sorties, 5 700 autres étant restées dans leur logement toute l'année 2017.

- 386 ont changé de logement, dans la même commune.
- 75 ont changé de logement à l'intérieur de Thelloise.
- 238 sont arrivées de l'extérieur
- 311 sont partis vers un logement social extérieur



Le parcours résidentiel interne au logement social concerne donc au moins 461 personnes, à l'intérieur de Thelloise. L'accueil de personnes extérieures en concerne 238.

Le changement de logement dans la même commune, recoupe une part des mutations internes et des attributions communales.

Qui sont ces personnes et quel est leur profil ?

La mise au point du PLH et du document-cadre de la CIL nous invite à connaître les caractéristiques des usagers du logement social. Nous avons comparé le profil des entrants (âges-CSP et provenance géographique à la commune, au profil de l'ensemble de la population en place.

L'analyse de la base de données Insee utilisée montre que les entrants dans le logement social sont en sur-représentation forte dans les catégories « employés », « sans activité professionnelle », « moins de 10 ans » et « 20 à 40 ans » et en sous-représentation forte dans les catégories « cadres », « retraités » et « plus de 60 ans ». Ces mouvements sont donc favorables au rajeunissement du territoire et à l'accès au logement des catégories sociales jeunes et moins qualifiées.

Même si les flux sont principalement internes à Thelloise, cette offre permet d'accueillir ou de garder dans la communauté une population dont les caractéristiques générales apportent cette diversité.

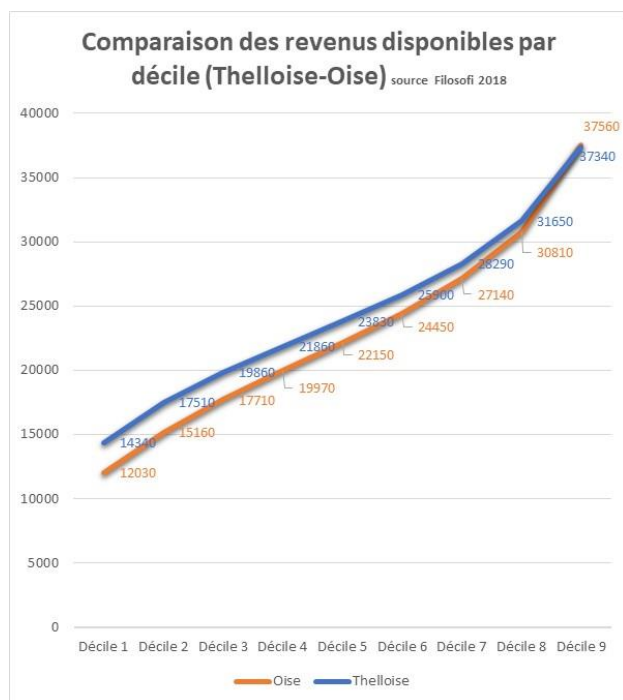
En parallèle, les entrants dans le locatif privé sont en sur-représentation forte dans les catégories « employés » et « 20-40 ans » et en sous-représentation dans les catégories « retraités », « 40-60 ans » et plus de 60 ans. Au bilan des entrées et sorties du parc locatif privé, la France métropolitaine et les Hauts de France apparaissent comme les bénéficiaires finaux des migrations, tandis que la Thelloise bénéficie de l'entrée des habitants du 95.

## REVENUS DES MENAGES

Le revenu des ménages est un indicateur important dans une étude sur l'habitat. En effet, certains habitats ne sont accessibles que sous réserve d'un revenu plus faible, par la réglementation, d'autres le sont que sous réserve d'un revenu élevé, par la nature du marché. En parallèle, les aides à la rénovation de l'habitat et à la transition énergétique sont orientées, plus favorablement, vers ceux qui éprouvent plus de difficultés.

### Moins de ménages très pauvres

Le revenu médian<sup>9</sup> par unité de consommation se situe à 23 830€/an dans la CC Thelloise, en 2018. Le taux de pauvreté atteint 17,4% chez les locataires, contre 5,0% chez les propriétaires, ce qui suffit à accentuer les effets de distorsion par l'habitat dans la vie sociale locale. Le



premier décile<sup>10</sup> est pointé à 14 830€ en 2018, ce qui est assez élevé et illustre l'existence d'une moindre quantité de ménages en grande difficulté. Dans l'Oise, la pauvreté des ménages concernerait 5,1% des propriétaires et 27,3% des locataires, ce qui établit, fondamentalement, un accueil social nettement plus marqué, en locatif. Le revenu médian se situe à 22 150€ et le premier décile à 12 030€. Les revenus des ménages sont caractérisés par décile, à l'échelle de la Thelloise. Cette répartition permet des analyses utiles, tandis que les revenus médians par commune apportent peu d'enseignement. Nous développons donc ce point, au titre du parc résidentiel en général.

de Thelloise sont « bien meilleurs » pour les 30% de population les plus pauvres, tandis qu'ils deviennent équivalents, voire moindres, pour les 20% de ménages les plus riches. Le premier écart n'est pas mince, on peut l'évaluer à 2 400€ par an, en moyenne, soit 200€ par mois.

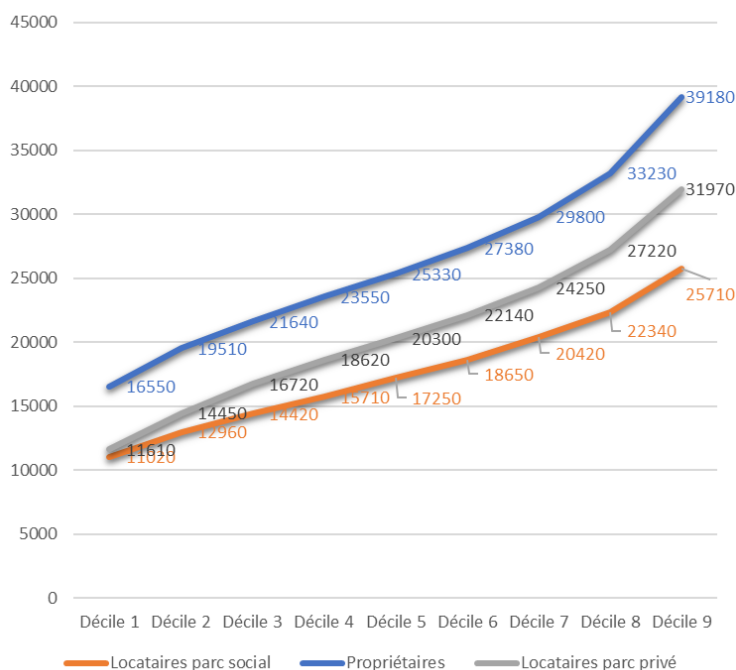
La poursuite de l'analyse se fait en comparant les revenus disponibles selon les statuts d'occupation. Le graphique qui suit montre une différence logique entre les trois statuts. Les propriétaires occupants disposent de meilleures ressources, suivis des locataires du parc privé et de ceux du parc social. Cependant, on peut constater qu'au moins le premier décile des locataires du parc privé dispose de revenus aussi bas que les premiers locataires du parc social, soit 350 ménages environ. Par ailleurs, les mêmes locataires du parc social trouvent un 9<sup>ème</sup> décile assez bas (25 710€), en raison du plafond de ressources imposé à l'entrée dans le parc social.

<sup>9</sup> Le revenu médian est celui qui sépare la population, quantitativement, en deux parties

<sup>10</sup> Le premier décile est fixé par le niveau de revenu à atteindre pour concerner 1/10<sup>ème</sup> des ménages.

### Comparaison des revenus disponibles par décile Thelloise (PO - Loc Privé - Loc Social)

source Filosofi 2018



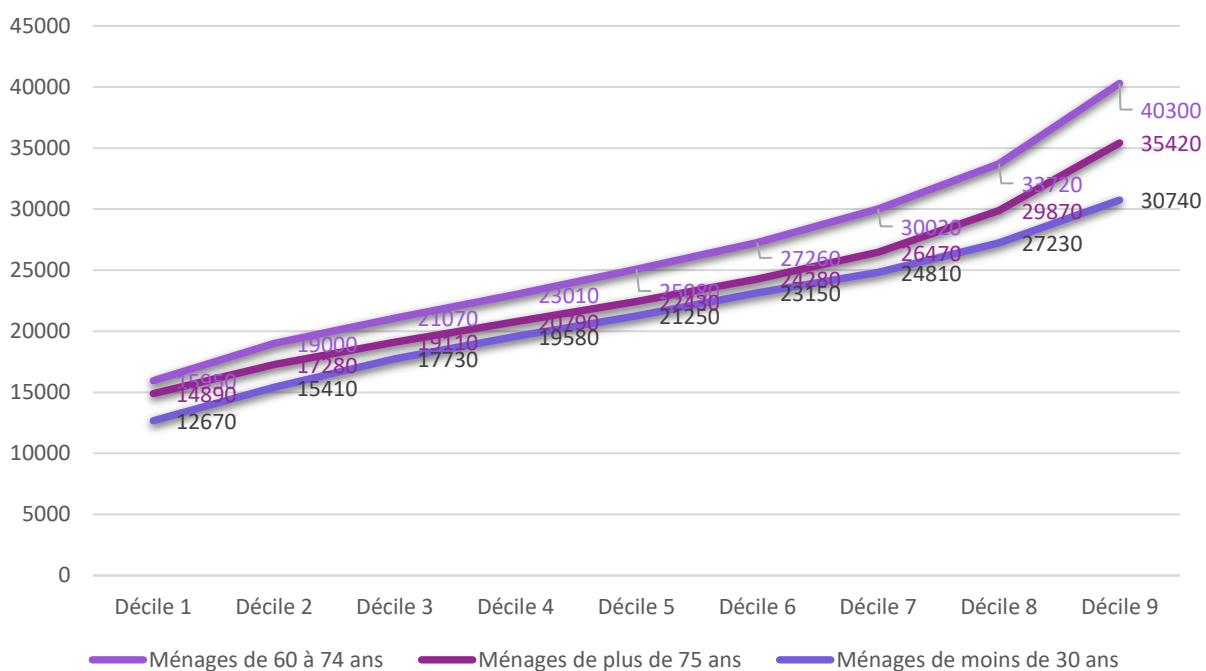
Enfin, le critère de l'âge mérite d'être testé.

Nous reprenons, ci-dessous, les revenus des plus de 75 ans, des 60-74 ans et des moins de 30 ans.

Ce graphique montre le meilleur statut de revenu aux 60-74 ans, soit les ménages retraités ou à l'approche de la retraite, puis les ménages plus âgés et, enfin, les moins de 30 ans qui présentent un déficit de revenus assez important au premier décile, près de 2 000€, déficit qui se résorbe peu à peu, puis s'accélère à nouveau à partir du 8<sup>ème</sup> décile. Les ménages dont les revenus sont les plus élevés sont les plus de 60 ans. L'écart de revenu avec les moins de 30 ans peut atteindre 25%.

### Comparaison des revenus disponibles par décile Thelloise (moins de 30 ans - 60 à 74 ans - 75 ans et plus)

source Filosofi 2018





## Effet de seuil avec le Val d'Oise

Il s'agit donc d'une population plus aisée que la moyenne isarienne, mais frontalière d'une population sensiblement plus aisée qu'elle, celle de la région Francilienne, et pour laquelle, les règles de l'accès à certains habitats et à certaines aides publiques, ne sont pas les mêmes. Ainsi, les plafonds de ressources admis pour l'accès au logement social sont nettement plus élevés en Ile de France, de même que ceux qui conditionnent l'accès aux aides de l'ANAH pour l'habitat privé.

Ce seuil, important, est provoqué par le constat de prix immobiliers plus élevés en région parisienne, lui-même provoqué par une demande plus forte, plus pressante et plus aisée et par des revenus nettement supérieurs pour les mêmes catégories de salariés.

Puisqu'une grande partie des Thellois travaillent en Ile de France, ils bénéficient de revenus plus élevés qui ne leur permettent pas d'accéder aux aides financières de l'habitat. Il ne s'agit pas, pour autant, de travailleurs pauvres, mais de salariés qui passent du temps et dépensent de l'argent dans les transports, et peuvent se trouver écartés du système d'aide réservé à la Province.

Réciproquement, les franciliens qui viennent s'installer à Thelloise, en gardant un travail en Ile de France sont plus sûrement des accédants à la propriété et plus sûrement des locataires s'ils n'ont pas de travail. Puisque la réalité d'un marché immobilier spécifique a été reconnu dans la région d'Annemasse qui fournit une partie des salariés de Genève, nettement mieux payés qu'en France, il serait utile d'entériner le fait que la frontière entre l'Ile de France et l'Oise ne peut pas être aussi rigide que le découpage administratif arrêté de longue date. A l'évidence, le Sud de l'Oise pose ce problème et reçoit des populations franciliennes en résidence, de manière significative.

## Plafonds de ressources annuelles applicables aux logements financés avec le PLUS (Prêt locatif à usage social) en 2021

Catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes (en euros)	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes (en euros)	Autres régions métropolitaines (en euros)
1 - Une personne seule	24 116	24 116	20 966
2 - Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou une pers. seule en situation de handicap	36 042	36 042	27 998
3 - Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou deux pers. dont au moins une est en situation de handicap	47 247	43 325	33 670
4 - Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge ou trois pers. dont au moins une est en situation de handicap	56 410	51 897	40 648
5 - Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge ou quatre pers. dont au moins une est en situation de handicap	67 116	61 435	47 818
6 - Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge ou cinq pers. Dont au moins une est en situation de handicap	75 523	69 134	53 891

26

Taux de ménages sous les plafonds Hlm du site correspondant	PLAFOND PROVINCE	THELLOISE	BEAUVAISIS	OISE PICARDE	PLATEAU PICARD	AIRE CANTILIEENNE	PLAFOND ILE DE FRANCE	HAUT VAL D'OISE
Personne seule	20966€	48%	56%	61%	57%	35%	24116€	61%
Deux personnes (1,5 uc)	27998€	20%	30%	31%	30%	17%	36042€	47%

THELLOISE perd 8 points d'éligibilité aux plafonds réglementés pour les personnes seules, par rapport au Beauvaisis, qui perd, lui-même 5 points, par rapport à l'Oise Picarde. L'Aire Cantilienne, à l'Est, perd 13 points par rapport à THELLOISE. La CC du Haut Val d'Oise, à quelques centaines de mètres de là, affiche 13 points d'éligibilité de plus que THELLOISE, du fait de son appartenance à l'Ile de France (troisième colonne du tableau, ci-dessus). Cela signifie donc que moins d'une personne seule sur deux est éligible à un logement Hlm<sup>11</sup> dans

<sup>11</sup> Un logement Hlm PLUS (le plus courant)

la THELLOISE, tandis que 6 personnes seules sur 10 le sont dans le Haut Val d'Oise (PERSAN BEAUMONT, par exemple).

Pour ce qui concerne les ménages de 2 personnes (couple sans enfant, notamment), l'éligibilité à Thelloise est de 27 points en deçà de la CC Haut Val d'Oise et de 10 points en deçà de celle du Beauvaisis ou de celle du Plateau Picard ou de l'Oise Picarde.

L'effet de seuil est dans ces résultats, il défavorise, 10% à 20% de la population, en moyenne, dans l'accès au logement social et dans l'accès aux aides financières à la rénovation de l'habitat.

Une première conséquence de cette situation frontalière est qu'un travail trouvé en Ile de France, risque de disqualifier le demandeur de l'accès au logement social. Il va donc se diriger vers le locatif privé, souvent plus cher et moins attractif et peut-être devenir plus vite un travailleur pauvre. Une seconde conséquence est le renoncement aux aides publiques de la réhabilitation privée, dès lors qu'une situation salariale correcte s'est stabilisée.

Comme on le voit sur le tableau précédent, le Haut Val d'Oise atteint, quant à lui des accessibilités plus correctes et l'Aire cantilienne, également très concernée par l'emploi ADP de Roissy, des résultats encore plus défavorables que ceux de Thelloise.

L'accès au parc social de Thelloise se trouve donc spécialisé, par nécessité, vers les demandeurs sans travail ou avec un travail local ou partiel, tandis que l'accès au parc social à PERSAN sera ouvert à un public plus large. Ceci peut donner du crédit à la production de logements PLS dans les communes toutes proches de la région francilienne, mais pour les petits logements seulement, à savoir les personnes seules et les couples sans enfant.

## Revenus et parc social

Dans ces conditions, THELLOISE peut s'interroger sur la politique à mettre au point.

La force de l'effet de seuil suggère la proposition d'une zone intermédiaire ou zone tampon, qui admettrait un plafond différent et autoriserait des ménages mieux rémunérés à entrer dans le parc. C'est, probablement, un débat national qui intéresse nombre d'EPCI frontaliers de l'Ile de France.

La pression exercée par les constructeurs sociaux pour réaliser du logement PLS a un rapport indirect avec cette situation. Le PLS permet de louer sensiblement plus cher un logement, souvent identique, à un public dont les revenus dépassent les plafonds. C'est donc un gage de rentabilité plus nette pour le bailleur social, tant que le locataire et la CAF parviennent à assurer, mais qu'en sera-t-il de la commune appelée à la rescousse en cas de défaillance. Comme on le voit, il est nettement plus aisé de dépasser les plafonds à Thelloise que dans le Haut Val d'Oise, mais est-ce que le fait d'avoir trouvé un travail au tarif francilien justifie d'avoir à payer bien plus cher son droit d'habiter, alors que les sujétions de déplacements en temps et en coûts pèsent sur le budget.

L'intérêt de la THELLOISE est de permettre à sa population de se loger, dans les meilleures conditions possibles, d'organiser la production d'un parc adapté à cette demande fondamentale. Si la THELLOISE souhaite bénéficier d'un flux migratoire positif, il lui faut, également, produire une offre d'accueil et définir l'orientation et les conditions privilégiées de l'immigration résidentielle.

La création d'un parc locatif social cher n'a d'intérêt que si le différentiel avec l'offre privée équivalente est patent et si la clientèle visée apporte autre chose au territoire qu'une solution transitoire.

## PARC DE LOGEMENTS

Le parc de logements est constitué de résidences principales, de résidences secondaires et de logements vacants. Les résidences principales<sup>12</sup> (occupées plus de 8 mois par an) abritent des ménages qui peuvent être constitués d'une personne seule ou de plusieurs personnes. Les logements vacants sont constatés comme tels, au moment des recensements successifs. Il peut s'agir de logements en cours de vente, de logements retenus par leurs propriétaires pour diverses raisons, de logements qui n'ont pas trouvé preneur sur le marché, de logements dégradés, qui peuvent se transformer en ruine à terme.

### L'efficacité résidentielle de la production, un ratio à surveiller

Logements CC Thelloise entre 2008 et 2019	2008	2019	Ecart	Ecart en %	Production nette annuelle
Résidences principales	21286	24318	+3032	+14%	276
Résidences secondaires	525	518	-7	-1%	-1
Logements vacants	1052	1638	+586	+56%	53
Total logements	22864	26473	+3609	+16%	328

328 logements nouveaux sont produits chaque année, en moyenne : la conséquence est la suivante dans la période considérée :

- 276 résidences principales de plus chaque année (276 ménages)
- 1 résidence secondaire de moins chaque année
- 53 logements vacants de plus, chaque année.

Ce ne sont pas les logements nouveaux qui sont vacants, en règle générale, mais il peut y avoir un lien partiel entre la progression de la vacance d'un côté et la production de nouveaux logements de l'autre. Par ailleurs, eu égard aux règles de préservation maximale des espaces, il est très préoccupant de constater que pendant qu'on élargit, peu ou prou, le tissu urbanisé, celui-ci se distend ailleurs.

En effet, on enregistre, une progression des logements vacants, qui s'accélère dans les années 2010. En relation avec le parc de logements, cela représente 6,2% des logements, soit un taux relativement<sup>13</sup> « faible ». Il conviendra quand même de vérifier où et pourquoi la vacance s'est développée.

Ce dysfonctionnement est perturbant quand on sait les efforts que les communes doivent fournir aujourd'hui pour économiser les espaces naturels, pour reconstruire la ville sur elle-même. Si la production de nouveaux logements, quelle qu'en soit la forme (construction neuve, changement d'usage, division d'immeubles) ne produit pas suffisamment de résidences pour les ménages, on pourra dire qu'elle n'a pas été efficace, au vu des objectifs fixés.

Ici, 81% des logements produits deviennent des résidences principales et accueillent des ménages. 19% n'ont pas d'impact positif sur l'accueil de ménages nouveaux, soit la perte d'une année complète de production, tous les 5 ans.

Seules les résidences principales accueillent des habitants, ce qui établit un apport net potentiel de 600 habitants par an, si on s'en tient à la production observée, récemment. La progression de la vacance équivaut, sur une période comme celle qui est observée, à une pénalisation de croissance démographique. Ici, 100 à 150 habitants auraient pu s'installer, en regard de l'offre nouvelle. Si ce phénomène est durable, il induit, non seulement, une sorte

<sup>12</sup> Occupées plus de 8 mois par an

<sup>13</sup> On considère que la vacance de friction (celle en deçà de laquelle on ne peut pas descendre et qui correspond au délai normal de mutation des biens) se situe autour de 3 ou 4% du parc.

de gaspillage de l'effort de production de nouveaux logements, mais aussi, le cas échéant, une déqualification d'une part du parc, qui s'établirait, en 2019, à 1638 logements, ce qui est faible, mais non négligeable (5 ans de production).

## La vacance, une situation qui intrigue, à défaut d'être alarmante

Si les vacants sont purement temporaires et commerciaux, leur taux ne devrait pas augmenter au-delà et former un ensemble renouvelable, en lien avec les volumes de transactions et les fluctuations du marché immobilier.

Si les vacants se figent au-delà de plusieurs mois ou années, ils correspondent à un stock de logements non commercialisables, qui pénalise, en partie, la croissance démographique, voire la diversité du choix, alors que des efforts plus importants doivent être faits, pour trouver des sites de construction, de restructuration, de recyclage foncier.

Le délai de commercialisation d'un vacant peut être lié à :

- La difficulté de trouver un acquéreur à ce prix (produit moins porteur, propriétaire trop exigeant), mais, en principe, le vendeur s'adapte s'il a besoin de vendre le produit dans un délai raisonnable
- La non-mise en vente effective, à la suite d'une indivision, par exemple
- La double domiciliation théorique<sup>14</sup> d'une personne hébergée, par ailleurs, dans un établissement d'accueil ou de soin longue durée (EHPAD, par exemple).
- La sortie du marché immobilier effectif pour non-vente, mévente, dégradation sur place, etc..

Dans tous les cas de figure, il est utile d'avoir un regard sur cette répartition technique de la vacance pour mieux anticiper les besoins de production et d'action sur le territoire. Hormis les rares territoires dans lesquels n'importe quel produit s'achète, par harcèlement sur les propriétaires et inflation des prix proposés, tout le parc immobilier national est soumis à des effets de délaissement qu'il faut parvenir à analyser. Dans ces conditions, il faut admettre une élévation relative du parc de vacants qui va pénaliser la production, chaque année, en y prélevant son dû. Les délais de traitement des indivisions et la complexité des de ces traitements, en regard des histoires familiales contemporaines est un de ces éléments. Les placements en établissement avec conservation des biens en est un autre. Le moindre empressement pour des produits centraux, imbriqués dans le tissu urbain en est un troisième.

Une progression de 71% en 11 ans reste donc élevée et constitue un indice préoccupant, même si le taux de vacance global reste acceptable.

## Une cible possible de 435 logements d'avant 1945 à reconquérir

---

<sup>14</sup> L'Insee comptabilise le logement originel comme vacant et la chambre en établissement, comme occupée, mais la famille n'est pas toujours en situation de vendre le logement.

## Analyse de la vacance par les âges de logements

fichier détail Insee mis en ligne en octobre 2020

THELLOISE	Effectif	vacant	taux
Avant 1919	3104	302	10%
Avant 1945	1494	133	9%
De 1945 à 1970	3312	212	6%
De 1971 à 1990	6163	302	5%
De 1990 à 2018	5232	276	5%
TOTAL	19305	1225	6%

Environ 10% des logements d'avant 1919 et 9% des logements construits entre 1919 et 1945 sont vacants. Les logements plus récents affichent des taux de vacance plus faibles (6 à 5%) en moyenne, avec des taux de vacance sur des logements livrés dans les années 2010-2018, qui peuvent s'expliquer par des invendus provisoires.

Une seule commune sort des statistiques moyennes avec un taux de vacance moyen élevé (15%) et des taux de vacance très élevés (19 à 20% dans la période d'après-guerre), c'est NOAILLES.

Au total, les logements d'avant 1945, qui constituent la trame ancienne des communes, peuvent constituer une cible de 400 logements pour la THELLOISE, qui associe plusieurs communes (PONCHON - CIRES LES MELLO - CHAMBLY - NOAILLES - BALAGNY - PRECY - NEUILLY), toutes concernées par des taux relatifs de 10% ou plus.

Ce constat peut amener les élus à déclencher une action d'invitation à la réhabilitation et à la remise sur le marché, spécifiquement sur cette cible.

Les logements les plus anciens sont ainsi pointés comme une cible de reconquête. Mais, près de 800 logements vacants post-1945, c'est trop et cela révèle nécessairement un problème d'inadéquation production-demande, qui mérite d'être dévoilé.

# RESIDENCES PRINCIPALES

## Typologie et évolution

Les résidences principales comprennent les propriétés occupantes, les locatifs sociaux<sup>15</sup> et privés, puis les logements meublés et gratuits. Les trois premiers ensembles cités jouent un rôle fondamental dans la fonction d'accueil des territoires. L'habitat est souvent représentatif des aspirations de nos concitoyens. Il est régulièrement clivant (quartiers riches, quartiers pauvres). Au nom d'une mixité sociale recherchée comme un ingrédient majeur de l'équilibre de nos territoires, des objectifs ont été fixés aux communes et aux EPCI<sup>16</sup>, notamment pour que le logement locatif social soit suffisamment représenté. Pourtant, de nombreux écarts subsistent encore et dans de nombreux cas, on constate que ce n'est pas le produit-logement qui fait son occupation et que c'est bien l'occupation qui peut faire déraiper l'équilibre de convivialité d'un ensemble immobilier. Nous abordons donc ici, des données plus sensibles, pour lesquelles le législateur a posé des règles et, transféré aux EPCI, un rôle, désormais majeur, d'arbitre, de garant et de stratège, qu'il lui faut prendre en charge et conduire.

Résidences principales CC Thelloise	2008	2019	Ecart	Ecart en %	Proportion 2019
Propriété occupante	15706	17741	+2035	+13%	73,0%
Locatif social	2470	2801	+331	+13%	11,5%
Locatif privé	2704	3407	+703	+26%	14,0%
Logements gratuits	405	369	-36	-9%	1,5%
Total résidences principales	21286	24318	+3032	+14%	100%

31

Le parc locatif privé progresse deux fois plus vite que les autres. Il est nettement plus important que le parc locatif social. Il ne peut pas être ignoré.

S'il progresse, c'est que la pression de la demande locative est vive. Une grande partie de la clientèle entre dans les plafonds de ressources du locatif social, mais, elle trouve ici un toit bien plus rapidement et l'urgence fait, parfois, loi. Dans ces conditions, la qualité et le rapport qualité/prix peuvent être insuffisantes, se révéler à l'usage, parfois même être inadmissibles. L'activité de bailleur privé peut être très rémunératrice et procurer vite les moyens de réinvestir, dès lors que les logements, en général petits, ne donnent pas lieu à des travaux durables (chauffage, isolation, cloisons fines, isolation phonique absente, etc.). Il y a peu de contrôle (en dehors de l'administration fiscale) et l'accès à l'allocation de logement du locataire permet de se garantir des revenus sûrs et réguliers, dès lors que les locataires n'ont pas vraiment de ressources.

Pour 276 résidences principales nouvelles, mises sur le marché chaque année entre 2008 et 2019, les conséquences sont les suivantes :

- 185 unités de plus, par an, en propriété occupante,
- 64 locatifs privés de plus, chaque année,
- 30 locatifs sociaux supplémentaires, par an
- 3 logements gratuits de moins, par an.

<sup>15</sup> Les logements locatifs sociaux sont essentiellement créés et gérés par des organismes Hlm et sont réservés à un public de ressources modestes. Toutefois, plus de 60% de la population est éligible à l'attribution de ces logements, qui font l'objet d'une demande très forte, particulièrement dans les zones de marché fortement tendu.

<sup>16</sup> THELLOISE et ses communes ne sont pas concernées par les mesures issues de la Loi SRU. Elles n'ont pas d'objectifs de production de logements sociaux, mais des objectifs d'accueil dans ces logements (voir convention intercommunale d'attribution, en cours de montage avec la CIL).

Le parc des propriétés occupantes continue donc de progresser, à moindre allure. Le parc locatif privé progresse à vive allure (deux fois plus vite) et forme, désormais 14% des résidences principales.

Le parc social est soumis à des variations diverses (constructions – ventes – vacance technique) et estimation quantitative au RPLS<sup>17</sup> diffère largement de celle de l'Insee.

Nous sommes donc en présence d'un parc de propriétés occupées, en forte proportion (73%) et d'une offre résidentielle, assez peu diversifiée, avec un secteur locatif global à 25,5%. Plusieurs communes de Thelloise disposent, pourtant, d'un parc locatif social significatif, dont nous détaillerons les caractéristiques, plus loin.

L'évolution du parc locatif privé trahit, bien sûr, l'existence d'une niche de profit significative, reliée à une pression de la demande importante et à des possibilités d'exploiter l'immobilier local avec une rentabilité suffisante. Mais, elle s'appuie aussi sur de réelles difficultés à renouveler une offre sociale dans les territoires, malgré une adhésion plus grande qu'auparavant, des élus locaux à l'intérêt local de ce produit.

## Taille des résidences et taille des ménages

Comme dans tous les territoires de conquête résidentielle par les familles, la taille des résidences est calquée sur le produit phare de la production pavillonnaire : « le type 5 d'une centaine de m<sup>2</sup> ». Après quelques années, les familles arrivées voient partir leurs enfants et se trouvent en « sous-occupation ». On pourra se demander si les maisons des années 80-90 qui arriveront sur le marché, de manière massive après le vieillissement des occupants, seront aussi le rêve des ménages de 2030 ou 2050.

Taille des résidences du parc de Thelloise	2008	2019	Ecart	Ecart en %	Proportion 2019
1 pièce	525	514	-11	-2%	2%
2 pièces	1499	1904	+405	+27%	8%
3 pièces	3382	3948	+566	+17%	16%
4 pièces	5618	6213	+595	+11%	25%
5 pièces	10262	11739	+1477	+14%	48%
Total	21286	24318	+3032	+14%	100%

Les « 4 pièces et plus » représentent 73% des résidences principales occupées en 2019, pourtant les 2 pièces et 3 pièces progressent plus vite, ces dernières années. Cette monotypie écrasante peut être confrontée à la typologie des ménages, puisqu'en 2019 :

Ménages de la CC Thelloise	2008	2019	Ecart	Ecart en %	Proportion 2019
Ménage d'une seule personne isolée	4440	6104	+1664	+37%	25%
Couples sans enfant	6246	6957	+711	+11%	29%
Couples ou familles monoparentales avec enfant(s)	10237	10960	+723	+7%	45%
Autres	357	256	-101	-28%	11%
Total résidences principales	21280	24277	+2997	+14%	100%

Les personnes isolées augmentent de 37%, à plus de 6100 unités, alors que l'offre de petits logements (1 et 2 pièces) atteint, à peine 2400 unités.

Pour l'instant, les couples « sans enfant » augmentent dans la moyenne locale (11%), tandis que les couples et familles monoparentales avec enfants augmentent deux fois moins vite que la moyenne. Il n'est pas l'heure d'engager les habitants dans une démarche d'habitat régulièrement adapté à leurs besoins stricts (bien que le principe des aides publiques au logement soit fondé ainsi, depuis la réforme du financement du logement de 1977), mais, on

<sup>17</sup> Répertoire du parc locatif social, déclaré chaque année par les bailleurs sociaux et regroupé nationalement



le voit, la distorsion s'accroît dans le sens d'une occupation de grands logements par des personnes seules ou par des couples sans enfant.

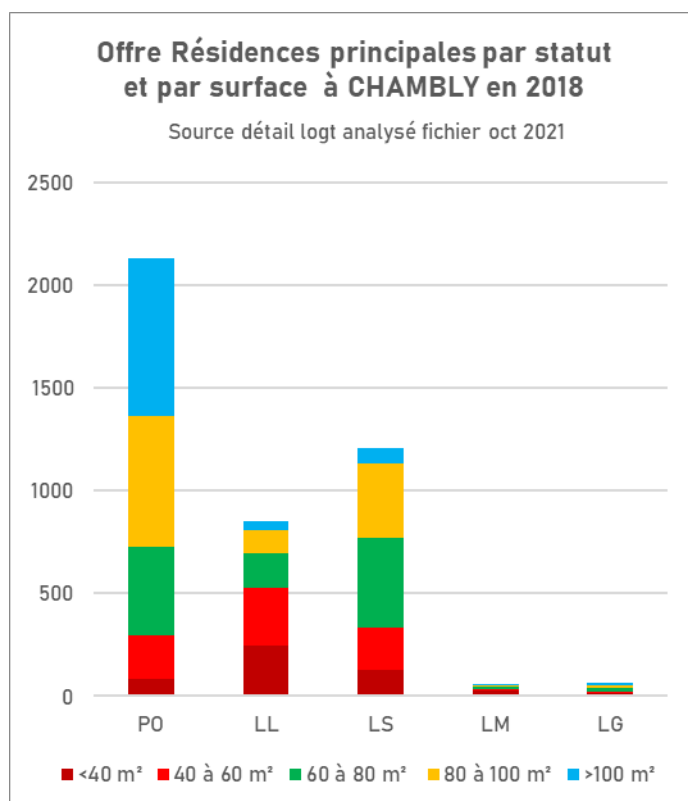
La distorsion est telle qu'elle peut inciter la THELLOISE à souhaiter plus de petits logements dans toutes les gammes d'habitat.

- En locatif privé, l'ajustement du marché se fait naturellement : le bailleur ou l'investisseur affectionne les petits logements plus rentables et plus en capacité d'offrir des solutions immédiates aux demandeurs.
- En locatif social, il s'agit de procéder stratégiquement à la recomposition du parc, à l'occasion des réhabilitations lourdes et à l'occasion des nouveaux programmes.
- En accession, l'ajustement est plus difficile, car le schéma de la maison familiale est encore inscrit dans les gênes des promoteurs. Il sera possible, toutefois, d'inciter à la diversité typologique des programmes.

Elle peut également faire réfléchir sur l'intérêt d'occuper mieux les surfaces disponibles à chaque fois que c'est possible (colocation intergénérationnelle volontaire, échanges immobiliers incités, recomposition-valorisation des grandes maisons anciennes en structures collectives de petite taille).

## Statut d'occupation et surface offerte : une relation explicite

Ci-dessous, 3 graphiques représentatifs de la relation entre le statut d'occupation et la superficie des logements.



L'offre de CHAMBLY est dominée par les plus de 100 m<sup>2</sup>, qui sont le fait des propriétés occupantes. Le parc locatif privé apporte une offre de moins de 40 m<sup>2</sup> qui reste faible, mais qui est complétée par une offre de 40 à 60 m<sup>2</sup>. En matière de petits logements (moins de 60 m<sup>2</sup>, l'offre reste limitée, même à CHAMBLY, dont le parc est diversifié. Enfin, le parc social, dont l'offre dépasse encore ici l'offre privée, est établi sur le segment des 60-100 m<sup>2</sup>, pas plus. Les parcs des loyers meublés et des loyers gratuits, n'ont pas vraiment d'influence dans l'offre locale.

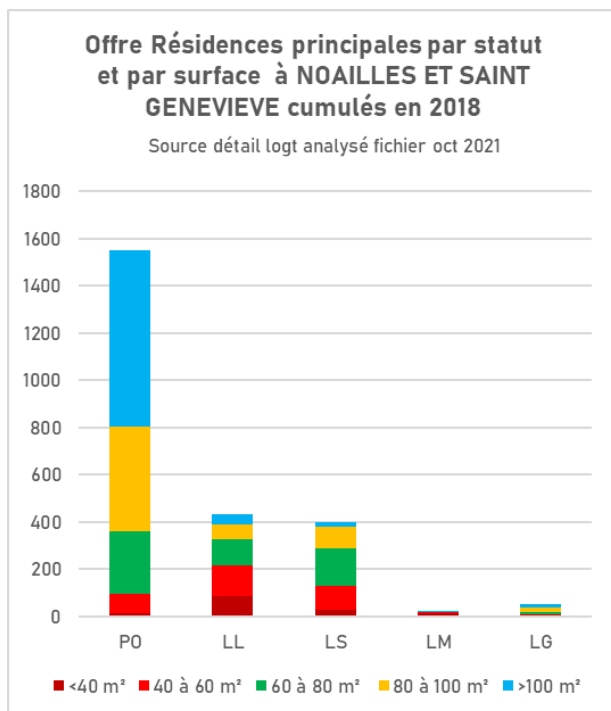
On retrouvera cette configuration générale :

- Grands logements en propriété occupante
- Petits logements en loyer libre ou privé
- Moyens logements en secteur social

dans chaque commune analysée. Elle trouve son explication ainsi :

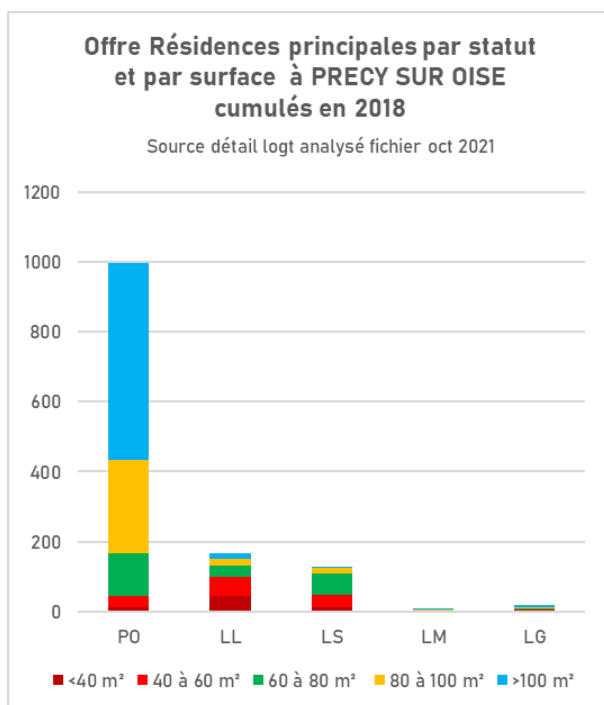
- Une modélisation de l'accession à la propriété pavillonnaire pour familles avec enfants, au-delà de 100 m<sup>2</sup>

- Une rentabilité bien supérieure pour les petits logements du secteur privé, en deçà de 60 m<sup>2</sup>
- Une empreinte historique du modèle du logement social destiné aux ménages modestes en devenir, qui finissent par accéder à la propriété avec un enfant de plus ... mais ce modèle a largement vécu et il est bien complexe de modifier cette offre aujourd'hui, pour coller à une demande fortement concentrée sur les petits logements.



Dans le bipôle NOAILLES-SAINTE GENEVIEVE, la domination des plus de 80 m<sup>2</sup> est encore plus nette, parce que la diversification de l'offre est plus faible.

On trouve ici une offre de locatifs en loyers libres supérieure à l'offre sociale, mais plus fournie en petits logements.



A PRECY SUR OISE, la situation est assez proche, avec un parc locatif moins développé et une faiblesse manifeste de l'offre inférieure à 60 m<sup>2</sup>.

Ces trois exemples permettent de démontrer une forme d'insuffisance de l'offre d'habitat, fondée sur l'histoire d'une modélisation caricaturale : des grands logements pour les familles en accession, des logements de taille moyenne pour les familles modestes en logement social, des petits logements pour les locataires privés, souvent seuls ou à peine en couple. Pourtant, ces modèles ont volé en éclats depuis longtemps : nombre de ménages sont recomposés, monoparentaux, nombre de personnes vivent séparées et aspirent à pouvoir acquérir des logements petits ou de taille moyenne, nombre de personnes âgées vivent 10 ans de plus, au moins, à domicile, et ne peuvent se satisfaire d'étages ou de pièces sanitaires exigües, etc...

Favoriser une recomposition des offres d'habitat, c'est augmenter, graduellement, l'attractivité résidentielle du territoire, mixer les populations et mieux garantir une évolution douce<sup>18</sup>. Depuis longtemps, maintenant, des gens veulent vivre seuls, ou bien ne pas avoir d'enfants, ou bien disposer d'espaces à vivre différents, ou bien créer des modalités de vie collective différentes. Si les territoires résidentiels attractifs (emploi - mobilité - environnement) ne savent pas renouveler leur offre d'habitat, ils perdront la partie.

Il ne faut pas attendre des promoteurs qu'ils soient guides de cohérence en la matière, puisque la vie des territoires n'entre aucunement dans leur projet. Il faut, plutôt, les amener à négocier et à innover, ce qui constitue un autre enjeu de ce PLH.

---

<sup>18</sup> Chacun a pu connaître les effets directs de la création d'une zone pavillonnaire de 50 logements, il y a 20 ans ou plus : c'était 75 enfants à la livraison + 50 enfants dans les 3 ans, puis plus rien, pendant de longues années, c'est-à-dire un besoin de classes supplémentaires, puis des problèmes de sauvetage de l'école, qui incitent à renouveler l'opération, comme une fuite en avant insensée, pour le territoire.

## Insuffisance sanitaire, qui est encore concerné ?

La dégradation de l'habitat ne s'affiche pas plus qu'elle ne se recense. Elle est et reste, le plus souvent cachée. L'Insee a conservé une question au recensement métropolitain : y-a-t-il une salle de bains avec douche ou baignoire ? On pourra imaginer que dans certains cas, des dysfonctionnements ou des difficultés d'accès limitent l'usage de cet équipement basique. Les résultats seront donc sous-évalués, car ils sont, avant tout, déclaratifs.

L'exploitation de la base détail logements nous fournit pourtant des comptes intéressants.

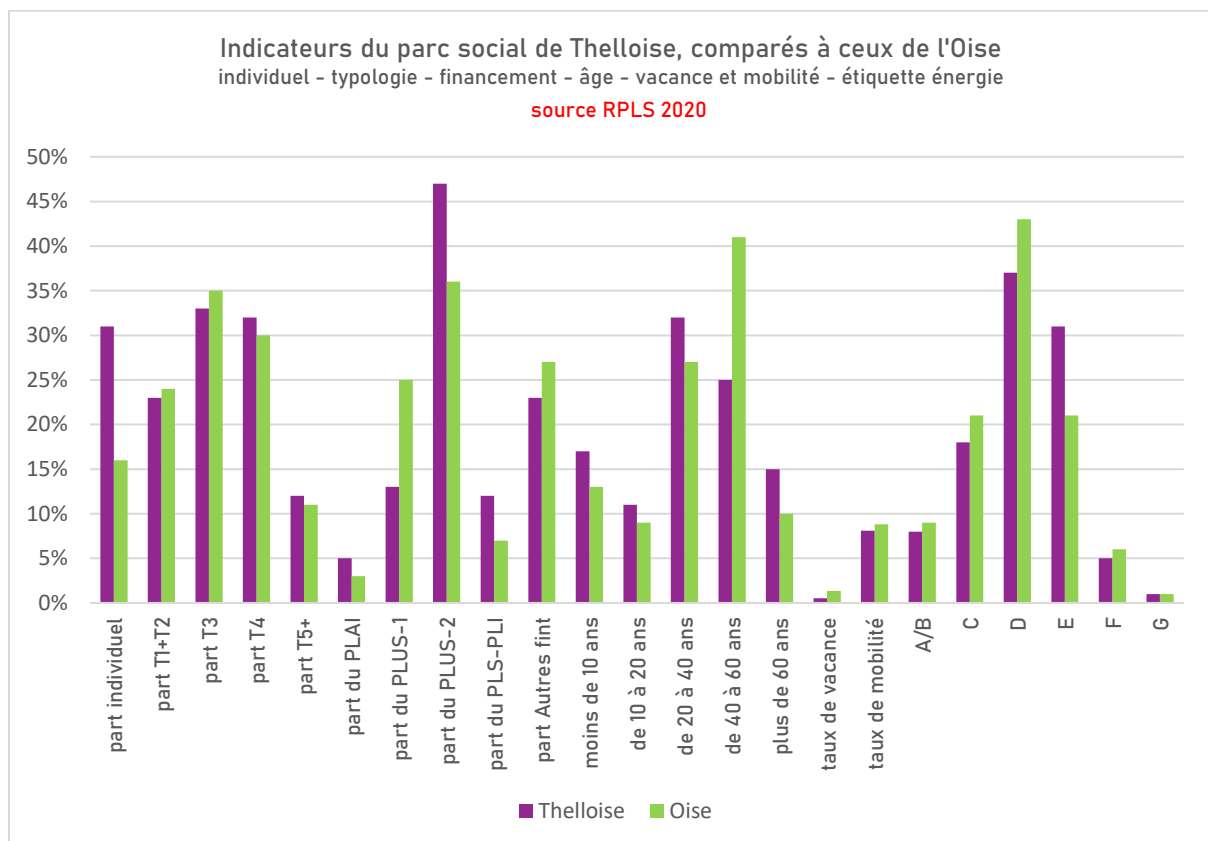
Insuffisance sanitaire	CHAMBLY	NOAILLES+SAINTE GENEVIEVE	TOTAL en pb sanitaire	TOTAL par catégorie	Taux par catégorie
PO	42	49	91	3681	2,5%
LP	27	20	47	1277	3,7%
LS	42	13	55	1606	3,4%
LM	3	0	3	69	4,3%
LG	3	2	5	117	4,3%
TOTAL	117	84	201	6750	3,0%

Ainsi, on trouve au moins 200 logements en déficit sanitaire, sur ces 3 communes. Il est surprenant d'en trouver autant dans le parc social public !

Insuffisance sanitaire	CHAMBLY	NOAILLES+SAINTE GENEVIEVE	TOTAL en pb sanitaire	TOTAL par catégorie	Taux par catégorie
Moins de 25 ans	0	3	3	193	1,6%
25 à 39 ans	43	22	65	1729	3,8%
40 à 54 ans	36	15	51	2081	2,5%
54 à 65 ans	20	15	35	1202	2,9%
Plus de 65 ans	18	29	47	1548	3,0%
TOTAL	117	84	201	6750	3,0%



## Indicateurs génériques du parc social



Le parc social de Thelloise est donc sensiblement plus individuel que celui du Département. Sa typologie est proche avec un peu plus de grands types. Son financement est plus récent et comporte beaucoup moins de « PLUS <sup>120</sup> » d'avant 1977, aux loyers moins chers. Il comprend, en revanche plus de PLAI<sup>21</sup> et plus de PLS<sup>22</sup>, ces derniers proposant des loyers sensiblement plus élevés. L'âge moyen du parc se situe à une trentaine d'années, environ; il a dix à quinze ans de moins que le parc isarien.

Son taux de vacance est extrêmement faible, comme dans l'Oise, ainsi que son taux de mobilité, avec un rapport de 8%, environ, soit 8 possibilités de location annuelle pour un parc de 100 logements.

Le loyer social moyen est environ 8% plus élevé que dans l'Oise.

Le loyer moyen du parc récent est 10% plus élevé, avec notamment un usage du PLS plus important, au loyer moyen supérieur à 8€/m<sup>2</sup>.

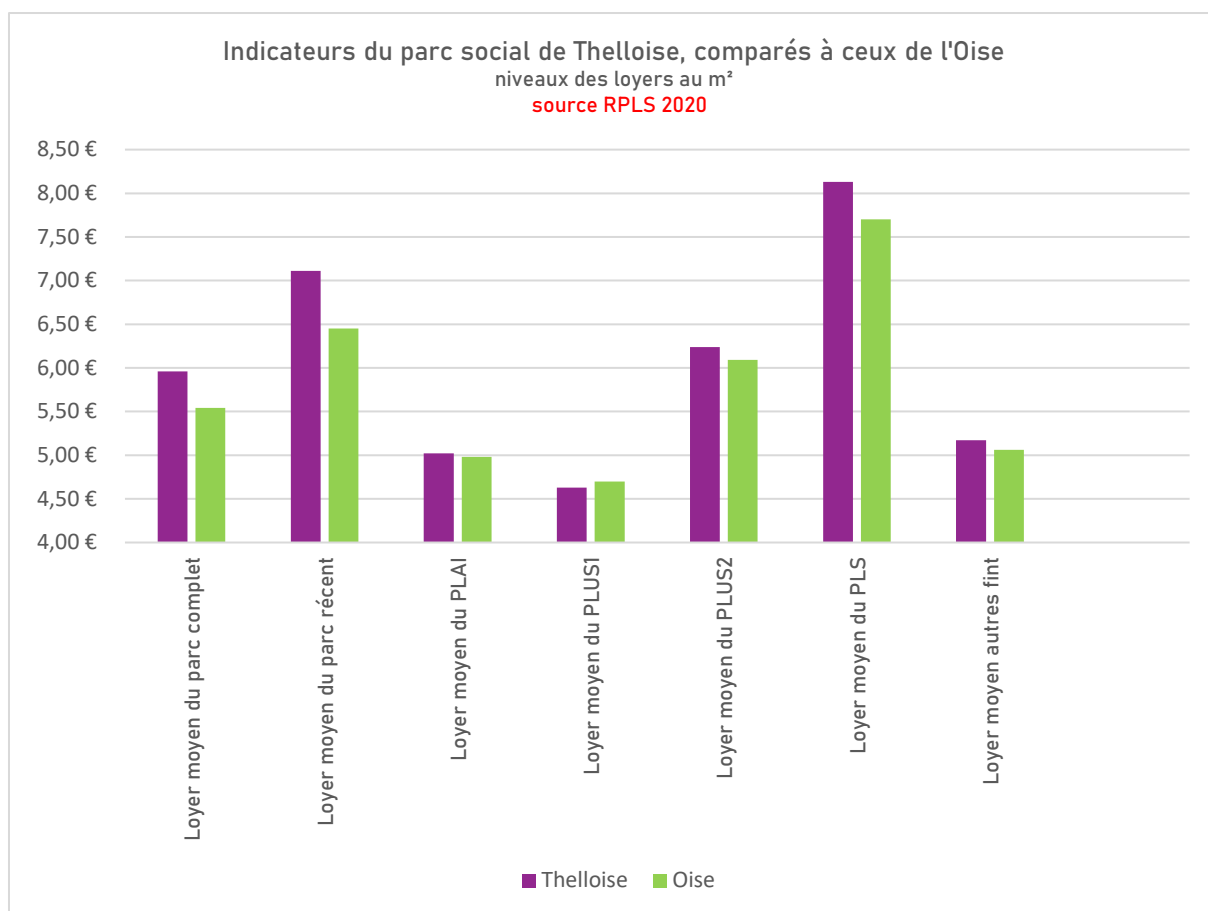
Enfin, le parc, énergétiquement très performant, se limite à 8% du parc expertisé, tandis que 6% des logements (159 logements, au minimum<sup>23</sup>) se situent en classe F et G, soit les pires étiquettes du classement, ce qui induit, nécessairement un inconfort patent pour les locataires et des charges élevées.

<sup>20</sup> Avant la réforme du financement du logement, les financements du secteur Hlm contiennent une aide à la pierre plus importante, les loyers de sortie sont donc plus faibles.

<sup>21</sup> PLAI = prêt locatif aidé d'intégration, bénéficie de meilleures subventions, réservé aux demandeurs dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds

<sup>22</sup> PLS = prêt locatif social, ouvert à des demandeurs qui dépassent les plafonds de ressources, loyers sensiblement plus élevés,

<sup>23</sup> Un nombre significatif de logements ne sont pas cotés en performance énergétique, selon le RPLS



On constate ici :

- Un parc social plus cher, pour des raisons historiques (construit plus tard, avec moins d'aide à la pierre de l'Etat).
- Un parc social qui contient plus de PLS et avec des loyers PLS sensiblement plus cher que dans l'Oise.

### Le PLS, piège ou outil précieux ?

Le PLS (Prêt locatif social) est un financement du parc social, admis comme tel et délivré par certaines banques conventionnées. Son intérêt particulier est d'ouvrir le plafond de ressources à des catégories de ménages qui ne peuvent entrer dans le parc social, ainsi que de permettre aux bailleurs sociaux des équilibres prévisionnels d'exploitation, nettement plus intéressants, puisque les loyers autorisés sont bien supérieurs et que les prestations techniques sont proches, en général.

Pour le territoire, il s'agit de savoir si cette demande marginale (celle de ménages dont les revenus sont supérieurs aux plafonds sociaux et qui souhaitent être logés par un organisme social, plutôt que d'aller dans le parc locatif privé ou dans le parc d'accession) est une réalité. Il s'agit, également de savoir, si les programmes ainsi réalisés abritent bien des ménages qui sont dans cette situation financière OU si il s'agit de ménages, ayant droit du parc social habituel, qui ont été admis dans ce parc et doivent donc payer une part à charge trop lourde, qui pourra entraîner leur départ ou la sollicitation d'aides publiques. Nos contacts sur place montrent :

- que les élus locaux ne sont pas toujours très informés de ces subtilités financières
  - o parce que ce sont des subtilités
  - o parce qu'on ne leur a pas toujours expliqué les différences, pourtant fortes, entre les produits

- que les besoins en bordure de la région francilienne peuvent être admis sur les logements de petite taille (T1 à T3 maximum), au-delà les familles préféreront acheter et trouveront facilement parmi l'offre développée récemment

## Un parc social mal identifié comme un ensemble THELLOISE

Chaque élu local concerné par le parc social, chez lui, a des relations directes avec le ou les bailleurs sociaux ad hoc. Ces relations sont, soit cordiales, avec des accords sur les attributions nouvelles, soit détestables avec des bailleurs peu investis dans un échange.

Le parc extra-communal n'est pas connu des élus locaux. La THELLOISE n'a jamais été confrontée à une analyse globale de ce parc, ni à une prise de position au nom des communes membres.

Parallèlement, les bailleurs négocient, directement avec les services de l'Etat, des conventions d'utilité sociale qui les engagent sur des dispositifs stratégiques pour lesquels les communes et leurs EPCI ne sont pas directement concertés.

Pour engager un pilotage communautaire et une concertation positive, il faut donc engager une forme de révolution et rappeler que les dispositifs légaux ne sont pas destinés à spolier les maires de leur gestion avertie des attributions locales, mais à la clarifier et à lui donner plus de poids.

## La demande de logement social

La demande de logement social est un paramètre fondamental de l'analyse à mener pour qualifier l'adaptation du parc de logements local. Quelle que soit cette demande, d'où qu'elle vienne et quoi qu'elle vise, elle est un déterminant des actions à mener. Elle s'exprime, depuis la mise en place du numéro d'enregistrement unique, dans un cadre très précis, elle est prise en compte par le SNE (Système National d'Enregistrement), puis traitée et mise à jour, à mesure des attributions, des nouvelles demandes et des renoncements explicites ou implicites. La THELLOISE va organiser avec la CIL qu'elle a mise en place, tout le processus nécessaire pour objectiver les attributions et pour organiser l'information complète des demandeurs y compris sur la légitimité des attributions, elles-mêmes, au travers du processus de cotation des demandes.

La loi impose aux collectivités, à travers leurs EPCI, de s'investir sur ce sujet, afin de vérifier, jour après jour, que la demande locative sociale est bien prise en charge sur le territoire, dans la limite des objectifs assignés; et non pas seulement, de faire droit ou suite, aux demandes des constructeurs eux-mêmes, pour réaliser leurs propres projets. Ce changement radical s'impose comme la mise en avant des intérêts du territoire et l'inauguration de nouveaux rapports de partenariat. En effet, jusqu'à ces dernières années, l'EPCI n'est pas la clef d'entrée des bailleurs sociaux, notamment lorsque le PLH ne leur a pas permis d'affirmer et de défendre leurs ambitions.

## Mesure de la demande sociale exprimée

Le tableau de données et ratios qui suit, permet de pointer les éléments clefs de cette mesure.



DONNEES ET RATIOS DE BASE SUR LES ATTRIBUTIONS DU LOGEMENT SOCIAL		OISE 60	SABLONS 60	THELLOISE 60	HAUT VAL D'OISE 95	AGGLO BEAUVAISIS 60
<i>Sources</i>						
DEMANDE EXTERNE	SNE 2021	13714	400	831	1114	2326
ATTRIBUTION EXTERNE	SNE 2021	3803	132	189	161	607
DEMANDE INTERNE	SNE 2021	9951	272	554	606	1782
ATTRIBUTION INTERNE	SNE 2021	1722	52	89	67	314
PARC SOCIAL	Insee 2019	61192	2093	2801	3341	10532
PART OFFRE EN LOGEMENT SOCIAL	Insee 2019	17,9%	14,5%	11,5%	22,4%	23,5%
TAUX DE PRESSION DE LA DEMANDE EXTERNE	dde externe/parc	22%	19%	30%	33%	22%
RAPPORT D'ADMISSION DU PARC SOCIAL	attrib externe/parc	6,2%	6,3%	6,7%	4,8%	5,8%
PARTITION ATTRIBUTION EXTERNE ET INTERNE	attrib externe/total attributions	69%	72%	68%	71%	66%
TAUX D'ATTRIBUTION EXTERNE	attrib ext/demande externe	28%	33%	23%	14%	26%
TAUX D'ATTRIBUTION INTERNE	attrib int/demande interne	17%	19%	16%	11%	18%

En 2021, 189 ménages « externes » sont entrés dans le parc locatif social de la THELLOISE et la demande au 31 12 2021 se monte à 831 unités. On assiste donc à un phénomène de renforcement de la file d'attente, aggravé par une attribution moindre et une offre renouvelée faible.

La THELLOISE a le plus petit parc social des 5 territoires de comparaison, en poids (11,5% selon l'Insee), mais le taux de pression exercé est de 30%, bien plus élevé que dans les autres sites de l'Oise et proche du voisin francilien (HVO). Son parc conserve un rapport d'admission « correct » à 6,7% (67 logements sociaux sur 1 000 accueillent de nouveaux arrivants en 2021), mais ce résultat est nécessairement lié à des livraisons récentes, car les taux d'attribution interne et externe sont plus bas que dans l'Oise.

En 2019, 202 ménages sont entrés dans le parc locatif social et 91 ont fait l'objet d'une mutation acceptée, soit 293 attributions pour 202 nouvelles entrées.

Le taux de pression de la demande externe rapporte le montant de la demande externe stockée et la taille du parc. Cela donne un indicateur de pression, élevé si la pression est forte, bas si l'offre augmente ou si la demande s'affaiblit.

THELLOISE présente l'offre sociale la plus faible de l'échantillon et l'un des taux de pression les plus forts.

Un parc de logement doit aussi être attractif pour être demandé. En matière de parc social, la composante de l'accessibilité financière peut être importante. Néanmoins, si un logement social n'est utile qu'à un seul ménage, qui voudra y rester très longtemps, puis l'acheter, son utilité sociale s'en trouve réduite, par rapport à un autre logement social, qui aura permis à plusieurs ménages de passer un moment de leur vie. Le rapport d'attribution constate la diminution du taux global d'attribution externe ; il est de 7% à THELLOISE, ce qui signifie donc qu'un parc de 100 logements autorise 7 entrées par an. Ce taux semble moyen, mais, c'est aussi celui de la CA du Beauvaisis et de l'Oise. Il est clair que la faiblesse de ce rapport est inquiétante, puisqu'elle trouve son origine dans :

La fidélisation des ménages dans le parc individuel, avec un espoir d'achat à terme

Le blocage des parcours résidentiels par les effets de la crise économique

La « captivité » plus importante de certains ménages précarisés

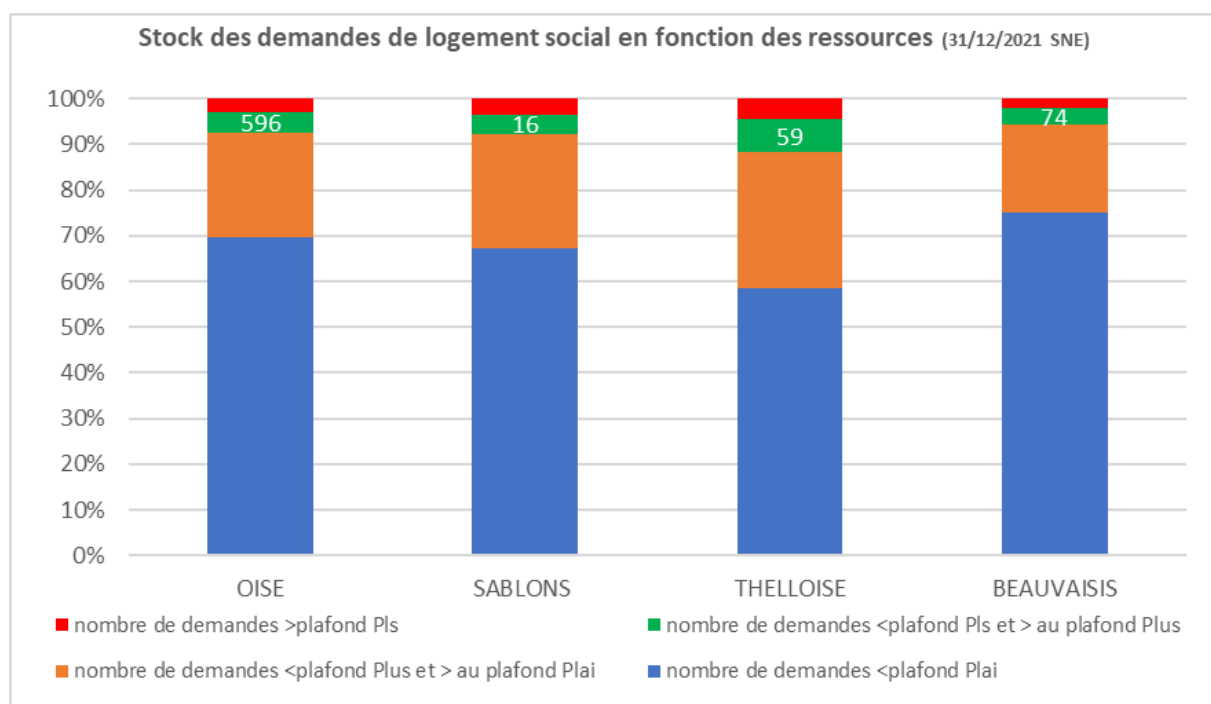
La partition d'attribution externe et interne est ici de 69%, soit 69% des attributions qui visent de nouveaux ménages, non logés dans le parc social local. Ce taux pourra être sacralisé ou rediscuté avec les bailleurs, selon que la collectivité souhaite, ou non, donner plus de poids aux mutations, dans son parc.

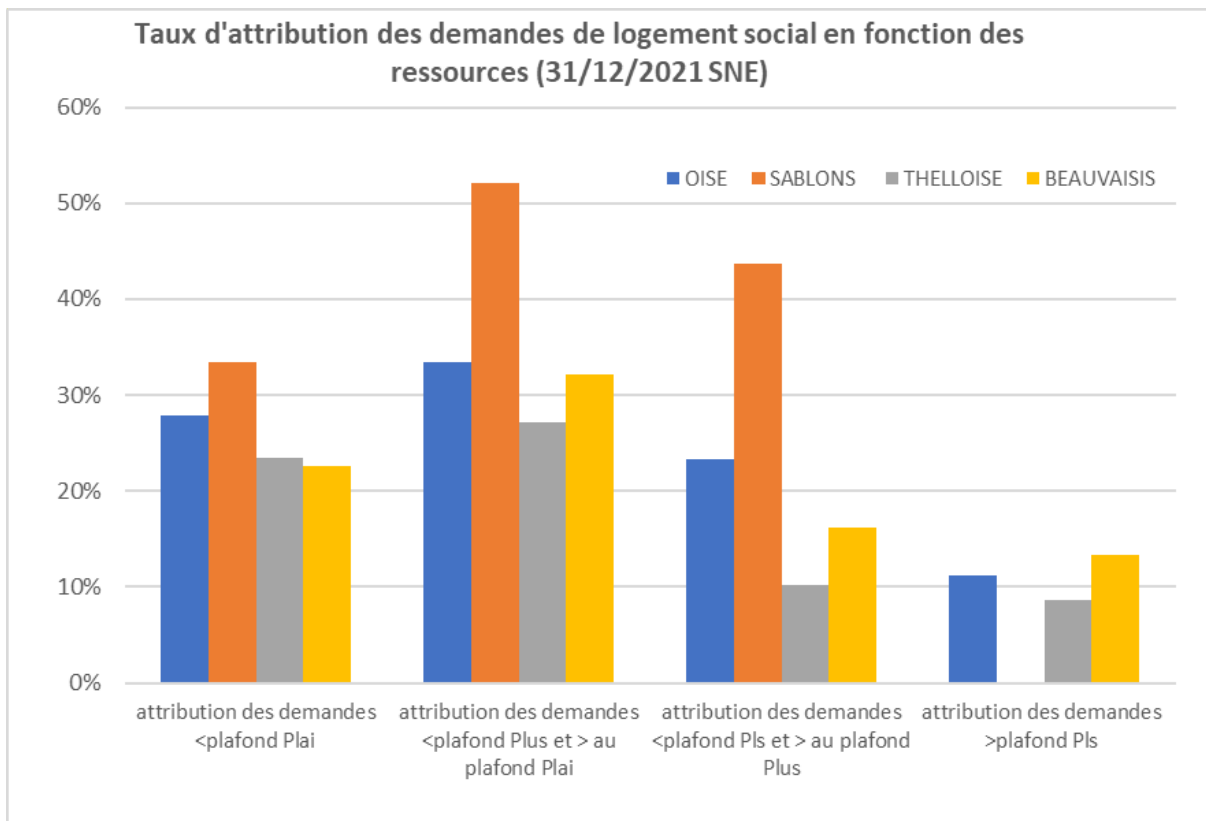
Enfin, les taux d'attribution externe et interne mesurent le niveau de réussite des attributions pour une demande exprimée annuelle. A peine plus d'une demande sur 4 pour THELLOISE

est attribuée : c'est nettement moins que dans l'Oise, dans la CAB et la CCS, mais nettement moins que dans le Haut Val d'Oise.

### Les ressources des demandeurs du logement social

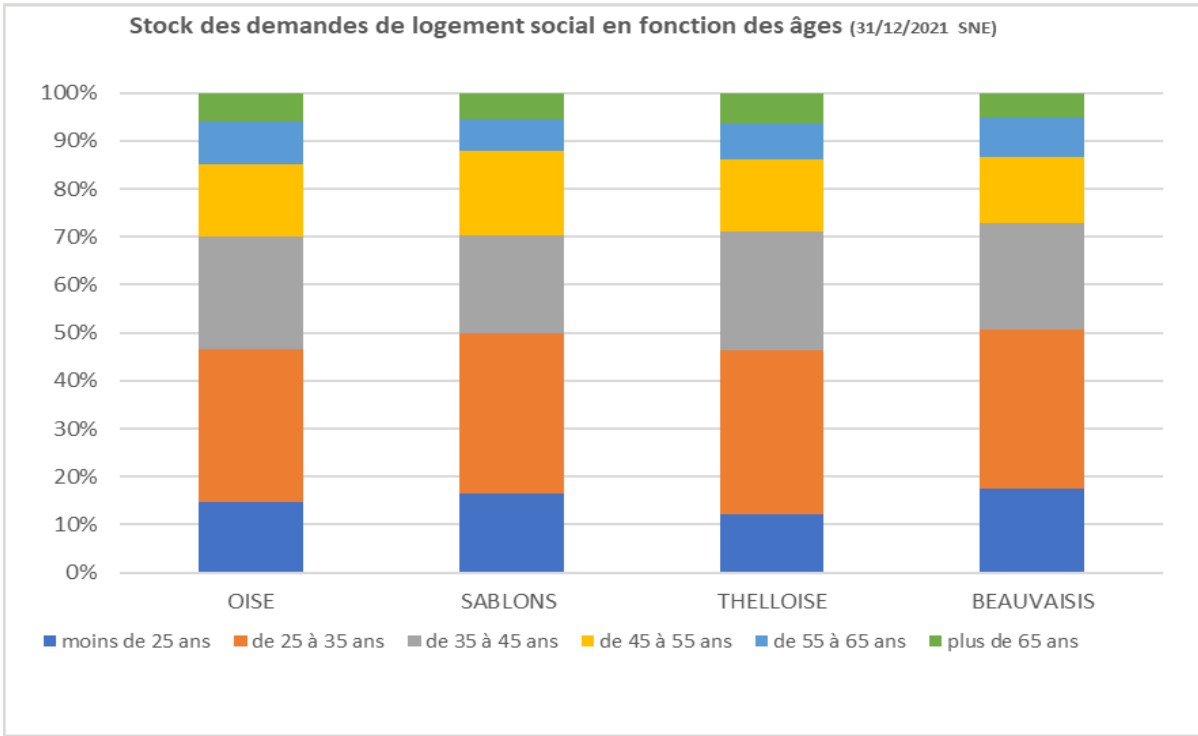
Les demandeurs de 2021 sont répartis en fonction de leurs revenus et des plafonds d'entrée dans les produits habitat. Le graphique qui suit, montre ces proportions. On remarque clairement que les ménages, dont les ressources sont inférieures au plafond PLAI autorisé, sont majoritaires partout. Les revenus supérieurs au PLUS sont moins de 10%, 12% à THELLOISE. Ces revenus supérieurs aux plafonds correspondent à 59 dossiers en 2021 (plus 35 dossiers au-delà des plafonds PLS). Il se confirme donc bien que la demande sociale locale dispose plutôt de revenus très modestes, même si on remarque un niveau de revenu des demandeurs plus important à THELLOISE, que dans l'OISE ou les autres EPCI cités.



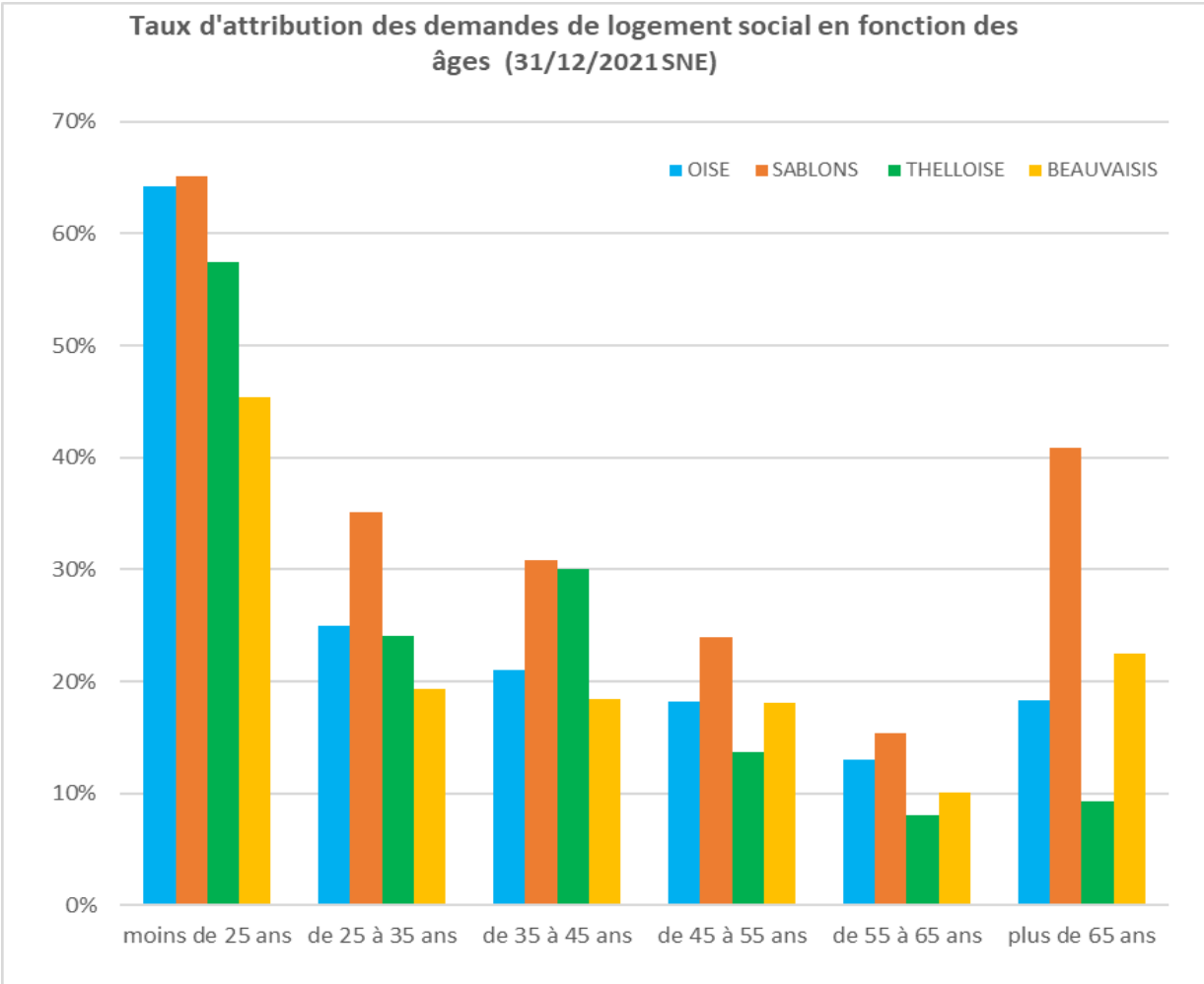


Les demandes satisfaites sont exprimées, ci-dessus, en taux. Pour Thelloise, on remarque qu'elles sont un peu mieux exaucées pour les ménages de la tranche de ressources située entre le plafond PLAI et le plafond PLUS, mais cela est cohérent, eu égard à la faiblesse de l'offre locale en Plai. On reste en deçà des 30% pour les deux catégories de gauche, les plus significatives (les résultats au-delà du plafond PLUS et PLS ne sont pas significatifs, eu égard à la taille de l'échantillon).

### Les attributions selon les âges des demandeurs du logement social



Le profil des âges est assez commun avec les autres entités, sauf une représentation plus faible des moins de 25 ans.



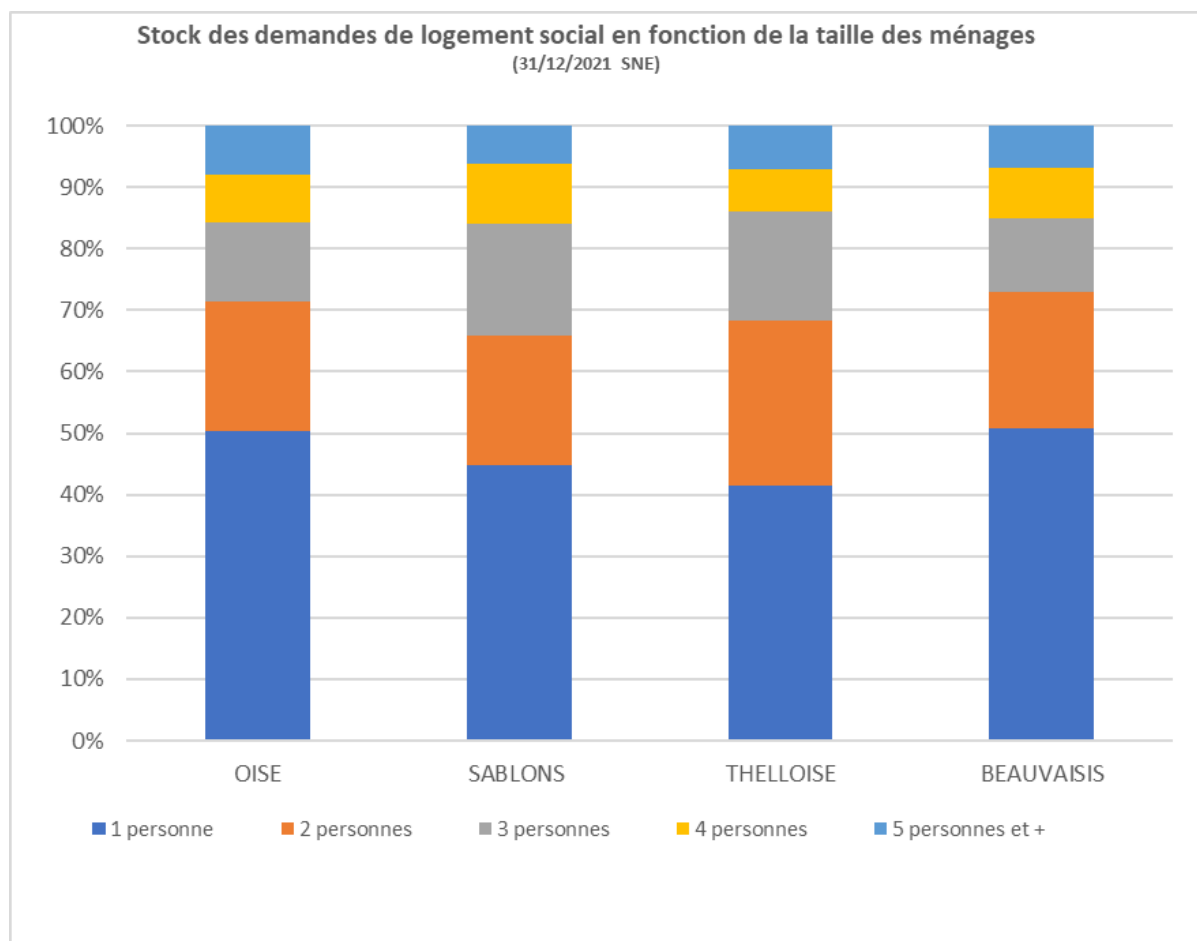
Par contre, la mesure des attributions effectives selon l'âge, fait apparaître de grandes différences. Il apparaît, notamment, que les plus jeunes ont de meilleures chances d'obtenir une attribution, à Thelloise, comme dans les autres entités. Il apparaît, également que les chances de réussite des plus de 55 ans sont nettement plus faibles, ces catégories étant, toutefois, nettement moins représentées chez les demandeurs du logement social. Chez les 35-45 ans, au cœur des actifs, le taux d'attribution atteint 30% et c'est un taux important, du même ordre qu'aux Sablons.

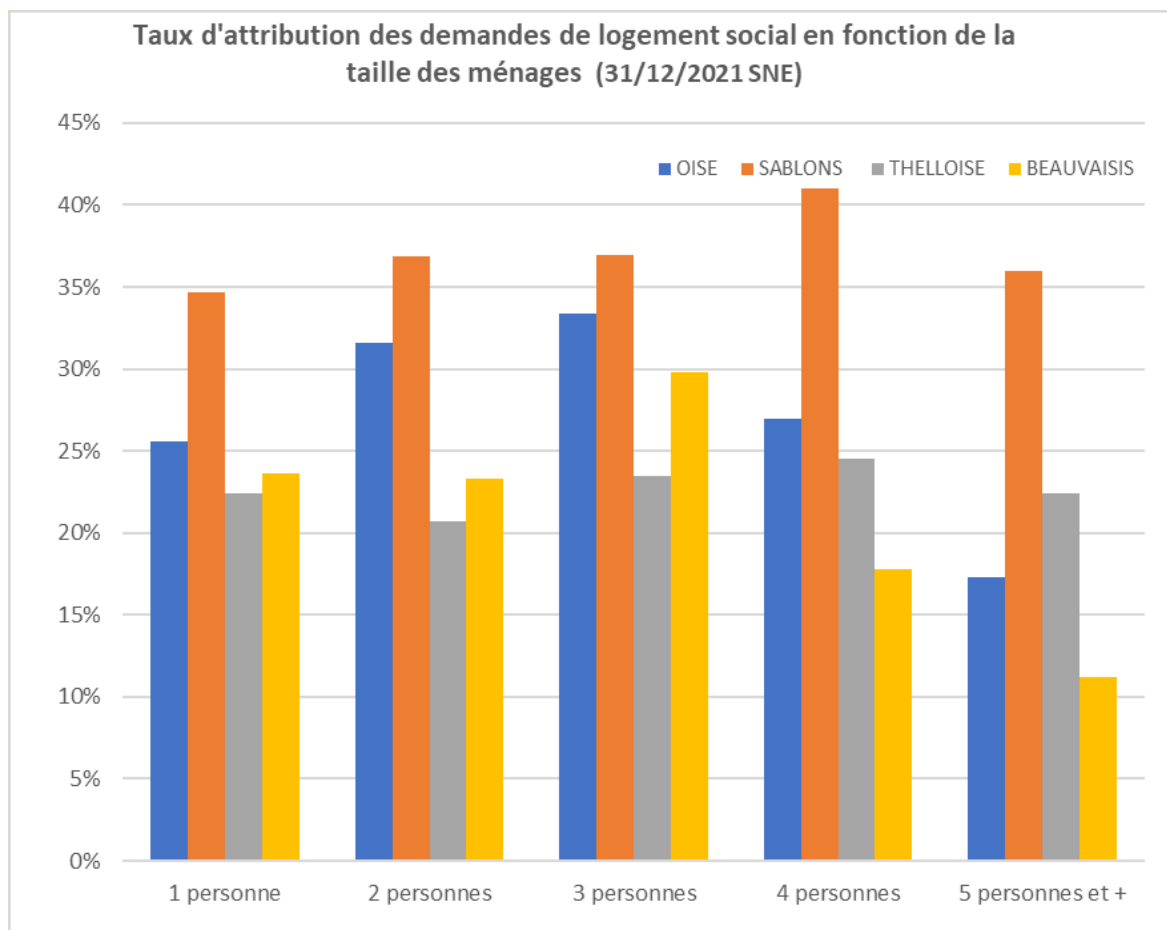
## Les attributions selon la taille des ménages demandeurs

Il y a un peu moins de petits ménages (1 ou 2 personnes) demandeurs à THELLOISE, que dans l'agglomération de Beauvais ou dans l'OISE, mais ils restent, pour longtemps encore, amplement majoritaires à près de 70%. On trouve, par contre, un peu plus de ménages de 3 personnes.

Cette structure de la demande sociale se heurte à deux thématiques récurrentes :

- L'inadaptation historique du parc locatif social à la demande sociale actuelle (insuffisance des petits types et profusion de T3-T4 en collectif et de T4-T5 en individuel)
- La remise en question potentielle du locatif social comme un outil de développement de la population et de maintien des équipements scolaires, si la programmation du logement « familial » devait se limiter à une part insuffisante, dans les projets.





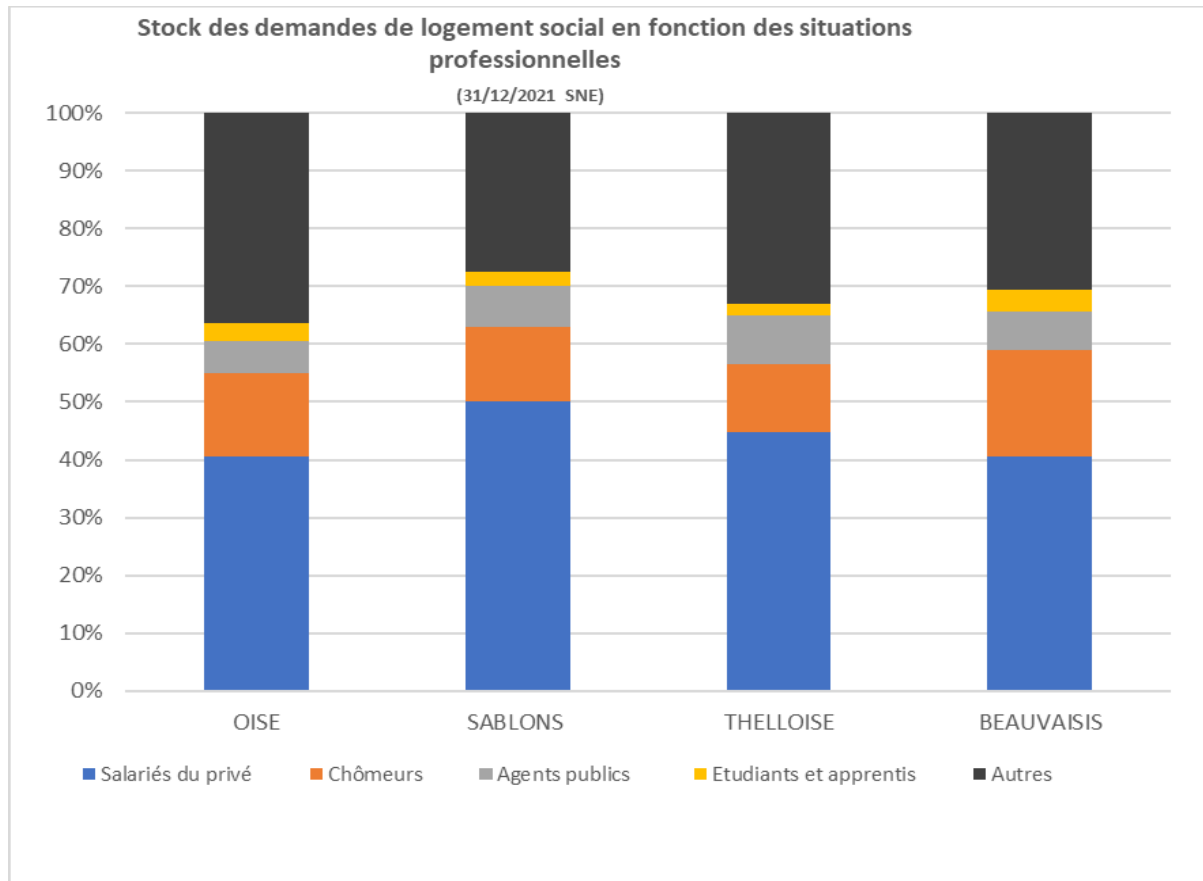
Ce tableau des résultats d'attribution 2021 montre des résultats assez équilibrés entre toutes les typologies de ménages. Mais ces résultats sont plus faibles qu'aux Sablons, dans toutes les catégories et plus faibles que toutes les entités pour les ménages de 1, 2 ou 3 personnes.

Ceci nous rappelle à la problématique du parc local, celle de l'insuffisance de logements adaptés pour une ou deux personnes qui entraîne des taux de satisfaction de la demande, « faibles » à THELLOISE (moins de 25% contre 33 % dans l'OISE).

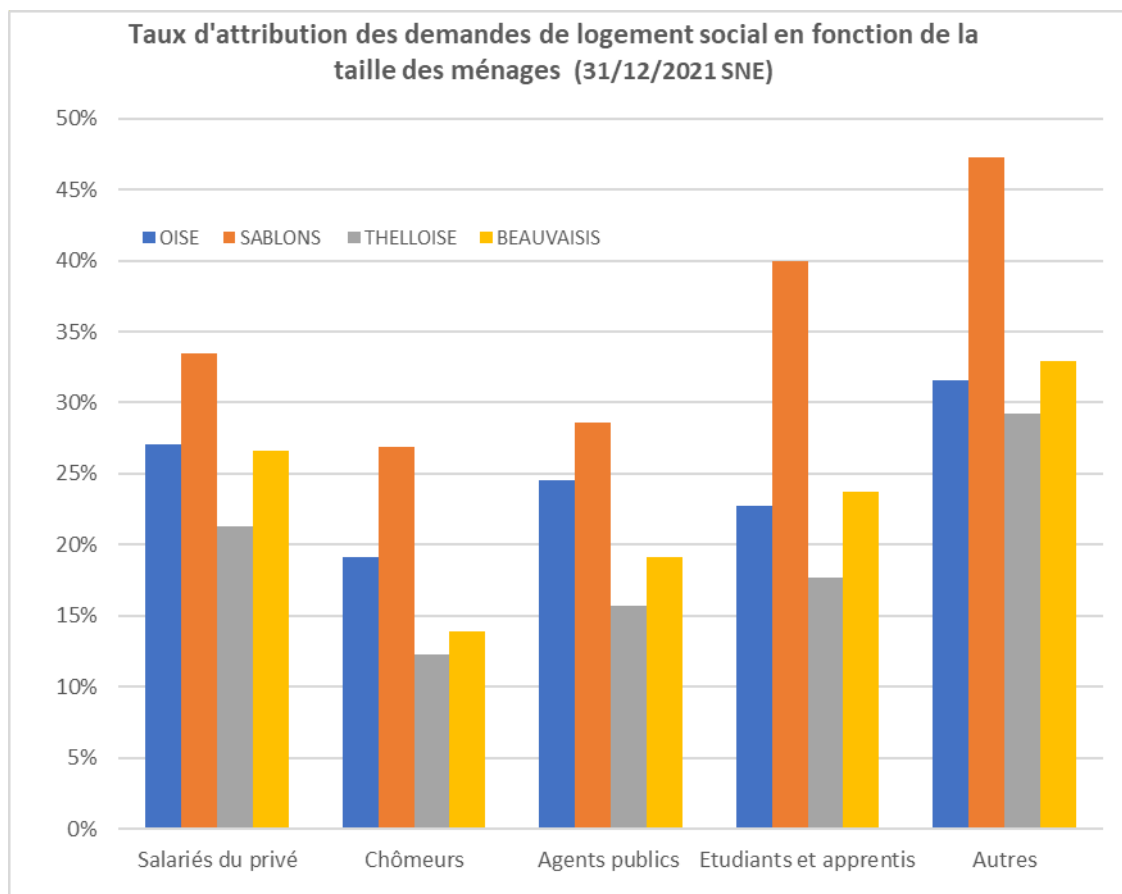
### Les attributions selon le statut professionnel des ménages demandeurs

Le statut professionnel des demandeurs est repris ci-dessous, selon la nomenclature du SNE. La définition des items du SNE ne permet pas une analyse fine, puisqu'on retrouve des recouvrements ou des incohérences non rectifiées (exemple : salarié du privé - CDI - CDD, sont des catégories différentes !)

Il faut donc prendre l'analyse suivante avec d'infinies précautions. La catégorie « autres » regroupe des situations diverses ou indéfinies.



Avec ces précautions d'usage, on remarque que la catégorie « salariés du privé » pèse lourd aux Sablons et à Thelloise, tandis que les chômeurs seraient les moins nombreux à Thelloise. Les agents publics sont, également, une catégorie surreprésentée à Thelloise.



Le taux de satisfaction ou d'attribution est particulièrement bas pour les chômeurs, pour lesquels le niveau de satisfaction serait proche de 12%. Il est, à peine plus élevé dans le Beauvaisis, mais il est plus proche de 20% dans l'Oise.

Il ne fait donc pas bon d'être chômeur et d'avoir besoin d'un logement, dans un lieu comme Thelloise (ou les Sablons, d'ailleurs) où le travail est présent à portée de transport public.

On ne trouve pas de priorité statistique sur les catégories, mais des taux d'attribution plus bas, pour toutes les catégories. La catégorie « autres », fourre-tout des items non retenus ici, montre des résultats supérieurs, qui pourraient expliciter que la situation professionnelle à la demande n'est pas un critère discriminant suffisant de l'attribution.

Le moindre taux de satisfaction des personnes au chômage ne doit pas être interprété comme une faille. Les bailleurs n'ont pas le devoir d'accueillir toutes les populations et opposent, régulièrement, l'argument légitime de la capacité du demandeur à s'acquitter de la facture du logement (loyer et charges). Il faut prendre en compte cet argument et veiller à ce que le parc social ne propose pas des loyers trop élevés par rapport aux prises en charge CAF et n'induisse pas des charges facturées ou induites, qui bloquent l'accès au logement. La question du chauffage est ici posée. Elle est, selon nous, un révélateur majeur, aujourd'hui, des difficultés d'accès dans le parc social comme des difficultés de séjour, quand le nécessaire n'a pas été fait pour isoler les bâtiments et leur fournir un système de chauffage pertinent et économique.

Cette analyse des profils et résultats d'attribution des demandeurs du logement social ne montre pas à cette échelle, de difficultés majeures ou d'incohérences, ce qui nous rappelle que tous les bailleurs sociaux respectent des codes de conduite qui les amènent à une certaine équité dans le traitement



des demandes. Elle apporte, par contre, des précisions et confirmations sur l'approche du parc social THELLOISE :

- Un taux de satisfaction des demandes insuffisant qui freine fortement son accessibilité
- Une inadéquation de la taille des logements non compatible avec la demande exprimée
- Une forte proportion de personnes disposant d'un emploi et qui ne peuvent trouver à se loger
- Une grande majorité de demandeurs sous les plafonds de ressources habituels, alors que nombre de PLS sont réalisés sur le territoire

Ces éléments peuvent amener le territoire à définir ses attentes en programmation locative, de manière plus précise : typologie – gamme de produit – proximité à l'emploi local – proximité des mobilités organisées. Ils peuvent, également, inciter à mieux définir les attentes, vis-à-vis du parc existant, et particulièrement de celui qui n'a pas bénéficié d'une remise à niveau suffisante en regard des critères actuels : accessibilité physique (handicap – personnes âgées) – performance énergétique – système de chauffage économe – adaptation typologique.

## Les bailleurs sociaux

Pour un parc social de 2800 logements, LA THELLOISE a, au moins, 11 interlocuteurs différents ! L'un d'eux dispose de plus de 1000 logements, c'est l'OPAC 60, présent dans presque chaque commune concernée, à l'exception de PRECY.

Deux autres organismes disposent de parcs dispersés dans nombre de communes, c'est la SA de l'Oise et Oise Habitat. La première est présente sur le Département et a déjà connu des difficultés de gestion. Le second s'est constitué autour du bassin Creillois.

Un parc apparaît plus « dormant », celui de la SA HLM de l'Oise, 402 logements pour 28 attributions en 2019, soit 7% d'efficacité sociale territoriale en 2019.

L'OPAC 60 est donc un partenaire incontournable des projets de THELLOISE : nouveaux projets – réhabilitations – vente du parc – politiques d'attribution

Pour d'autres organismes, il sera utile de clarifier les positions stratégiques, au travers des CUS :

- Stratégie de retrait (cession du parc ou vente de logements au public)
- Volonté stratégique d'investir
- Stratégie supra-territoriale non lisible à l'échelle THELLOISE

Il n'est, évidemment, pas question de sélectionner un seul partenaire pour avancer et se développer – ce serait le meilleur moyen de s'isoler – il faut contribuer à qualifier 3 ou 4 partenaires actifs, au moins, prêts à s'investir sur le territoire. Cela ne disqualifie pas les autres, mais les invitent à éclaircir leurs positions.

En effet, les bailleurs sociaux n'ont pas construit de stratégie par EPCI, dans le cas général, mais ils poursuivent des objectifs de gestion et de développement, en lien avec la situation générale de leur gestion et avec leur organisation de terrain. Ainsi, un organisme en difficulté est souvent en retard dans la mise aux normes de son parc (économie d'énergie, notamment) et, pour récolter les fonds nécessaires à son redéploiement, il devra vendre du patrimoine et/ou obtenir des conditions de financement très favorables. Aujourd'hui, les conditions de bouclage économique des nouvelles opérations de construction ou de réhabilitation sont difficiles (pas ou peu d'inflation avant 2022 et une perspective de hausse des loyers très faible, avec un foncier cher et des exigences accrues, localement). Les aides financières importantes du Département permettent de poursuivre (subvention + garantie d'emprunt pour tous les organismes établis dans l'Oise).

La délimitation d'une stratégie de développement communautaire doit donc tenir compte de cette situation de marché et :

- Faire comprendre, clairement, les volontés locales de réalisation (PLH quantitatif et géolocalisé)
- Prioriser les réhabilitations du parc social
- Négocier les projets de vente, quand c'est possible

- Formuler les accompagnements possibles pour la réalisation des projets phares

## Pourquoi les étiquettes énergétiques E, F, G posent problème dans le parc locatif social ?

Les consommations énergétiques conventionnelles des logements posent problème partout, notamment depuis que le prix de l'énergie est devenu incontrôlable.

Chez les propriétaires occupants, il existe une multitude d'aides directes ou fiscales pour intervenir sur le sujet, y compris hors plafond de ressources ; l'effort national est considérable.

Chez les locataires privés, la situation est régulièrement médiocre, parfois insupportable. Les bailleurs privés sont peu incités à intervenir et le gouvernement vient de repousser la date d'interdiction de louer des passoires F ou G, ce qui signifie donc qu'elles sont parfaitement légales aujourd'hui. Ce parc est constitué de petits logements, pour lesquels les contrats peuvent être établis sans délai. C'est un parc dans lequel on évite les attentes et dans lequel on évite de rester parce que les niveaux de loyer sont souvent élevés pour un meilleur rapport locatif ou calqués sur l'allocation logement disponible pour certains profils de ménage.

Chez les locataires de bailleurs sociaux, le logement est obtenu au prix d'un certain effort ou d'une certaine patience. Si le verdict énergétique est mauvais, le locataire ne peut pas demander à son propriétaire de faire l'effort d'investissement, même partagé, il ne sera pas écouté. Il fait partie, ou non, d'un plan patrimonial qui permettra de résoudre le problème un jour, si les élus locaux ne s'en occupent pas.

Curieusement les CUS prévoient des sorties des étiquettes F et G comme s'il s'agissait du Graal, alors que l'étiquette E est, elle-même, trop élevée. Une étiquette E, c'est 3,5 fois la consommation d'une étiquette C et 6 fois la consommation d'une étiquette B, respectée dans les nouveaux logements sociaux. La conséquence est l'augmentation des fragilités vis-à-vis de ces frais là et l'appel aux aides du Fonds de Solidarité Logement 60, pour cette raison. Elle est aussi, l'arrêt du chauffage ou sa diminution drastique avec les conséquences de santé et de dégradation du bâti que l'on connaît.

La réhabilitation du parc social devrait viser, sans réserve, une nette amélioration des situations énergétiques, parce que les locataires sont captifs de ces situations. Les montants en jeu ne sont pas négligeables ; ils sont, désormais, plus élevés que les parts à charge mensuelles.

La réhabilitation du parc social devrait également procéder à des diagnostics précis, au logement, ne serait-ce que pour rappeler que dans des ensembles collectifs, le logement mono-orienté plein Nord, adossé au pignon exposé, ne peut pas être classé comme le logement à double orientation plein Sud, entouré de logements chauffés.

Pour toutes ces raisons, on pourra considérer que la protection des locataires du parc social, à l'écart des réglementations thermiques, face aux dépenses énergétiques est un objectif utile de ce PLH.

## Le marché locatif privé

La demande locative privée contient une composante sociale, d'autant plus importante que l'offre publique est faible. L'activité de bailleur privé est grandement facilitée par le régime fiscal favorable (abattements forfaitaires – déficit foncier reportable – aide directe de la CAF<sup>24</sup>). La sévérité des contrôles est très relative, mais la CAF de l'Oise est, aujourd'hui, en pointe dans les actions de contrôle de la non-décence et applique les sanctions utiles. Sur la précarité énergétique (logement non isolé – radiateurs électriques non adaptés), il n'est toujours pas possible d'agir avec un fondement juridique, ce qui crée des situations de mal logement trop fréquentes.

La connaissance de ce parc est beaucoup plus limitée que celle qui concerne le parc public, mais, il est indispensable de le qualifier et de le surveiller. De « nouveaux » outils existent et commencent à convaincre nombre de collectivités soucieuses d'établir les règles du jeu et d'éviter les dérives (permis de louer – permis de diviser, notamment).

### Le quantitatif du parc locatif privé

Parc locatif privé THELLOISE source Insee RGP LOGT7 26/06/2022	2008	2013	2019
Nombre de logements locatifs privés	2704	3181	3407
Augmentation du parc sur 11 ans			+703
Augmentation nette annuelle THELLOISE			+64
Taux de locatifs privés en 2019			14,0%

Parc locatif privé des communes de Thelloise, par ordre d'importance relative source Insee RGP LOGT7 26/06/2022	2008	Evol 11 ans	2019	Taux de locatifs privés en 2019
Parc locatif privé BORAN SUR OISE	141	+42	183	21,1%
Parc locatif privé CHAMBLY	787	+111	898	20,9%
Parc locatif privé NOAILLES	144	+94	238	20,0%
Parc locatif privé NEUILLY EN THELLE	220	+54	274	17,5%
Parc locatif privé SAINTE GENEVIEVE	149	+66	215	15,1%
<b>Parc locatif privé autres communes de Thelloise</b>	<b>900</b>	<b>+332</b>	<b>1232</b>	<b>14,0%</b>
Parc locatif privé PRECY SUR OISE	174	-1	173	13,1%
Parc locatif privé CIRES LES MELLO	189	+5	194	12,7%

Le parc locatif privé occupé de THELLOISE a gagné 703 unités en 10 ans, soit une augmentation de 26%, qui confirme le vif intérêt porté ! CHAMBLY est concernée, mais elle est loin de concentrer seule la création de ce parc, dont il faudrait décrypter le contenu, les performances et les objectifs.

Il serait très utile de découvrir la clientèle de ce parc, sa durée moyenne d'occupation, puis d'évaluer la part de locataires sociaux, logés là en l'attente d'une solution plus pérenne et/ou confortable, c'est-à-dire le parc d'attente du locatif social.

On retrouvera, ci-dessus, les parcs locatifs privés les plus fournis (plus de 150 lots) pour s'apercevoir que certains approchent 20% (CHAMBLY, BORAN SUR OISE, NOAILLES), que d'autres ont dépassé 15% avec une forte progression récente (NEUILLY – STE GENEVIEVE),

<sup>24</sup> L'allocation logement est versée par la CAF en fonction des ressources et de la composition familiale des locataires. Le bailleur peut demander la subrogation de cette aide, à savoir, la percevoir et la retrancher du montant du loyer. La très grande majorité demande la subrogation et perçoit directement les aides au logement qui sont versées de manière sûre et régulière. Plus le locataire est pauvre et a des enfants à charge, plus les aides sont importantes.

que les communes non citées comptent, en moyenne, 14,0% de locatif social, tandis que PRECY et CIRES conservent une représentation plus basse et progressent peu.

L'extension du parc locatif privé ne concerne donc pas que les communes les plus peuplées, mais toutes les types de communes. On pourra citer CROUY EN THELLE ou BALAGNY SUR THERAIN ou ERCUIS ou SAINT FELIX, comme des communes dans lesquelles la progression de ce parc est forte.

### Vocation et calibrage du parc locatif privé

Compte tenu de la rotation dans le parc privé, le nombre d'attributions annuelles y est supérieur au nombre d'attributions dans le parc public. Ces attributions échappent à tout contrôle, hors permis de louer. La mise en place du permis de louer et du permis de diviser, permettrait, au moins, de vérifier la décence normative des logements proposés à la location, et, par suite, d'en améliorer la sécurité et la salubrité générale. Sur la période 2014-2018, la base de données détail de l'Insee nous a permis de déterminer un flux minimum<sup>25</sup> de 1 484 entrées nettes dans le parc locatif privé, soit près de 400 entrées nettes par an.

Ce parc est occupé à 49% par des locataires de moins de 40 ans.

Le locatif privé médian de THELLOISE, mesure un peu plus de 60 m<sup>2</sup>. Les très petits logements (moins de 40 m<sup>2</sup>) ne sont pas très nombreux (21%) et il semble y avoir peu de situations de suroccupation dans ces logements. CHAMBLY, CIRES LES MELLO, NEUILLY EN THELLE et SAINT-FELIX en offrent 29 à 30%, mais l'offre locative privée ne s'est pas encore spécialisée dans les très petits logements. D'ailleurs, la catégorie suivante (de 40 m<sup>2</sup> à 60 m<sup>2</sup>) représente 27% de l'offre locative privée, avec quelques parts plus importantes à ERCUIS, ULLY SAINT GEORGES ou SAINT GENEVIEVE. La catégorie la mieux représentée est celle des 60 à 100 m<sup>2</sup>, elle est même souvent majoritaire et représente globalement 41% de l'offre. C'est, précisément, ce même segment qu'occupe le parc social. On trouvera aussi, 362 logements locatifs de plus de 100 m<sup>2</sup>, ce qui est important et qui dévoile aussi, pour partie, une destination de la maison familiale, en alternative à la vente.

La faiblesse de l'offre locative en logements de petite taille est donc une flagrante réalité pour THELLOISE. Ce constat est à mettre en rapport avec une demande sociale majoritaire de ménages composés d'une seule ou de deux personnes. On pourra souhaiter ou s'engager à exiger la programmation de logements plus adaptés à cette demande actuelle, très différente de la demande attendue. Il y a quelques décennies, le logement social servait aux familles à s'installer pour entamer un parcours résidentiel plus ou moins long. Aujourd'hui, cette vocation s'est transformée.

2/3 du parc locatif privé est chauffé au « tout électrique », 1/4 au chauffage individuel gaz, ce qui ne constitue pas une garantie d'efficacité, surtout lorsque les logements ont été réalisés dans l'ancien. Cette situation est susceptible de fragiliser un peu plus, les ménages concernés, en raison des coûts induits.

Le parc locatif privé abrite une large majorité de ménages dotés d'un emploi stable. 65% des occupants du parc privé locatif disposent d'un emploi de type CDI ou Fonction Publique. Ce parc ne peut être considéré comme un parc social de fait, que pour une part (sans doute le premier décile des ménages les plus pauvres). Les ménages s'y dirigent donc, par choix ou parce qu'ils ne disposent pas d'une offre alternative. Le parc social n'étant pas,

---

<sup>25</sup> Fondé sur les anciennetés dans le logement, année par année, ce calcul ne permet pas de retrouver les entrées, rapidement suivies d'un départ et d'une autre entrée, ce qui en fait un flux minimum. Mesuré sur 4 ans, il apporte une bonne fiabilité et minimise les écarts interstitiels dus au recensement périodique.

particulièrement stigmatisé dans la communauté (absence de grands ensembles anciens, en difficulté, concentration géographique relative du parc social, mais par ensembles de taille modérée), il faut donc considérer qu'il existe une demande locative :

- Sociale, qui choisit ce parc, par défaut, on pourrait la situer aux 2/3 des candidats éligibles au parc social
- Sociale privée, qui choisit ce parc par option personnelle, on pourra donc la comptabiliser au 1/3 des candidats éligibles
- Sociale + , qui dispose de revenus jusqu'à 30% supérieurs aux plafonds de ressources du logement social (ces candidats pourraient être tentés par un programme PLS, dans le cas d'une présence programmable courte sur le territoire
- Déplafonnée, qui dispose de revenus supérieurs aux plafonds, parmi laquelle on peut considérer que 50% au moins, vont s'installer durablement à terme court (3 à 5 ans) dans une formule d'accession, les autres poursuivant leur séjour privé.

### Pourquoi le parc privé locatif est-il un enjeu particulier pour le développement du territoire ?

Le rapport locatif brut<sup>26</sup> d'un logement privé est l'indicateur de base du calcul de l'investisseur.

Exemple :

Logt de 50 m <sup>2</sup> sur le marché immobilier, en 2021	Investissement (travaux compris)	Loyer privé applicable	Rendement locatif brut annuel, dès la première année	Revenu locatif brut annuel
CHAMBLY Bon état	125000€	16,0€	7,7%	9600€
CHAMBLY Médiocre	100000€	14,0€	8,4%	8400€
BERTHECOURT Bon état	100000€	11,0€	6,6%	6600€
BERTHECOURT Médiocre	80000€	9,5€	7,1%	5700€

53

Cet exemple reprend des valeurs courantes du marché immobilier. S'agissant de l'état médiocre, un abattement de 20% a été pratiqué, afin de tenir compte de la décote et des éventuels travaux réalisés.

Tous les rendements bruts sont élevés et, très largement supérieurs, au taux de placement ordinaire constaté depuis plusieurs années (sur livret sans risque ou en assurance-vie, par exemple).

L'appel à l'allocation logement de la CAF, perçue en lieu et place du locataire, se fait, en fonction de la situation personnelle du locataire (ressources, composition familiale et situation familiale) et non pas en fonction du loyer, de sorte qu'un locataire sans ressources, avec des enfants, génère une allocation logement plus élevée. Cela permet de sécuriser une partie de l'appel de loyer, plus importante si le locataire n'a rien.

L'intérêt financier d'un investisseur est donc :

- de louer les logements de petite taille (loyer au m<sup>2</sup> inversement proportionnel à la taille)
- de les acheter au plus bas et d'y faire le moins de travaux possible (convecteurs électriques + BA13 + sanitaires bas de gamme + peinture blanche)
- de choisir « un locataire qui génère de l'allocation logement » ou, à l'inverse, qui dispose largement des moyens de régler le loyer

Lorsque les immeubles sont dégradés, mais proches des gares et des services, il est plus aisé d'investir et de louer des appartements sommairement divisés (cf. Méru, toute proche),

<sup>26</sup> Rapport du loyer et de la valeur du bien, sans tenir compte des charges et des aides financières et fiscales

ce qui forme, incidemment, des poches de logements déqualifiés. A CHAMBLY, ce tissu de grandes maisons urbaines anciennes est moins présent, parce que la ville s'est développée autour d'un petit centre rural et de cités.

Le locatif privé est donc capable d'accueillir des populations très vite et, parfois de mal les loger. Ces populations sont plus souvent des jeunes, parfois sans projet stabilisé. Elles formeront une part du stock des demandeurs du logement social, quelques années, voire quelques mois plus tard.

## HEBERGEMENT SPECIALISE

Sous ce titre générique, on regroupera toutes les situations de spécificité qui font qu'une personne, un ménage ou une famille voudra, par tradition, par nécessité ou par option personnelle, trouver un mode d'habiter différent de celui qui est proposé, en général.

Il pourra s'agir

- des personnes âgées et de la dépendance pour les solutions diverses que sont les EHPAD, les résidences-services ou les pensions locales
- des personnes en difficulté, nécessitant un hébergement transitoire, en urgence ou à terme,
- des gens du voyage,
- des nouvelles formes de logement (logement partagé, par exemple)

### Personnes âgées

La question du logement des plus âgées dans la THELLOISE est multiforme, stratégique et inattendue.

Elle est multiforme, parce que le produit attendu reste difficile à définir et à programmer. Certains EHPAD ont pu être décriés, ces derniers temps. La culture du maintien à domicile se perpétue, mais exige, au minimum, l'opérationnalité durable de professionnels locaux et la mise en place d'une politique d'adaptation des logements. Les résidences-services peuvent également séduire une clientèle prévoyante, souvent avec quelques moyens financiers. D'autres formules vont se redéployer, pour réconcilier le désir de rester encore plus près de chez soi et de participer à une collectivité limitée et familiale (pension, cantou).

Elle est stratégique, parce que la Thelloise est confrontée, sur ce sujet également, à une pression francilienne importante, eu égard aux prix pratiqués et à la proximité immédiate du Sud de Thelloise et de cette région. Faut-il, dès lors, développer des produits qui seront pris d'assaut par des populations externes ?

Elle est, enfin, inattendue, parce qu'elle ne fait pas partie des préoccupations premières, aujourd'hui, tant le phénomène de vieillissement n'est pas ressenti comme un enjeu proche.

55

### Hébergement transitoire et d'urgence

A l'échelle de la Thelloise, un hébergement transitoire et d'urgence devrait exister. Il s'agit de permettre à ceux qui reconstruisent une vie accidentée de trouver une solution transitoire avant de réintégrer, progressivement le circuit classique. Il s'agit, aussi, de trouver des solutions probantes pour les situations d'urgence nées d'un conflit familial ou d'un accident brutal. Aujourd'hui, on cite Puiseux-le-Hauberger et l'association CPCV qui y anime un petit centre d'accueil, comme une solution territoriale, mais il ne semble pas que ce site soit au service de Thelloise, ni qu'il soit adapté ou suffisant pour les besoins communautaires.

### Les gens du voyage

Après une longue attente, un site communautaire a été créé par la Thelloise, sur la commune de Chambly, il est opérationnel depuis Octobre 2021.

### Nouvelles formes de logement et d'hébergement

Le logement partagé est une alternative qui permet de rassembler, dans un même lieu, des personnes qui trouvent un intérêt commun à occuper ensemble un site construit et à y instaurer des modalités de vie et d'échange utiles, consensuels et pérennes.

Il est possible alors de parler d'habitat transgénérationnel, d'habitat inclusif, d'habitat partagé et de toute forme de projet qui tienne compte, le mieux possible, du volontariat des participants et qui peut en conséquence, résoudre plus aisément, les situations d'isolement, les potentiels d'aide et de service à domicile, notamment hors des problématiques de santé. Cet habitat, défendu et promu par la CNSA<sup>27</sup>, gestionnaire et animateur de la 5<sup>ème</sup> branche de la Sécurité Sociale, mais également par le Conseil Départemental de l'Oise, est susceptible d'être aidé, au montage et au financement.

Nous y voyons un intérêt particulier pour le territoire de Thelloise :

- Besoin de tester des solutions d'accueil mixte et de taille maîtrisée (petite ou moyenne) pour diversifier les offres relatives aux jeunes et aux plus âgés, dans le contexte de vieillissement rapide, auquel la Thelloise n'échappera pas.
- Besoin de trouver de nouvelles fonctions pour des bâtisses patrimoniales ou simplement centrales et remarquables, qui trouveront difficilement preneur sur le marché, en dehors de divisions en petits logements, avec un confort non garanti.
- Besoin de renforcer le lien entre les anciens du territoire, les plus jeunes et les intervenants (animateur, agents de service) dans des dynamiques à taille humaine, fidèles à la perception originelle du territoire
- Besoin de proposer une offre originale pour les plus jeunes, en situation de stage, d'entame contractuelle, voire étudiants, offre alternative au locatif privé, parfois cher et peu confortable et au locatif social, très peu nombreux et donc inaccessible

Il sera possible à Thelloise de manifester son intérêt sur ce projet, voire de proposer quelques sites clefs à confirmer ?

- Le château de Villers sous Saint Leu
- Un immeuble central de Neuilly-en-Thelle
- L'immeuble endommagé de Mello

Et de soutenir, voire d'initier, du portage de projet, par exemple, en dynamisant l'étude de marché local par une intervention suivie de communication aux ménages

---

<sup>27</sup> Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie



# MAÎTRISE DE L'HABITAT ET APPROCHE FONCIERE

## Le PLH et le foncier constructible et aménageable

Le travail sur les documents d'urbanisme (PLU) permet d'identifier certains sites de construction prioritaire, réalisables en habitat. Il pourra s'agir de sites d'extension ou de greffe sur le tissu ou de sites de renouvellement urbain, dans le tissu bâti, lui-même. Les évolutions du tissu bâti, par les dents creuses ou les changements d'usage, sont plus longues et plus imprévisibles encore que celles des espaces libres.

Chaque action publique qui consistera à surveiller, à approcher, à négocier, à prévenir, à investir, sera un vecteur concret d'une politique de l'habitat.

Chaque action publique qui consistera à approcher, à négocier, à formaliser, une fois la maîtrise foncière pré-opérationnelle activée, sera un autre vecteur concret d'une politique de l'habitat.

Il va de soi, que la divergence d'intérêt entre le propriétaire et l'acteur public ne facilitera pas la tâche, particulièrement quand la pression foncière est là pour rappeler au propriétaire que la rentabilité financière la meilleure est dictée par le marché.

Sans anticipation foncière, les opportunités apparaissent, au jour le jour, sont saisies par les uns ou par les autres, ou deviennent incontrôlables.

La réalisation d'un programme d'habitat local, c'est la mise en œuvre d'une offre souhaitée, quantifiée et géolocalisée.

57

## Stratégie foncière pour l'habitat

Les élus le savent bien : quand on veut réaliser un projet communal, y compris dans le temps d'un mandat, mieux vaut maîtriser le foncier, c'est-à-dire le posséder ou détenir une sécurité avérée sur sa transmission, le jour venu.

Plusieurs stratégies sont susceptibles de se garantir les résultats attendus, elles sont également dépendantes de la pression foncière et des outils existants.

1. Détenir ou être positionné pour détenir tous les biens utiles au projet habitat sur la durée du PLH
2. Détenir ou être positionné sur les parcelles-clefs du programme habitat
3. Détenir ou être positionné sur les parcelles LS du programme habitat
4. Ne pas intervenir

Les positions 1 et 4 sont extrêmes. Il serait peu probant de tout acquérir, sauf à considérer que la pression est telle qu'on saurait revendre à marge bénéficiaire, dans tous les cas.

Être positionné, c'est disposer ou être en mesure de disposer (DIA, promesse) des parcelles clefs du programme. L'existence d'un Etablissement Public Foncier (EPFLO) est, en outre, une facilité appréciable, quant à la possibilité de reporter la charge financière du foncier (portage) et quant à la mise en œuvre de l'acquisition elle-même, quel que soit son mode.

## Foncier nouveau, foncier recyclé, foncier résiduel

L'économie du foncier est une contrainte introduite dans les PLU et les SCoT, elle doit se traduire, dans le PLH, par une consommation d'espace naturel, réduite au maximum. Le foncier recherché peut consister dans un immeuble recyclé, une friche nettoyée, une ou

plusieurs dents creuses reconquises, un foncier résiduel de cœur d'îlot, un ensemble immobilier surélevé, etc..

En matière d'habitat, ce principe présente quelques avantages particuliers :

1. Des projets mieux intégrés dans le tissu urbain existant et économiques en équipement (réseaux et services publics)
2. Des projets intelligents de recomposition urbaine avalant les friches et les sites déqualifiés
3. Des projets de plus petite taille, facilitant la mixité des populations, qui rassemblent les habitants plutôt que de les cantonner

Dans ce but, il est utile de faire le rapprochement des opportunités, des envies et des logiques de programmation, par le relevé des sites concernés.

Commune	Parcelle	Typologie foncière	Maîtrise foncière	Programme possible	Souhait communal	Priorité Thelloise
AAA	XA2	OAP n°3	Publique	15 LLS + 20 libres	oui	1
BBB	AB3	Reconversion friche 4	Positionnée	8 LLS + 4 libres	non	3
CCC	AC5	Dents creuses	Privée	5 libres	peut-être	2

Ce tableau de programmation est un tableau de faisabilité du PLH.

Il tient compte :

- des souhaits communaux, puisque le PLH est, avant tout, un programme local concerté
- des maîtrises foncières, puisque le PLH ne laisse que 6 ans à la réalisation
- des possibilités programmatiques inscrites aux OAP ou techniquement réalisables (les OAP peuvent être très précises sur le sujet, ou au contraire ouvertes)
- des priorités de la THELLOISE<sup>28</sup>, fondées sur la définition des besoins à l'échelle communautaire et sur la répartition spatiale souhaitable, par produit

## Les projets des communes de THELLOISE en 2021

2021 est une année de transition, qui accumule les effets (non éteints) de la crise sanitaire mondiale et ceux, bien plus classiques, de l'arrivée de nouvelles équipes municipales.

Une rencontre des maires a donc été organisée lors de l'été 2021, afin de décrypter la logique du PLH et ses attentes, les projets habitat en cours et les diverses attentes en matière d'habitat, en général.

La collecte des informations relatives aux projets d'habitat permet de dresser le tableau qui suit.

---

<sup>28</sup> Les priorités de la THELLOISE (voir infra) seront constituées par le classement des projets de l'intercommunalité, en fonction des attentes globales du territoire. Un projet qui prévoit du logement social dans une partie du territoire où le besoin est urgent ou un projet qui prévoit des petits types là où la demande est trop forte ou un projet qui éradique une friche de centre-bourg, ou un projet qui innove sur l'habitat transgénérationnel, etc.. devra être promu, défendu, aidé, plus qu'un projet banal.

Commune	Parcelle	Typologie foncière	Maîtrise foncière	Programme habitat possible	Programmation 2024-2028	Part LLS
Balagny sur Thérain		Reconversion friche	Privée	200	50	10
Balagny sur Thérain	Chemin Pocquet	Extension-greffe	Privée (Oise Habitat)	16	16	10
Ercuis		1AU	Public privé	50	25	0
Ste Geneviève		Reconversion friche 4	Positionnée	25	25	0
Chambly		Zac le fond Saint Ladre	Privée	200	25	10
Chambly		Zac Gare	Privée	indéfinie	0	0
Ponchon		Lotissement	Privée	30	20	0
Mesnil Thelle		Extension - greffe	Privée	100	70	25
Mesnil Thelle		Reconversion friche	Privée	35	35	0
Lachapelle Saint Pierre	Richemont	OAP	Privé	6	6	0
Mello		Face Auberge ORI	Privée	5	5	0
Belle Eglise	Rue du fresnoy	Extension	Privée	5	5	0
Précy sur Oise		1AUh	Privée (Flint)	22	2024-2025	0
Précy sur Oise		1AUp	Privée (Vinci)	42	2024-2025	0
Précy sur Oise		1AUp	Oise Habitat	14	2024-2025	7
Villers sous Saint Leu	Rue de Boissy ?	Extension-greffe OAP	Privée (Flint)	18	2024	0
Villers sous Saint Leu	Rue de l'église	Dents creuses	Privée	8	2026	0
Boran sur Oise	Ch des Rommes	Extension-Greffe OAP	Privée	35	2028	0
Abbecourt	Pont au Bray	Reconversion ferme	OPAC60	7	2023	7
Saint Félix	Rue des Etangs	Extension-Greffe	Privée	15	2024-2025	2
Crouy Thelle	Rue de Précy	Extension-Greffe	OPAC60	6	2026	6
Crouy Thelle	Grande Rue	Dents creuses	49°Nord	10	2025-2027	0
Saint Sulpice	Rue de Noailles	Dents creuses	Clésence	20	2021-2022	10
Saint Sulpice	Rue des Ecoles	Extension-Greffe	Privée	14	2025	0
Neuilly Thelle	Hameau de Belle	Extension-Greffe	Privée	14	2025-2026	0
Neuilly Thelle	Hameau de Belle	Extension-Greffe	Privée	24	2023-2024	0
Total				535	330	70

Commune	Parcelle	Typologie foncière	Maîtrise foncière	Programme habitat possible	Programmation 2024-2028	Part LLS
Morangles					0	
Foulangues						
Silly Tillard						
Villers Saint Sépulcre						
Mouchy le Châtel						
Total				535	330	70

Au global, il ressort de ce recensement que le potentiel de réalisation d'habitat est élevé : X logements possibles dans les prochaines années, contre une production moyenne de xx résidences principales par an sur les dix dernières années. La part programmable au titre de ce premier PLH est de XX logements, ce qui constitue une moyenne xxxxxxx. Enfin, la part de LLS incluse représente, à peine X%, ce qui ne devrait pas conduire à un relèvement de l'offre à terme du PLH.

## Pourquoi et comment « maîtriser » les programmes d'habitat sur les communes ?

La « maîtrise des programmes » d'habitat concerne la maîtrise des contenus : combien ? comment ? quand ?

Un promoteur a acheté un terrain d'un hectare, constructible et pouvant accueillir 80 logements moyens selon les prescriptions d'urbanisme.

- Va-t-il en réaliser 60 ou 90 ?
- Sous quelle forme ? Lots à bâtir, promotion pour personnes âgées, rendement locatif ? Petits ou grands logements ?
- Quand va-t-il livrer ? En une seule fois ou en plusieurs tranches ?

Les élus rencontrés aimeraient avoir, au moins cette maîtrise, parce que les conséquences pour la commune sont significatives :

- Afflux de populations nouvelles avec enfants, la même année
- Chantier à gérer dans la commune, plan de circulation et voisinage
- Conflit d'opportunité avec d'autres projets locaux

Des outils existent pour contrôler mieux :

- Acheter le foncier ou une partie stratégique du foncier
- Faire acheter le foncier par un tiers public spécialisé (EPFLO) et lui demander de le porter pendant quelques années pour se laisser un peu de temps stratégique
- Faire intervenir un opérateur de confiance pour maîtriser et organiser les productions, rôle d'aménageur pouvant être tenu par l'OPAC 60.

Ils ne sont pas obligatoires et chacun pourra choisir son option. Mais, l'action foncière va constituer, pour certaines communes, un enjeu de développement.

## Maîtrise foncière de l'habitat et artificialisation des sols

La moindre artificialisation des sols, en application des directives d'urbanisme, voire la « consommation Zéro » emmène les communes et les promoteurs vers la prise en compte de nouvelles zones de recherche : la friche urbaine d'activité – les interstices du foncier urbain peu dense – la réhabilitation d'immeubles vacants.

THELLOISE est très représentative de cet enjeu ...

- avec un tissu ancien initial peu réinvesti et sous-occupé, parfois vacant
- quelques friches centrales (artisanat, industrie, agriculture) non recyclées

Les promoteurs publics et privés vont se tourner vers ces nouvelles ressources... quand les autres seront épuisées.

Le PLH de THELLOISE doit contenir plusieurs projets de recomposition urbaine, non consommateurs de foncier :

Commune	Parcelle	Typologie foncière	Maîtrise foncière	Programme habitat possible	Programmation 2024-2028	Part LLS
Balagny sur Thérain		Reconversion friche	Privée	150	50	10
Ste Geneviève		Reconversion friche 4	Positionnée	25	25	0
Mello				35	10	10
Total				535	330	70

Ces trois projets pourraient être retenus, car ils sont représentatifs de stratégies différentes.

- Une friche industrielle de grande taille, avec un fort potentiel de création
- Une friche urbaine de la traverse ancienne, avec une attente de traitement qualitatif
- Un immeuble patrimonial à reconverter dans un site contraint remarquable

## Charge foncière

Le foncier est une charge pour les constructeurs qui pèse en amont du coût des constructions. Lorsqu'un promoteur s'intéresse à un site constructible, il calcule le prix de vente final possible, eu égard au marché immobilier dans lequel il se trouve, déduit une marge bénéficiaire, déduit un coût de construction et, le cas échéant, les travaux à réaliser pour entamer la construction (voiries, réseaux, espaces verts, etc.). Il lui reste le prix maximum à négocier pour le terrain ou l'immeuble à acquérir. Par la suite, la possibilité de réaliser plus de logements que prévu, une fois le foncier acquis, est une garantie de forte marge, tandis que la maîtrise du coût des travaux est une exigence formelle, tant que le prix de vente ne peut être augmenté. C'est la raison pour laquelle, la qualité des chantiers peut dérapier lorsque la marge est trop étroite.

En matière de logement social, le promoteur agit un peu différemment; il respecte, en règle générale, un standard de qualité qui l'oblige fortement, puisque c'est lui qui va gérer les biens, mais il a besoin, également, de limiter au maximum son apport de fonds propres, afin d'optimiser ses chances de réaliser une opération rentable, soit une opération qui trouve suffisamment vite son point d'équilibre. Les contrôles de l'ANCOLS (Agence Nationale de Contrôle du Logement Social) sont là pour vérifier aussi ces questions d'équilibre structurel des projets, qui conditionnent l'avenir des organismes. Le promoteur social obtient des aides et des prêts longs à taux faibles en fonction de critères techniques liés aux projets eux-mêmes, pas en fonction des coûts de construction locaux ou des charges foncières. Il est donc friand d'apports de foncier par les collectivités ou de conventions de viabilisation ou d'apports de fonds d'investissement par des réservataires (Action Logement), en échange de priorités de locations pendant la durée de vie de l'immeuble.

Ce principe fait partie des usages locaux depuis des décennies, les uns mettant en avant la nécessité de produire du logement social de qualité, les autres, d'en obtenir et de trouver de bons accords avec la promotion sociale pour les gérer utilement.

Dans le cadre d'une politique locale de l'habitat, les EPCI peuvent assortir leur objectifs de programmation sociale de mesures de soutien financier, à l'instar de ce qu'ils peuvent décider pour les propriétaires privés modestes ou pour les bailleurs privés qui réalisent des efforts significatifs en travaux et en loyers. Il est justifié de valoriser ces accords réservataires, y compris quant à la cession du foncier ou quant à la mise à disposition de l'immeuble. L'effacement du prix du foncier par le démembrement volontaire ou la cession à bail en emphytéose est, d'ailleurs, un moyen intéressant de modération des charges, qui peut permettre de débloquer des projets onéreux et, de garantir le retour des biens dans le giron communal, quelques décennies plus tard.

## Programme d'action foncière

Le PLH proposera donc la mise en place d'un PAF Habitat, fondé sur un somme maximale à engager, des orientations prioritaires et des formes d'intervention (amiable, négociée, préemptée, forcée dans certains cas) pour que les projets du PLH prennent vie. La THELLOISE pourra l'engager avec l'EPFLO, établissement public dédié et spécialisé sur le sujet. Il n'est pas nécessaire que ce PAF représente un engagement budgétaire important, il est nécessaire qu'il permette des actions jugées importantes pour le territoire et d'inverser le cours de la maîtrise et des délais. Bien entendu, les projets d'habitat sont réalisés, ensuite, par des professionnels, pas par la THELLOISE elle-même.

## CUS ET PLH

### La Convention d'Utilité Sociale, un outil Bailleur-Etat, peu approprié par les EPCI, à ce jour

Les CUS ont été introduites à l'article 63 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. C'est dans ce cadre qu'une première génération de CUS a été signée le 1er juillet 2011, pour une durée initiale de six ans. La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (EC) puis, la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) ont profondément modifié le cadre des CUS et notamment les indicateurs. Ces évolutions ont entraîné différents reports pour la conclusion des CUS « 2ème génération » qui entreront donc en vigueur le 1er juillet 2019 ou 1er juillet 2020 ou 2021.

Il s'ensuit la signature d'une convention entre l'Etat (Préfet par Département) et l'organisme, bailleur social, valable pour 6 ans, dans laquelle figurent des objectifs à atteindre et des autorisations implicites de réalisation (par exemple pour les ventes de logements sociaux). Lorsque les EPCI sont dotés d'un PLH, il est, en principe, tenu compte de celui-ci dans les CUS et les EPCI sont concertés ou associés.

En réalité, il existe bien plusieurs approches qui visent les bailleurs sociaux :

- Une approche par l'Etat, via les CUS, afin de contrôler les projets et la gestion sociale à court et moyen terme
- Une approche par les EPCI, dans le cadre des PLH, afin de mettre en place un dispositif qui serve les intérêts des populations du territoire
- Une approche par l'Etat (ALUR - LEC - ELAN), dans le cadre des CIL, qui associent l'Etat et les EPCI afin de fixer des objectifs particuliers en terme d'attribution sociale et de développer une meilleure information et un meilleur soutien des demandeurs de logement social, dans leurs démarches

Ces dispositifs croisés ont eu connu des difficultés de mise en place. Il va de soi qu'un bailleur social, qui rencontre, aujourd'hui, un EPCI non doté d'un PLH (et qui ne s'est donc pas exprimé sur ses objectifs et ses besoins) pourra considérer, à tort ou à raison, qu'il n'y a pas lieu de redécliner ou de renégocier un accord pris avec l'Etat.

Il y a, pourtant, un intérêt puissant de l'EPCI, pour entrer en négociation active avec les bailleurs-constructeurs sociaux, au titre de son propre développement :

1. La réhabilitation des segments de parc social en retard
2. Les projets nouveaux, de leur priorité et de leurs conditions
3. La vente du parc social
4. La gestion des attributions
5. L'information des demandeurs

Les trois premiers points à soulever font partie des enjeux du PLH lui-même. Il y a d'autres enjeux, tels que la maîtrise des projets, l'action foncière, le contrôle du parc privé, etc.. , mais ces trois points sont particulièrement importants.

### Point 1 : La réhabilitation des segments de parc social en retard

Il apparaît, en effet, que la réhabilitation du parc social ancien de THELLOISE est en retard. Le Maire de CHAMBLY a réussi à négocier une réhabilitation des parties communes du parc ICF en 2017, ce qui constitue un excellent résultat, mais bien tardif pour ICF . D'autres ensembles, tel que les Blancs Monts à Ste Geneviève<sup>29</sup> (SA Oise) ou la Cité à Ercuis (1001 vies ex- Francilienne ou Logement Français) posent des problèmes non résolus à ce jour. Par ailleurs, les engagements de CUS prévoient des travaux d'économie d'énergie qui permettraient de sortir des étiquettes F et G, à savoir l'état de passoire thermique avérée, sont insuffisants. S'agissant de parc social, il est injuste d'imposer à des locataires de vivre sous étiquette E et de permettre, parallèlement, à ceux qui sont propriétaires d'atteindre des étiquettes B-C-D à grand renfort de subventions et de communication. La Thelloise souhaite donc pouvoir choisir l'ordre de priorité de la réhabilitation du parc social de son territoire, non pas en fonction de stratégies spéculatives qui lui échappent ou de critères de rentabilité méconnus, mais en fonction de la situation de retard ou de délaissement constatée sur son territoire. Des voiries, non rétrocédées, restent à la charge des locataires sociaux, en pleine ville, depuis de décennies, cette situation doit changer.

### Point 2 Les projets nouveaux (priorités et conditions)

Il apparaît que les projets nouveaux de création de parc social se réalisent, soit à l'initiative des conseils municipaux en place, soit à l'initiative des constructeurs sociaux, eux-mêmes. Désormais, la THELLOISE souhaite que ces projets nouveaux soient enregistrés au niveau communautaire et correspondent au mieux, aux priorités fixées en commun sur le territoire. Ces projets nouveaux sont une attente de logements locatifs sociaux abordables, pas en attente de PLS. La THELLOISE a bien compris l'intérêt financier du PLS, plus rémunérateur pour l'organisme, mais elle considère que le segment de ceux qui sont prêts à payer sensiblement plus cher un logement « social » reste étroit (cf. analyse de la demande sociale par les ressources). Les collectivités sont, en effet, les premières concernées quand on finit par loger des ménages, qui ne peuvent supporter les loyers et charges du PLS et qui se tournent vers les aides publiques locales ou départementales, pour s'en sortir. Les projets nouveaux sont, par ailleurs, attendus en tant que tels, mais pas « à condition d'une autorisation d'urbanisme qui inclurait des lots à bâtir », pour compenser le déséquilibre foncier de la réalisation de logements sociaux. Si déséquilibre il y a, il est utile qu'il soit décrypté et qu'il ne soit pas demandé aux acquéreurs voisins d'en assumer la charge outre mesure. S'agissant des garanties d'emprunt des organismes, la THELLOISE proposera donc que ne soient retenus que les projets concertés et compatibles avec le dispositif PLH et demandera au CD60 de procéder de la même façon pour les projets THELLOISE.

### Point 3 : La vente du parc social

Les organismes sociaux sont incités à vendre pour permettre une accession sociale en place et pour développer une ressource financière nécessaire à la réhabilitation du parc social. Les derniers dispositifs réglementaires leur permettent d'agir sans l'accord des collectivités qui hébergent les ménages, notamment si le Préfet valide la CUS les concernant. La THELLOISE souhaite que les ventes ne soient autorisées, qu'à partir du moment où les logements ont acquis l'étiquette énergétique D, après travaux et l'étiquette D en relation avec les émissions de gaz à effet de serre. En deçà, de ces étiquettes, les situations lui paraissent, malgré la tolérance nationale actuelle qui se limite à l'exclusion du F et du G, insuffisante, quand on

---

<sup>29</sup> Intervention en cours en 2021



considère que ce public social est fragile et que les valeurs marchandes de l'énergie fossile sont hors de contrôle, actuellement.

Par ailleurs, la THELLOISE souhaitera connaître le montant des plus-values réalisées au cours de ces ventes, en relation avec les investissements locaux. Cet indicateur pourra faire partie du protocole de suivi du PLH THELLOISE. Si les plus-values réalisées n'ont pas de relation avec les investissements locaux, autrement dit, si elles permettent de réhabiliter majoritairement d'autres parcs sociaux, hors territoire, la THELLOISE voudra s'opposer aux ventes et communiquer sur le sujet. La nécessité d'une solidarité trans-territoriale sur le sujet a bien été comprise, à condition de pouvoir en bénéficier parfois.

Les points 4 et 5 résultent de la pure application de la loi, en relation avec la CIA et le PPGDLSID.

En conséquence de ces positions, la THELLOISE souhaite que la CIL THELLOISE, mise en place, soit saisie de suite de ces questions fondamentales et qu'en tant qu'institution consultative regroupant l'Etat et l'EPCI, mais aussi les bailleurs et les associations, elle soit le lieu de recours pour la fusion locale des attentes CUS et des attentes territoriales en matière de prise en compte de l'habitat.

Pour ce qui concerne les mécanismes d'attribution et l'information des demandeurs, les élus de THELLOISE, admettent généralement une coopération correcte avec les organismes. Ceci se traduit par une attention particulière, lors de la demande d'un maire, pour attribuer un logement, et la paix collaborative est acquise ainsi. Cette méthode, pragmatique et commerciale, ne recouvre pas les dispositions légales actuelles. C'est justement dans le souci de mettre à plat et en transparence suffisante, les façons de faire, dans le souci, également, de les homogénéiser et de faire jouer un rôle clef aux EPCI, l'échelle de collaboration la plus proche des élus locaux, que le législateur a établi ce cadre d'intervention de la Conférence Intercommunale du Logement et ces objectifs à atteindre, normés par des impératifs nationaux.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

060-200067973-20231206-061223-DC-132-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 08/12/2023

Affichage : 08/12/2023