

DIAGNOSTIC TERRITORIAL



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

AGGLOMERATION DU BEAUVAISIS

SOMMAIRE

I- Contexte de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat : Une agglomération engagée dans la programmation territoriale	3
• I-1 Définition du Programme Local de l'Habitat	4
• I-2 Analyse du cadre juridique : obligations légales et réglementaires	5
• I-3 Analyse des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent dans les documents de programmation	6
• I-4 Prise en compte des enjeux prioritaires des services de l'Etat	10
II- Evaluation des résultats des actions mises en œuvre sur le territoire entre 2016 et 2022 : la consolidation des dynamiques territoriales engagées	11
III- Analyse de la situation existante et des évolutions en cours en termes d'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché local de l'habitat	15
• III-1 Analyse démographique et socio-économique	16
○ III-1-1 Analyse socio-démographique : un territoire polarisé	17
○ III-1-2 Analyse socio-économique : des fragilités identifiées	29
• III-2 Analyse des dynamiques du marché local	40
○ III-2-1 Evolution des transactions immobilières : un marché dynamique	41
○ III-2-2 Etude de la production de logements : une production de logements hétérogène	48
○ III-2-3 Analyse de la capacité d'accession à la propriété des ménages : un marché relativement accessible	52
• III-3 Analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière publique ou privée, au vu de leurs disponibilités et utilisations potentielles, et de leur capacité à accueillir des logements	60
○ III-3-1 Analyse de l'offre foncière bâtie publique ou privée	61
• III-4 Analyse de l'offre de logements et d'hébergement	62
○ III-4-1 Caractéristiques du parc de logements : un territoire habité et attractif	63
○ III-4-2 Analyse du parc privé, individuel et collectif, et de son état	84
○ III-4-3 Analyse du parc social et de son état	100
○ III-4-4 Analyse de la vacance	115
○ III-4-5 Analyse de l'offre d'hébergement et de logements spécifiques répertoriée dans les documents cadre (SDACGV, PDALHPD)	122
<i>III-4-5-1 Le logement des personnes âgées et en situation de handicap : une polarisation de l'offre en hébergements</i>	123
<i>III-4-5-2 L'hébergement des gens du voyage : une offre existante et une réponse à apporter en matière de terrains familiaux locatifs</i>	129
<i>III-4-5-3 Le logement des jeunes: l'attractivité de Beauvais</i>	132
<i>III-4-5-4 L'hébergement d'urgence et le logement des personnes défavorisées : une offre existante et concentrée autour des services et équipements</i>	135
• III-4 Analyse de la demande de logements	138
○ III-4-1 Analyse de la demande et des attributions de logements sociaux : un faible <i>turn-over</i>	139
○ III-4-2 Analyse des dysfonctionnements en matière d'équilibre social de l'habitat et de leurs conséquences	151
IV- Exposé des conséquences et des perspectives de développement du Beauvaisis en matière d'habitat	154
• IV-1 Synthèse des parcours résidentiels	155
• IV-2 Les grands enjeux de la CA du Beauvaisis	156

I- CONTEXTE DE L'ELABORATION DU PLH

**UNE
AGGLOMERATION
ENGAGEE DANS LA
PROGRAMMATION
TERRITORIALE**

I-1 Définition du Programme Local de l'Habitat

Un volet intégré au PLUi

Le volet Habitat du Plan Local d'Urbanisme intercommunal vaut Programme Local de l'Habitat et répond à différents objectifs :

1. Confirmer une politique locale de l'habitat construite avec l'ensemble des acteurs du logement et la stratégie d'intervention mise en place à l'échelle du territoire.
2. Articuler la politique communautaire en matière d'habitat avec le projet de territoire et les différents documents cadre dont le futur PLUi.
3. Définir des objectifs concrets en matière de création et de requalification de logements pour mieux accompagner les parcours résidentiels des ménages dans le territoire.
4. Conforter le mode de gouvernance mis en place par l'agglomération : le maire est au centre de toute décision en matière de développement de l'habitat et d'aides à la pierre.

Un volet Habitat inclus dans toutes les parties du PLUi

- Une planification à part entière de la politique de l'habitat
 - Un document valable 6 ans
- Une stratégie nécessitant une évaluation à mi-parcours et à 6 ans

I-2 Analyse du cadre juridique : obligations légales et réglementaires

Des obligations à adapter aux besoins du territoire

Dans sa constitution même, selon l'article L302-1 du code de la Construction et de l'Habitation, le Programme Local de l'Habitat doit s'attacher à :

1. Définir les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement
2. Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale
3. Améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées
4. Assurer entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements
5. Définir une stratégie foncière cohérente en prenant en compte les orientations locales en matière d'aménagement du territoire.

Des particularités propres au territoire de la CA du Beauvaisis

- Estimer les besoins en logements et en foncier,
- Analyser le marché local du logement et des conditions d'habitat,
 - Répondre aux objectifs de mixité sociale,
 - Mettre en place une offre suffisante et diversifiée,
 - Continuer à exercer la délégation des aides à la pierre,
- Prendre en compte les difficultés des habitants et adapter le logement,
 - Mettre en place une politique d'attributions,
 - Localiser les interventions,
 - Avoir un guide d'observation.

I-3 Analyse des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent dans les documents de programmation

Un cadre régional soulignant la polarité du territoire et ses contraintes

SRADDET (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires)

La CA du Beauvaisis est considérée comme un pôle majeur à consolider sur trois fonctions :

- Le réseau économique
- Pôle de services supérieur
- Porte d'entrée régionale.

PLANS DE PREVENTION DES RISQUES (PPR Inondations de la Vallée du Thérain-Aval, approuvé en 2005
Autres Plans de Préventions des risques)

- Le PPRI concerne une grande partie des communes au Sud du territoire
- Beauvais est confronté à des risques chimiques et sismiques.

I-3 Analyse des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent dans les documents de programmation

Un cadre départemental à coconstruire

SDAP (Schéma Départemental de l'Autonomie des Personnes (2019-2023)).

- Une insuffisance d'offres de santé primaire dans le Sud du Beauvaisis
- Apport d'un soutien départemental au Contrat Local de Santé du Beauvaisis, signé le 27 mai 2019.

PDH (Plan Département de l'Habitat) → en cours d'élaboration

Quatre axes stratégiques :

- Faciliter l'accès à la propriété des foyers modestes ;
- Réhabiliter le parc existant public et privé ;
- Promouvoir un habitat durable et innovant ;
- Soutenir la production de logements sociaux notamment en milieu rural.

La politique d'appui aux particuliers : le PIG et les aides du parc privé (Objectifs 2019-2022) :

- Rénovation thermique de 1 120 logements
 - Adaptation au vieillissement et au handicap de 392 logements
 - Résorption de 562 habitat indigne / insalubre
 - Aide au conventionnement de 143 logements (43 avec travaux)
- 278 ménages soutenus entre 2015 et 2021 par l'ANAH (465 802 € de subventions)

L'élaboration d'un nouveau Plan Départemental de l'Habitat :

- Assurer la cohérence territoriale des politiques locales de l'habitat à l'échelle départementale;
- Assurer la cohérence entre politique de l'habitat et politique sociale ;
- Faciliter la prise en compte des besoins en logements dans les documents d'urbanisme ;
- Mettre en place un observatoire de l'habitat. Régionale.

I-3 Analyse des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent dans les documents de programmation

Une échelle intermédiaire en cours de définition

SCoT : Schéma de cohérence territoriale (élaboration en cours de lancement)

→ Le PLH doit être compatible avec le SCoT, prenant lui-même en compte les documents supra.

Objectifs quantitatifs du SCoT 2014-2024 :

- Produire entre 8 700 et 9 000 logements sur la période 2014-2024, soit entre 870 et 900 logements par an,
- Parmi ces logements à produire, les 2/3 doivent constituer du renouvellement urbain : soit environ 500 logements par an, dont 200 dans le parc social et 300 dans le parc privé,
- Les logements produits doivent permettre de créer une offre adaptée aux étudiants et aux personnes âgées ou à mobilité réduite. Les aires d'accueil des gens du voyage doivent aussi être inscrits aux documents d'urbanisme des communes.

Enjeux prégnants pour le prochain SCoT :

- Soutenir le dynamisme et l'attractivité économique du Beauvaisis-Clermontois pour un développement complémentaire,
- Mettre en valeur les complémentarités en termes d'infrastructures de santé et d'enseignement,
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel du Beauvaisis-Clermontois,
- Mettre en œuvre un développement harmonisé et cohérent.

I-3 Analyse des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent dans les documents de programmation

Un projet de territoire décliné dans différents documents cadre

<p>PROJET DE TERRITOIRE : « Le Beauvaisis, l'agglomération bienveillante » (2020-2026)</p>	<p>Cinq orientations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Conforter l'attractivité du territoire, • Prendre soin de l'Homme, • Prendre soin de la nature et du vivant, • Prendre soin de la ville, des communes et de la ruralité, • Conforter la gouvernance en réseau du territoire.
<p>CTE (Contrat local de Transition Ecologique, signé en 2020 par l'Etat, la Région, l'ADEME, l'Agence de l'Eau Seine-Normandie, la Banque des Territoires)</p>	<p>Quatre orientations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Développer et structurer les filières alimentaires de proximité, • Accompagner la transition des systèmes agricoles du territoire vers des pratiques agroécologiques • Sensibiliser et accompagner les habitants vers une alimentation de qualité, locale et durable • Lutter contre le gaspillage, réduire et valoriser les biodéchets
<p>PCAET (Plan Climat-Air-Energie Territorial 2020-2026)</p>	<p>Grands objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réduction de 24 % des émissions de GES et des polluants atmosphériques, • Réduction de 13 % des consommations énergétiques, • Augmentation de 48 % de la production locales des ENR, • Couverture des consommations énergétiques par les productions de 14,8 %), • Augmentation de 57 % de la séquestration du carbone sur le territoire.

I-4 Prise en compte des enjeux prioritaires des services de l'Etat

Un porter à connaissance coconstruit avec l'agglomération

Dans sa constitution même, le Programme Local de l'Habitat doit s'attacher à :

1. Diversifier l'offre de logements dans le souci d'équilibres sociaux et territoriaux (développement de segments de l'offre manquants où à forts potentiels)
2. Définir une stratégie foncière cohérente
3. Requalifier les parcs de logements et soutenir leur renouvellement en partenariat avec les propriétaires institutionnels et privés
4. Répondre aux besoins spécifiques en logements et hébergements (personnes défavorisées, jeunes en insertion professionnelles, saisonniers, personnes âgées ou handicapées, gens du voyage)
5. Définir les modalités d'observation du secteur de l'habitat et d'évaluation des objectifs du PLH

Les services de l'Etat accompagnent la démarche d'élaboration du PLH à chaque étape de sa constitution afin qu'il réponde aux différents objectifs légaux et réglementaires. Ainsi, les prérogatives de l'Etat concernant la politique de l'habitat sur le territoire de la CA du Beauvaisis se définissent au fur et à mesure de la co-construction du Programme Local de l'Habitat.

II- EVALUATION DES RESULTATS DES ACTIONS DU PRECEDENT PLH

LA CONSOLIDATION DES DYNAMIQUES TERRITORIALES ENGAGEES

Le PLH 2016-2022 : une évaluation continue

Le PLH 2016-2022 a permis à la CAB de monter en compétence sur les questions d'habitat et de mettre en œuvre un nombre important d'actions en faveur de l'habitat.

Dans le cadre du PLH 2016-2022, la CAB a mis en œuvre les actions répondant aux orientations identifiées. Deux axes restent à consolider : l'intervention en direction des copropriétés et l'accession à la propriété.

Une évaluation du PLH 2016-2022, comme prévu par l'article L. 302-3 du CCH, sera produit en lien avec ce diagnostic afin de conforter ces premiers constats.

Une stratégie basée sur six grandes orientations déclinées en 13 actions à l'échelle de 31 communes issues de l'ancienne CCB et de l'adhésion de 14 communes

- Rénover le parc privé existant
- Agir en direction du parc public existant
- Poursuivre la rénovation urbaine et conduire les projets de renouvellement urbain
 - Construire une offre locative nouvelle
 - Contribuer à la construction d'une offre en accession à la propriété
- Evaluer les politiques publiques mises en œuvre et observer les évolutions induites de l'habitat sur le Beauvaisis

→ Le PLH 2024 – 2030 sera le premier à l'échelle des 53 communes qui forment aujourd'hui la CAB.

Le PLH 2016-2022 : un bilan positif mais à l'échelle de 31 communes

Dans le cadre du PLH 2016-2022, la CAB a mis en œuvre les actions et dispositifs qui répondent à toutes les orientations déclinées :

- Le Plan Rénovation Confort « Bien chez soi » pour soutenir l'amélioration progressive de l'habitat individuel privé.
- Les actions engagées en direction des copropriétés : une aide à la résidentialisation, VOC, un premier POPAC sur deux quartiers de Beauvais, le recrutement d'un chargé de mission « copropriétés » afin de permettre la construction d'une stratégie sur cette thématique, le lancement d'une action de sensibilisation aux enjeux et le financement de la rénovation thermique, l'engagement du volet opérationnel.
- L'observatoire des cessions de patrimoine social mis en place et alimenté en lien avec les bailleurs sociaux
- Le « Plan énergie pour le patrimoine social » pour soutenir la rénovation thermique des logements sociaux.
- La mise en place d'une politique d'attribution à l'échelle intercommunale, coconstruite avec les maires et où ils ont une voix prépondérante renforcée (CIL, PPGDID, CIA).
- Contribution au NPNRU de Beauvais sur les quartiers de la politique de la ville notamment par les aides à la réhabilitation, les aides à la pierre sur le neuf (crédits d'Etat délégués et aides propres), la reconstitution de l'offre, les actions engagées en direction des copropriétés dans les quartiers politique de la ville.
- Les opérations de renouvellement urbain conduites dans les villages, sur demande du maire et en lien avec les bailleurs sociaux concernés.
- La délégation de compétences de l'Etat en matière de gestion des aides publiques à la pierre avec une gouvernance simple : le maire au centre des décisions, une programmation annuelle établie en étroite concertation avec les maires et les bailleurs sociaux (vers une délégation de type 3 confiée par l'Etat à la CAB).
- La réalisation de programmes de logements adaptés à des publics spécifiques et le développement d'une offre en hébergement.
- Une bonne gestion des équipements dédiés à l'accueil et à l'hébergement des gens du voyage.
- Une réflexion partenariale engagée sur la question de l'accession à la propriété et des premières opérations destinées.
- Une évaluation en continu de tous les dispositifs d'aide mis en œuvre.

Le PLH 2016-2022 : un bilan positif mais à l'échelle de 31 communes

Une nécessité d'adapter cette programmation à la nouvelle échelle territoriale

Le précédent PLH couvrait en effet tous les champs d'actions de l'habitat, ce qui a permis de diversifier l'habitat et d'amorcer le développement de programmes mixtes. Le logement social a en partie commencé à être rééquilibré sur le territoire.

Deux axes restent cependant à consolider : l'aide à la rénovation des copropriétés dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, et l'aide à la rénovation du parc privé individuel.

Un nouveau PLH incluant les territoires du Nord

Une volonté de réviser et d'actualiser le précédent PLH tout en reconduisant les méthodes et les actions mises en œuvre. Un point d'attention sera apporté aux axes à consolider.

III- ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE

ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE ET DES EVOLUTIONS EN COURS EN TERMES D'ADEQUATION DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE SUR LE MARCHE LOCAL DE L'HABITAT

ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE

III-1 Analyse démographique et socio-économique

III-1-1 Analyse socio- démographique : un territoire polarisé



L'INSEE : source statistique du recensement

18

Les données INSEE sont issues des recensements de la population, actualisées annuellement. Elles permettent de donner des éléments de compréhension de la population française et de chaque commune (caractéristiques principales de la population, évolution de la population, caractéristiques du parc de logements, caractéristiques de l'emploi...).

Les données traitées sont les données communales agrégées à l'EPCI.

Les chiffres sont fondés sur 5 années d'enquête : les communes de moins de 10 000 habitants sont recensées en totalité tous les 5 ans; les communes de plus de 10 000 habitants sont recensées tous les ans, par échantillon de 8 % de leur population, puis extrapolées.

Les données Filosofi sont issues des revenus sociaux et fiscaux déclarés et disponibles.

Taux de chômage

$$\frac{\text{Nombre de chômeurs selon le Bureau International du Travail}}{\text{Nombre d'actifs}}$$

Résidences secondaires

Logements utilisés pour de courts séjours (au sens fiscal) et logements meublés mis en location pour des séjours touristiques

Taux de pauvreté

Part de la population dont le revenu est inférieur à 60 % du revenu médian

Taux de vacance

Part de logements vacants d'après le recensement de la population

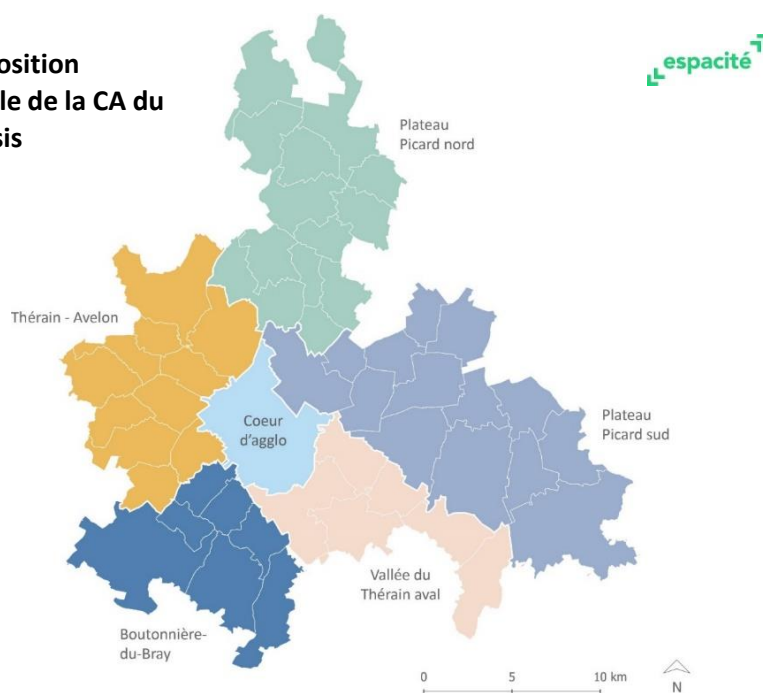
Un poids important au sein du département

La CA du Beauvaisis fait partie des intercommunalités de taille importante de l'Oise, porteuse en termes de dynamiques de population et de proximité à la capitale. La CA du Beauvaisis a cependant perdu en influence à l'échelle de la Région Hauts de France, notamment à cause du remaniement des régions en 2017.

Avec 103 191 habitants, le territoire du Beauvaisis est contrasté. Beauvais, ville siège de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis et chef-lieu du département, joue un rôle stratégique dans le développement et l'attractivité du territoire. Elle concentre une part importante des équipements et des services d'un territoire à dominante rurale et accueille 55 % de la population de la CA.

12,5 % des habitants du département
habitent sur le territoire de la CA du Beauvaisis

Décomposition sectorielle de la CA du Beauvaisis



	2018		2013	
CA du Beauvaisis	103 191	100 %	100 585	100 %
Département	827 153	12,5 %	835 918	12 %
Région	6 004 108	1,7 %	2 354 588	4,3 %

Une densité moyenne très différenciée entre ville-centre et communes plus rurales

Beauvais concentre 56 605 habitants (55 % de la population de la CA). Les autres espaces de vie semblent relativement équilibrés en termes de répartition de la population avec entre 7 987 habitants pour le Plateau Picard Nord et 11 662 habitants pour le Plateau Picard Sud.

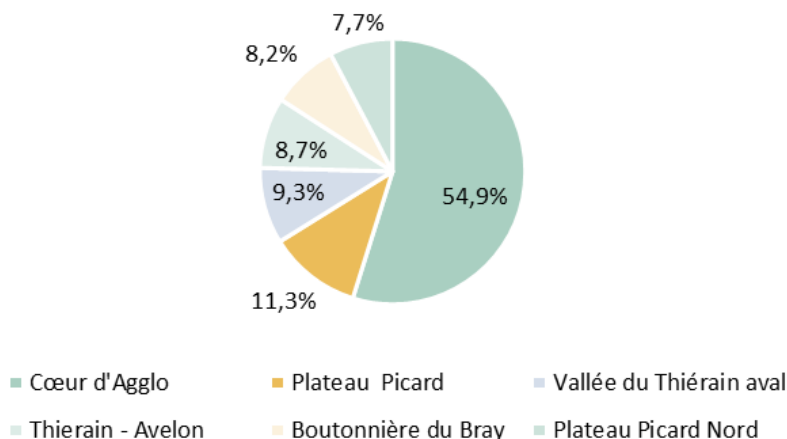
Le Beauvaisis présente une densité moyenne de 192 habitants au km² (Insee 2018), strictement inférieure à la densité moyenne de la ville de Beauvais de 1 699 habitants par km² (Insee 2018). Pour autant, la densité moyenne constatée sur le territoire de l'agglomération est représentative de la moyenne départementale et régionale (Oise : 141,1 hab/km², Hauts-de-France : 188,8 hab/km²).

La CA du Beauvaisis présente une densité comparable au territoire voisin de la CC des Sablons (171 hab/km²) mais reste bien plus dense que les territoires plus ruraux au Nord tels que la CC de la Picardie Verte (52 hab/km²).

Une densité de 192 hab/km² au sein de la CA du Beauvaisis

Une densité de 1 699 hab/km² au sein de Beauvais

Répartition des habitants par espaces de vie



Insee 2018

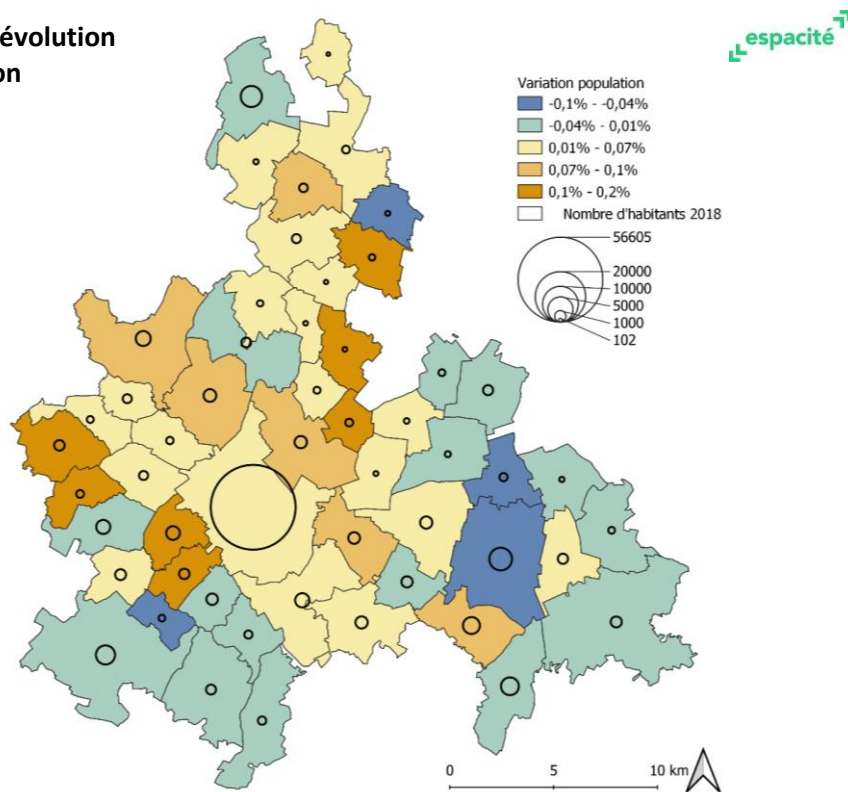
Certaines communes sont membres depuis seulement quelques années de la CAB (élargissement au nord), chacun des maires reconnaît sa commune dans la CAB même s'ils constatent des disparités évidentes. Les élus sont satisfaits de l'appartenance de leur commune à la CA du Beauvaisis.

Une croissance démographique globale qui cache des disparités fortes entre communes

Si de manière générale, l'agglomération a connu une croissance démographique non négligeable entre 2013 et 2018 (+3 %), celle-ci n'est pas équitablement répartie sur le territoire. Certaines communes comme Savignies, Saint-Germain-la-Poterie, Maulers, Fontaine-Saint-Lucien et Goincourt ont connu une croissance importante (de 13 à 16 %), principalement autour de Beauvais et au nord de l'agglomération, tandis que les communes du sud et en particulier Le-Fay-Saint-Quentin, Bresles et Saint-Léger-en-Bray ont vu leur population diminuer (allant de -5 à -11 %).

Ainsi, en moyenne, les communes nouvellement membres de la CA du Beauvaisis ont une croissance plus importante que les communes plus anciennes.

Répartition et évolution de la population



Insee 2018

Entre 2013 et 2018

+ 2 % d'habitants au Sud de la CAB (Plateau Picard Sud, Vallée du Thérain Aval, Bouttonnière du Bray)

+ 5 % d'habitants au Nord de la CAB (Plateau Picard Nord, Thérain-Avelon)

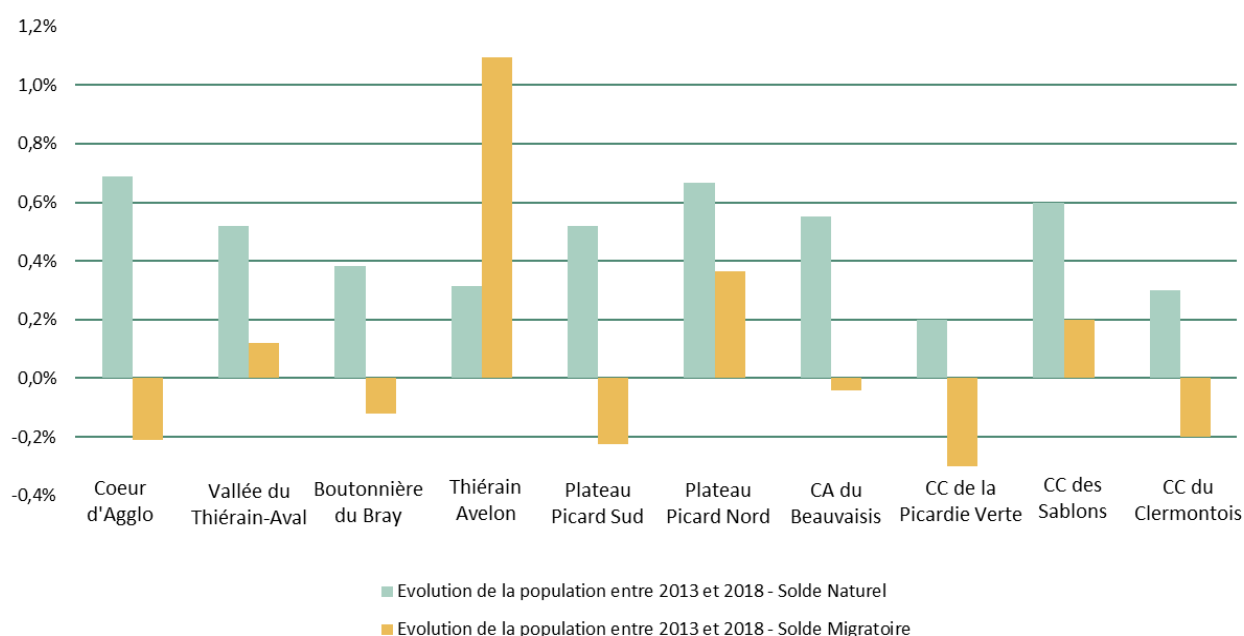
Une croissance démographique due à un solde naturel positif

La croissance démographique de la CA du Beauvaisis est notamment due à son solde naturel positif (+36 172 hab entre 1968 et 2018). Ce solde naturel positif concerne notamment le Cœur d'Agglomération et le Plateau Picard Nord dont les communes de Francastel et de Maulers.

A *contrario*, le solde migratoire est globalement négatif (-7 398 hab. entre 1968 et 2018). Cette perte migratoire est plus marquée à Beauvais et dans le Sud du territoire, dans le Plateau Picard Sud.

Les territoires plus au Nord tels que la CC de la Picardie Verte connaissent une décroissance démographique plus marquée (+ 0,1 % par an entre 2013 et 2018) tandis que les territoires du Sud tels que la CC des Sablons connaissent une croissance démographique importante (+0,7 % par an entre 2013 et 2018).

Evolution de la population entre 2013 et 2018 par espaces de vie



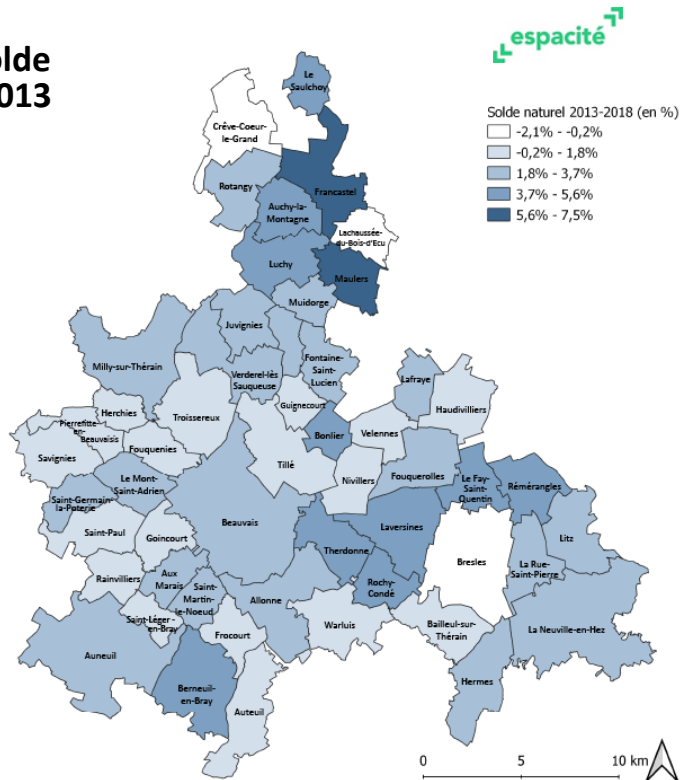
Insee 2018

Entre 2013 et 2018
+ 0,6 % d'habitants liés au solde naturel

Une croissance démographique due à un solde naturel positif

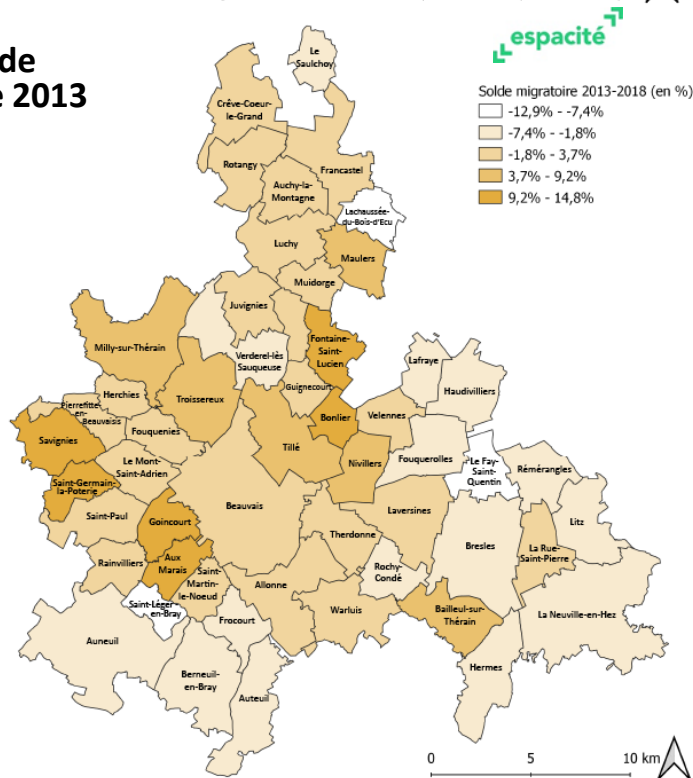
Evolution du solde naturel entre 2013 et 2018

Insee 2018



Evolution du solde migratoire entre 2013 et 2018

Insee 2018

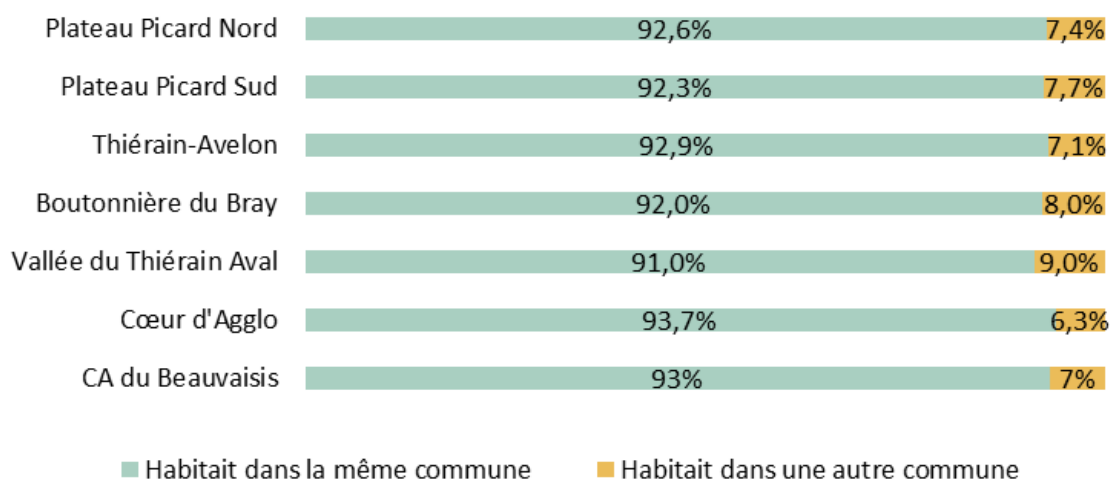


Une stabilité résidentielle à l'échelle de l'agglomération

Des mouvements internes au département

Globalement, sur le territoire de la CA du Beauvaisis, une large majorité de la population n'a pas changé de commune entre 2016 et 2017 (93 %). Cependant, parmi les personnes qui ont changé de communes, une large partie vient d'une autre commune du département (4,4 % des habitants de l'EPCI en 2017), voir même d'une commune du reste de la région Hauts-de-France (0,6 % des habitants de l'EPCI en 2017), et d'autres régions (1,7 % des habitants de l'EPCI en 2017), de par sa proximité à l'Île-de-France. En effet, les plus importants mouvements de populations concernent principalement les espaces de vie du sud du territoire.

Lieu de résidence de la population 1 an auparavant par espaces de vie



Insee 2018

93 % des habitants de la CA du Beauvaisis y habitaient en 2017

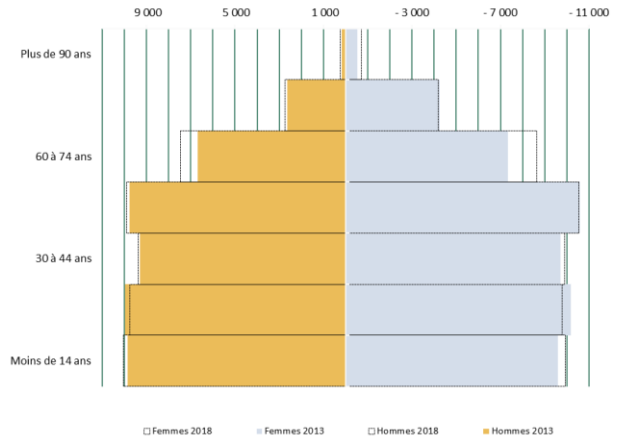
Un territoire attractif pour les populations actives mais avec une tendance au vieillissement

A l'instar de la population de la région et du département, la CA du Beauvaisis présente une population dont le profil est assez jeune avec 57 % de la population de 0 à 44 ans. La part de la population en âge de travailler est ainsi assez importante.

Cependant, de manière globale, la population a tendance à vieillir. La part des 60-74 ans a en effet augmenté entre 2013 et 2018 (+ 1,7 %) au détriment des autres catégories plus jeunes. Cette tendance devrait s'accroître ces prochaines années et interpeller quant à l'adaptation des logements et l'anticipation de la prise en charge de cette population vieillissante ces prochaines années.

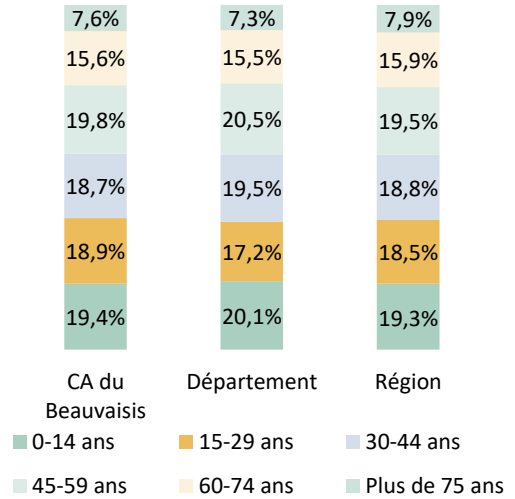
Par ailleurs, la ville-centre Beauvais présente une plus forte concentration des moins de 30 ans (41 % de sa population) tandis que le vieillissement est plus visible dans les secteurs plus ruraux, allant de 27 % des plus de 60 ans dans le Thérain-Avelon, à 22 % dans la Vallée du Thérain Aval.

Pyramide des âges (2013-2018)



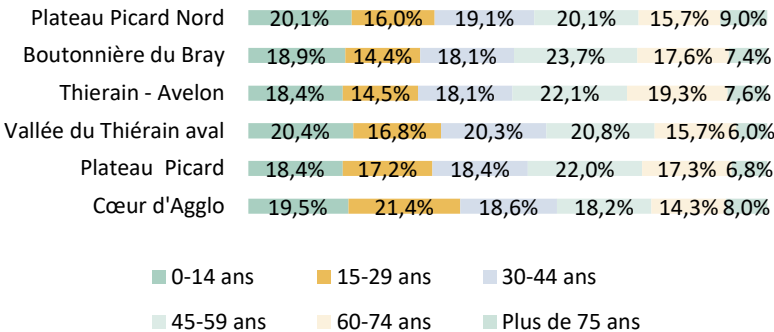
Insee 2013-2018

Comparaison de la répartition par âges avec le Département et la Région



Insee 2018

Répartition par âges et par espaces de vie



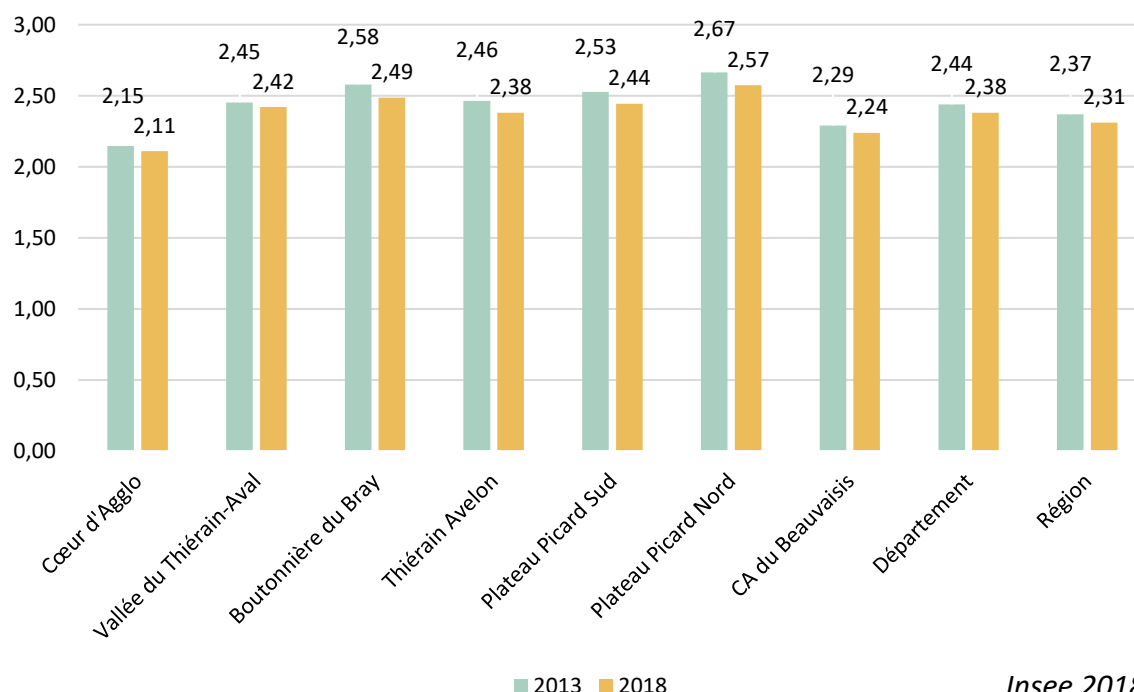
24 % de la population
a plus de 60 ans à l'échelle de Beauvais

Une taille des ménages plus resserrée qu'à l'échelle du département et de la région

De manière générale, la taille des ménages de la CA du Beauvaisis est légèrement inférieure (2,24 personnes par ménages en moyenne) à celles des ménages du département (2,38 personnes par ménages en moyenne) et de la région (2,31 personnes par ménages en moyenne). Cette diminution de la taille des ménages, dans la tendance nationale, est certainement en partie corrélée au vieillissement général de la population.

Entre 2013 et 2018, la taille des ménages a rétréci à toutes les échelles. Certaines communes échappent cependant à ce desserrement des ménages : Goincourt (+3,6 % entre 2013 et 2018), Maisoncelle-Saint-Pierre (+ 1,6%), Maulers (+2,0 %), Muidorge (+9,1 %), Rémérangles (+1,2 %), Rochy-Condé (+1,7 %), Saint-Léger-en-Bray (+1,3 %), Tillé (+8,0 %), Troissereux (+3,0 %), Velennes (+3,0 %), Aux Marais (+6,8 %).

Taille moyenne des ménages en 2013 et 2018



Insee 2018

2,24 personnes par ménage
en moyenne sur tout le territoire de la CA du Beauvaisis

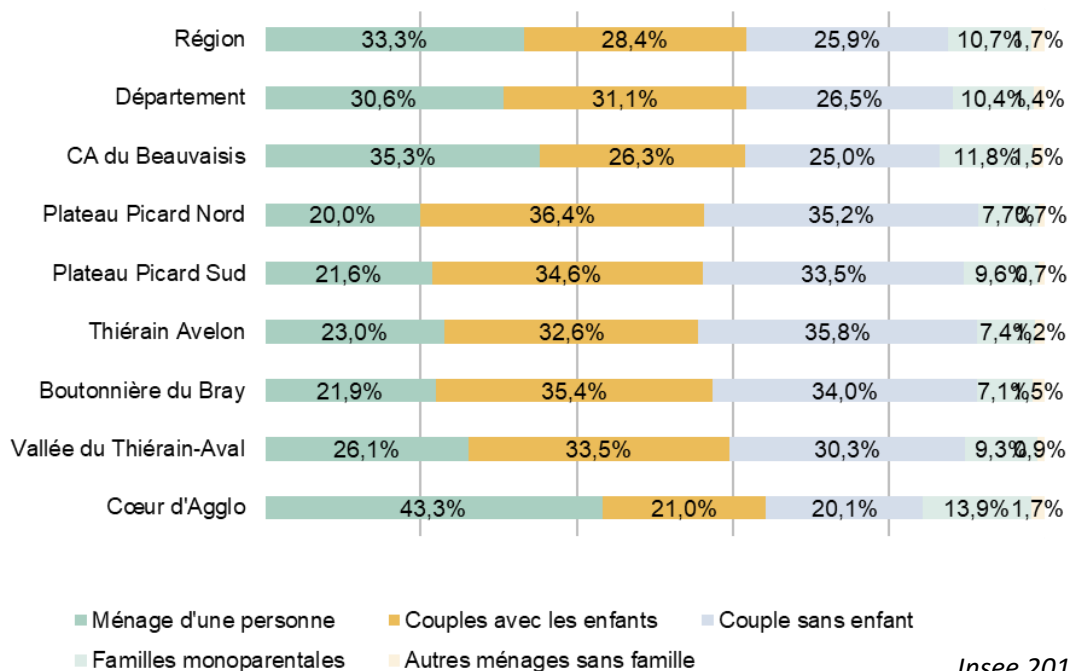
Une majorité de petits ménages à l'échelle de l'intercommunalité

Une prédominance des ménages d'une personne et des familles monoparentales à Beauvais

La composition des ménages du Beauvaisis correspond à celles de la région et du département avec environ 26 % de couples avec enfants, 25 % de couples sans enfants et 12 % de familles monoparentales. La CA du Beauvaisis enregistre cependant plus de ménages de une personne (35 %). Les EPCI voisins s'avèrent aussi être plus familiaux puisqu'ils sont composés à moins de 30 % de personnes seules (28 % pour la CC de la Picardie Verte, 24 % pour la CC des Sablons).

Beauvais comprend une part importante de petits ménages (43 %), qui s'oppose aux autres communes du territoire, plus familiales. Des communes comme Muidorge, Maulers, Auchy-la-Montagne contiennent plus de 45 % de couples avec enfants. D'autres telles que Rémérangles, Juvignies, Fouquénies contiennent quant à elles une majorité de ménages sans enfants.

Composition des ménages en 2018



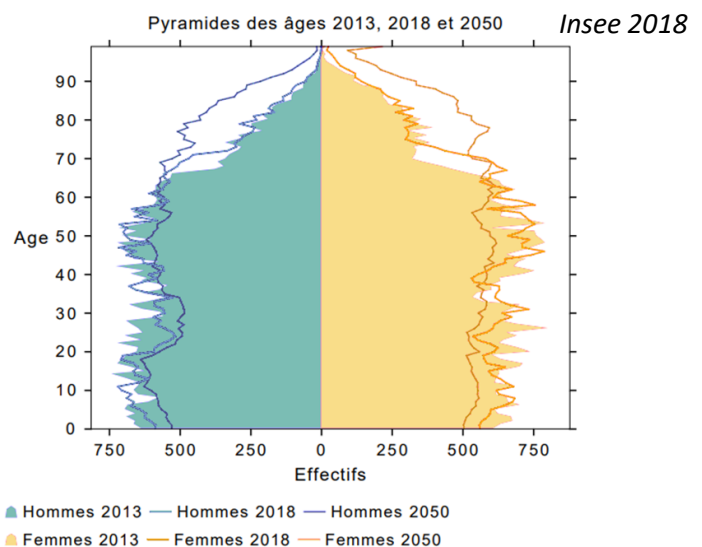
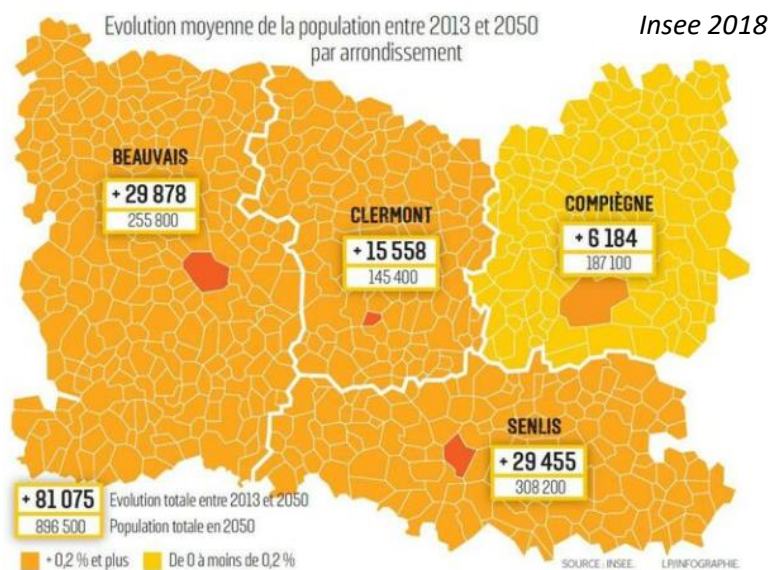
Insee 2018

43 % de ménages d'une personne à Beauvais en 2018

Projection 2050 : une accentuation du vieillissement

Une reprise démographique importante pour le secteur du Beauvaisis

Selon les projections de l'Insee à horizon 2050, une reprise de la croissance démographique est attendue à partir de 2030. La population sera marquée par une surreprésentation des jeunes et des personnes âgées par rapport à 2018 mais verra une diminution importante des 25-60 ans.



+ 29 878 habitants à l'horizon 2050

Pour l'arrondissement du Beauvaisis (qui ne correspond pas exactement à l'échelle de la CA du Beauvaisis)

III-1-2 Analyse socio- économique : des fragilités identifiées

Un niveau de vie inférieur à celui du département

La CA du Beauvaisis présente d'importants écarts de revenus. Le revenu médian du Beauvaisis (20 800 €) est inférieur à celui du département (22 150 €) mais correspond à celui des territoires voisins (CC de la Picardie Verte notamment).

Cependant, les premier et troisième quartiles sont relativement faibles au regard des territoires voisins et du département (1^{er} quartile à 15 140 € pour la CA du Beauvaisis contre 16 480 € à l'échelle du département, 3^{ème} quartile à 27 060 € pour la CA du Beauvaisis contre 28 760 € pour le département).

La population de la CA Beauvaisis présente donc des fragilités plus importantes que ses territoires voisins, tous restant cependant moins fragiles que la population régionale (avec une médiane de niveau de vie à 20 110 € à l'échelle de la région).

	1 ^{er} quartile	Médiane du niveau de vie	3 ^{ème} quartile
Région	14 680 €	20 110 €	26 550 €
Département	16 480 €	22 150 €	28 760 €
CA du Beauvaisis	15 140 €	20 800 €	27 060 €
CC de la Picardie Verte	15 830 €	20 580 €	25 810 €
CC des Sablons	17 010 €	22 560 €	28 450 €
CC du Clermontois	17 730 €	22 830 €	28 380 €

Insee 2018

Un niveau de vie médian de 20 800 €/an/UC en 2018
en moyenne sur tout le territoire de la CA du Beauvaisis

Des communes rurales au revenu médian supérieur à celui des communes urbaines

De fortes disparités de revenus entre communes

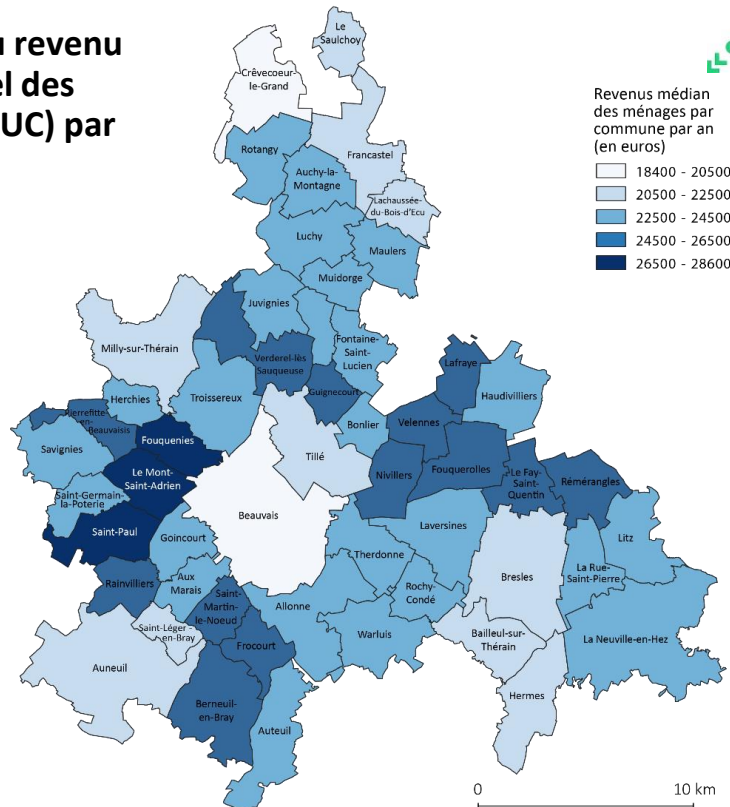
Selon les données Insee de 2019, le revenu médian disponible par unité de consommation à l'échelle de la CAB est de 20 990 €/an.

Il est toutefois très contrasté entre les communes. Les communes de Saint-Paul, Le Mont-Saint-Adrien et Fouquénies, situées à l'ouest de Beauvais, présentent un revenu médian supérieur à 26 500 €/an, le plus élevé du Beauvaisis. Alors que pour Beauvais et Crèvecœur-le-Grand, le revenu médian des ménages est inférieur à 20 500 €/an.

Au sein des communes urbaines, le revenu médian des ménages semble ainsi inférieur aux communes rurales, en particulier à l'ouest de la CAB.

Une augmentation du niveau de vie médian (20 990 €/an/UC en 2019)

Répartition du revenu médian annuel des ménages (par UC) par commune



Insee 2018



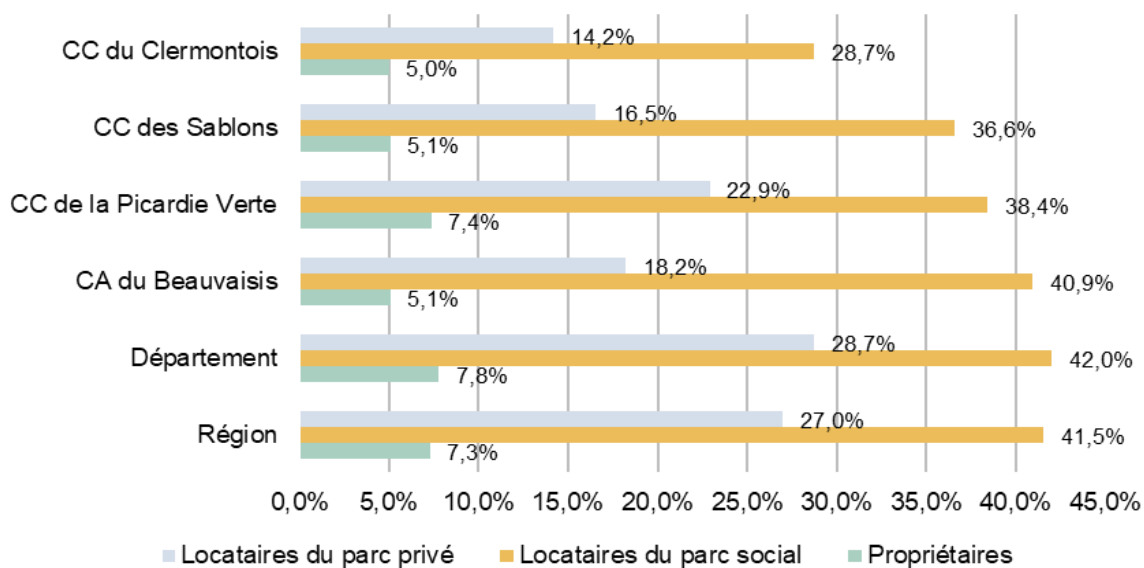
Une fragilité économique plus marquée chez les locataires du parc HLM

Les populations ayant un revenu inférieur au seuil de pauvreté de la CA du Beauvaisis (16,8 %) se situent principalement dans le parc locatif (63,8 % des personnes ayant un revenu inférieur au seuil de pauvreté se situent dans le parc locatif). Seulement 5 % des propriétaires privés ont un revenu inférieur au seuil de pauvreté, ce qui est bien inférieur au niveau régional (7,1 %). Le taux de pauvreté du Département est de 12,9 % et celui de la Région de 17,6 %.

Cependant le taux de pauvreté dans le parc social est important au regard des territoires voisins (40,9 % pour la CA du Beauvaisis et 38,4 % pour la CC de la Picardie Verte). Dans le parc locatif privé, le taux de pauvreté est aussi marqué (18,2 %) mais correspond aux territoires voisins et reste inférieur au taux à l'échelle départementale et régionale.

16,8 %
de taux de pauvreté de la
CA du Beauvaisis en 2018

Taux de pauvreté en fonction des statuts d'occupation en 2018



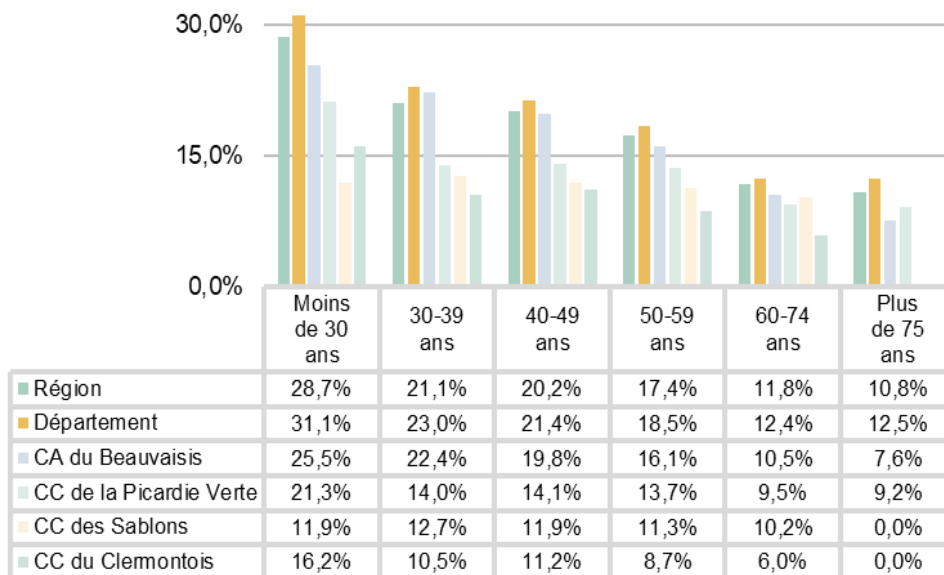
Un taux de pauvreté important chez les jeunes

De manière corrélée avec le département et la région, la CA du Beauvaisis fait état d'un taux de pauvreté élevé chez les jeunes de moins de 30 ans (25,5 %) mais aussi de moins de 40 ans (22,4 %). Si le taux de pauvreté reste moins important qu'à l'échelle de la région ou du département, il est largement supérieur aux collectivités voisines qui présentent quant à elles un taux de pauvreté faible (la CC du Clermontois a un taux de pauvreté de 9,2 %).

Ce taux de pauvreté décroît avec l'âge des habitants du Beauvaisis, ce qui n'est pas forcément le cas à l'échelle du Département ou de la CC de la Picardie Verte.

Cette analyse fait émerger un besoin d'accompagnement des plus jeunes sur le Beauvaisis. Certaines communes construisent des programmes d'habitat mixte facilitant l'accès au logement des plus jeunes ayant des revenus modestes.

Taux de pauvreté par tranches d'âges en 2018



- Région
- Département
- CA du Beauvaisis
- CC de la Picardie Verte
- CC des Sablons
- CC du Clermontois

Insee 2018

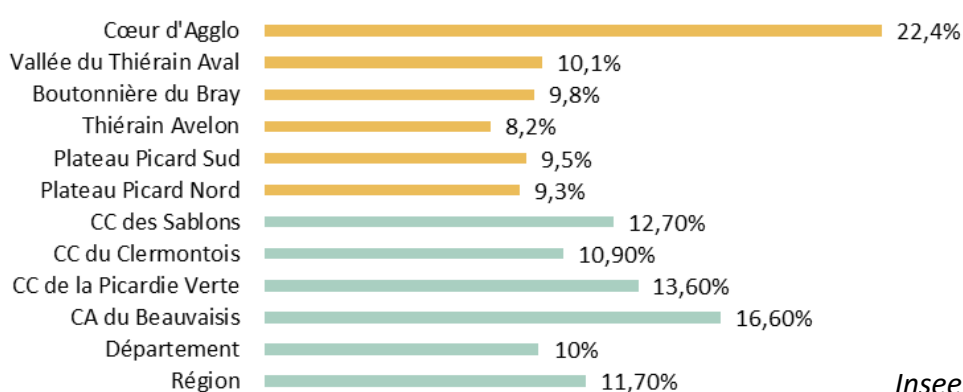
25,5 %

de jeunes sous le seuil de pauvreté dans la CA du Beauvaisis en 2018

Une diminution du taux d'activité

La CA du Beauvaisis a connu une diminution de son taux d'activité (-0,2 % d'actifs entre 2013 et 2018). On constate une légère diminution des catégories « ouvriers » et « employés » quand la tendance est à une légère augmentation pour les cadres et professions intellectuelles supérieures.

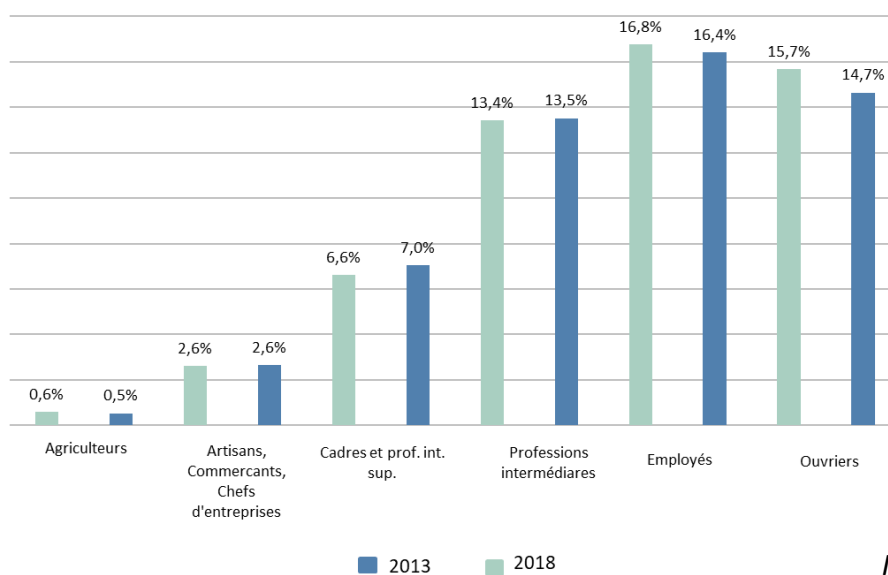
Taux de chômage en 2018 (chez les actifs entre 15 et 64 ans)



Insee 2018

25,5 %
de jeunes sous le seuil de pauvreté dans la CA du Beauvaisis en 2018

Evolution des actifs par CSP entre 2013 et 2018



Insee 2018

Par ailleurs, de nombreux travailleurs se déplacent quotidiennement hors du Beauvaisis. En fonction de la localisation de la commune, les agglomérations d'Amiens et de Clermont sont des bassins d'emplois. Les mobilités régulières vers la région parisienne se développent, notamment à proximité des gares (télétravail).

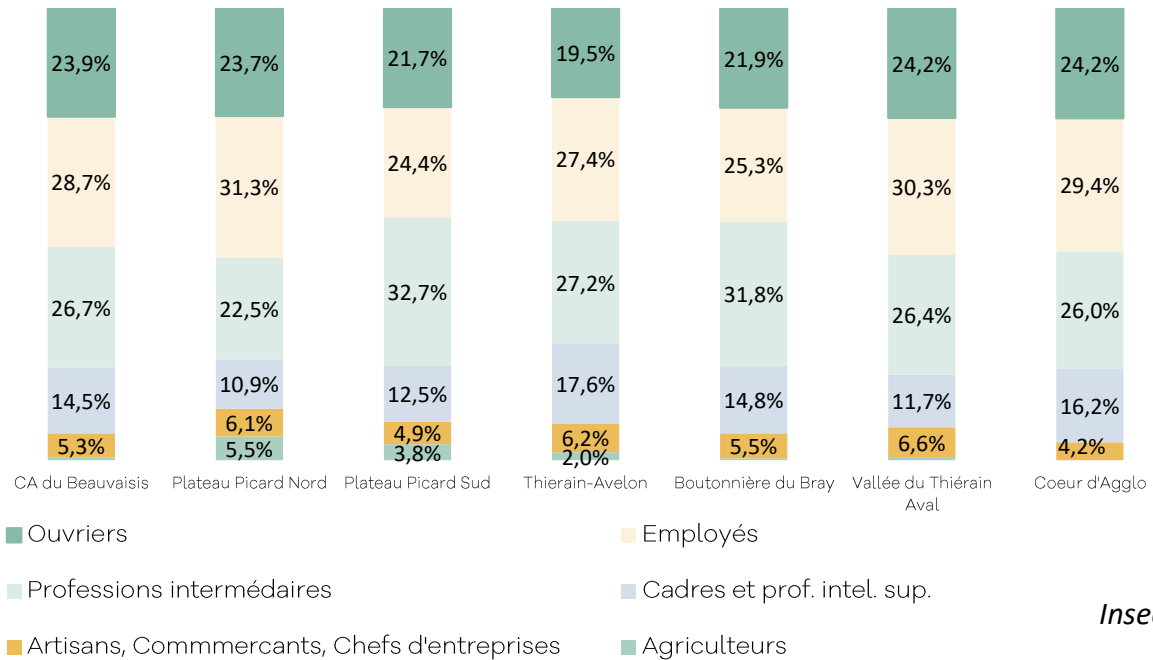
Une surreprésentation d'employés et d'ouvriers ayant tendance à diminuer

Les emplois du territoire se caractérisent par une majorité d'employés (16 %), d'ouvriers (15 %) et de professions intermédiaires (14 %) avec une faible représentation des artisans (3 %) et des agriculteurs (0,5 %).

La répartition des emplois par catégorie socio-professionnelle est relativement équilibrée à l'échelle du territoire. Logiquement, Beauvais ne compte pas d'agriculteurs mais compte plus de cadres (14,5 %). A l'inverse, plus ruraux, les secteurs de la Vallée du Thérain Aval et du Plateau Picard Nord comptent respectivement 6,6 % d'agriculteurs et 11,7 % de cadres, et 6,1 % d'agriculteurs et 10,9 % de cadres.

Les communes du nord sont en particulier fortement influencées par les activités agricoles, certaines concentrent de nombreuses exploitations et structurent la vie rurale.

Répartition par CSP sur le territoire



Insee 2018

31 % d'employés et d'ouvriers
en moyenne sur le territoire de la CA du Beauvaisis

Une augmentation du taux de chômage

Le taux de chômage (selon l'INSEE : nombre de chômeurs selon le Bureau International du Travail / Nombre de personnes actives) de la CA Beauvaisis en 2018 est de 16,6 %, supérieur à celui de la région (11,7 %), du département (10 %).

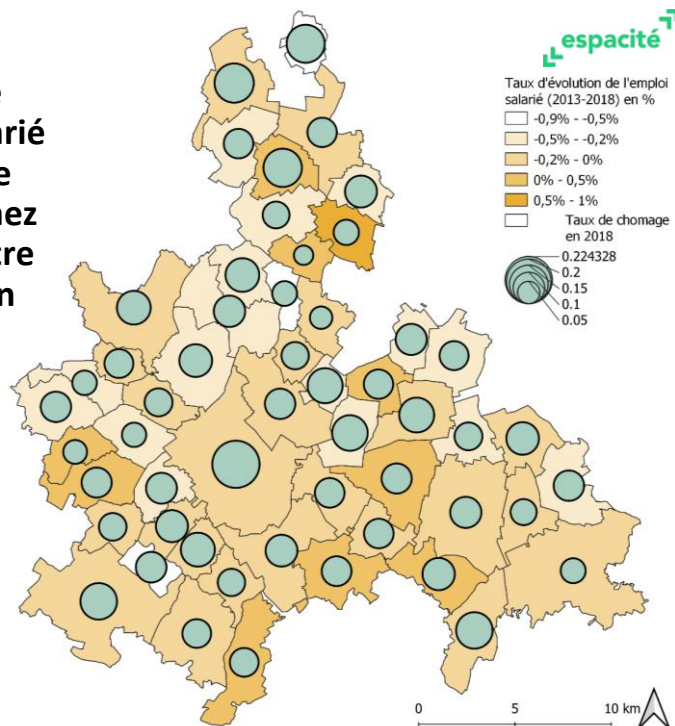
Parmi les 25-54 ans, le taux de chômage de la CAB est de 15 % en 2018 et atteint 21 % pour Beauvais. Cela s'explique par le nombre d'habitants et la proportion élevée de l'habitat collectif et locatif. Les populations économiquement fragiles vivent généralement au plus près des services, commerces et transports qu'offre le milieu urbain.

Entre 2012 et 2017, on constate une augmentation de 9,2 % à l'échelle de la CAB. Cette augmentation est plus marquée sur les secteurs du Plateau Picard Sud (+19,7 %) et de Boutonnière du Bray (+12,9 %). Ce taux a diminué entre 2018 et 2019 pour atteindre 12 % en 2019.

INSEE : 5 260 demandeurs d'emploi entre 25 et 54 ans en 2019

Pôle Emploi : 6 302 demandeurs d'emploi (catégories A) en 2019

Evolution de l'emploi salarié et du taux de chômage (chez les actifs entre 15-64 ans) en 2018



Insee 2018

Un taux de chômage de 15 %

En moyenne sur tout le territoire de la CA du Beauvaisis en 2019 parmi les actifs compris entre 25 et 54 ans

Beauvais : une ville contrastée dans sa composition



Une diversité de profils de quartiers à Beauvais

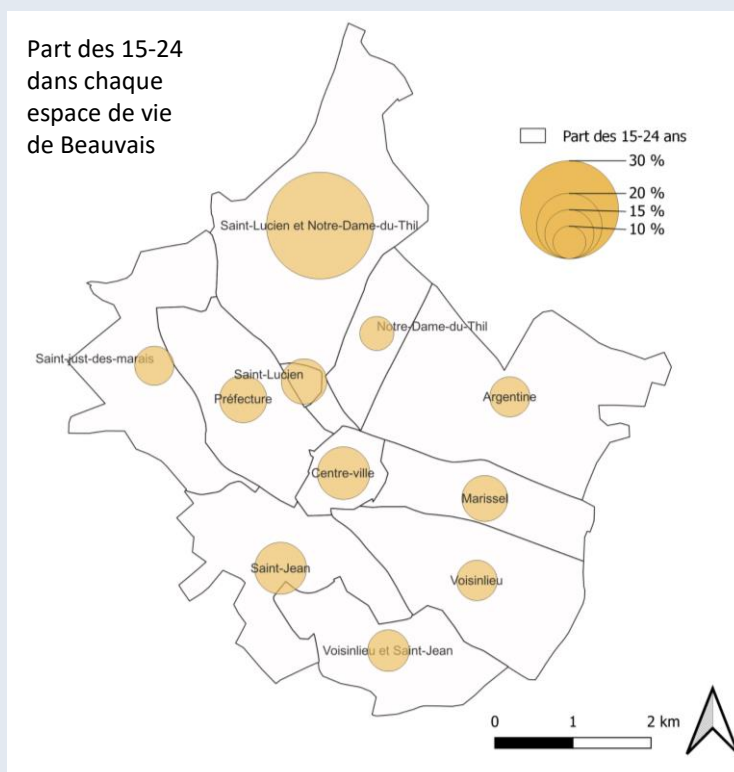
Selon les données INSEE 2018 à l'IRIS, la population de Beauvais se concentre en grande partie sur les quartiers prioritaires d'Argentine (14 % de la population) et de Saint Jean (9 % de la population).

On retrouve par ailleurs dans ces mêmes quartiers une part importante de familles monoparentales. En effet, Saint-Lucien compte 39 % de familles monoparentales tandis qu'Argentine et Saint-Jean en comptent 30 %.

De plus, le centre-ville compte une part importante de jeunes (15-24 ans), qui représentent 33 % de sa population. Cela s'explique notamment par la présence importante de locatif privé.

Répartition des habitants et des familles par espaces de vie

IRIS	Nombre d'habitants	Part des familles monoparentales
Centre-ville	6 343	23 %
Préfecture	2 987	25 %
Saint-Just-des-Marais	1 769	19 %
Saint-Lucien	2 879	39 %
Saint-Lucien et Notre-Dame-du-Thil	4 610	18 %
Notre-Dame-du-Thil	3 394	16 %
Argentine	11 543	30 %
Marissel	3 785	20 %
Voisinlieu	3 085	24 %
Saint-Jean	10 331	30 %
Voisinlieu et Saint-Jean	2 670	24 %



Source : INSEE 2018

27 % de la population de Beauvais

est concentrée dans les QPV (Argentine, Saint Jean, Saint Lucien)

En synthèse : les chiffres-clés de l'analyse démographique et socio-économique de la CAB

103 191 habitants

192 habitants/km²

55 % de la population à Beauvais

+ 5 % d'hab au nord de la CAB entre 2013 et 2018

+ 2 % d'hab au sud de la CAB entre 2013 et 2018



24 % de plus de 60 ans



2,24 personnes par ménages



20 800 € en médiane de niveau de vie

31 % d'employés et d'ouvriers



- 0,2 % d'actifs entre 2013 et 2018

Synthèse : l'analyse démographique et socio-économique de la CAB

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> - Un solde naturel très positif au regard des territoires voisins. - Des communes rurales attractives 	<ul style="list-style-type: none"> - Un niveau de vie faible par rapport à la moyenne départementale et accentué en milieu rural ainsi que chez les jeunes. - Des contrastes urbains et socio-économiques forts entre Beauvais et les communes rurales.
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> - Une attractivité de la CA du Beauvaisis au sein du département. - Une croissance globale de la population avec l'arrivée récente de ménages plus aisés. 	<ul style="list-style-type: none"> - Une tendance au vieillissement qui risque de s'intensifier à horizon 2050. - Une concentration de la précarité dans le parc HLM.
Enjeux	
<ul style="list-style-type: none"> - Continuer à développer l'activité économique sur le territoire pour maintenir un bon taux d'emploi. - Permettre aux plus jeunes du territoire d'y rester, notamment en facilitant leur accès au logement et à la propriété. - Attirer et maintenir les actifs afin de dynamiser la croissance du territoire, notamment en diversifiant l'offre d'habitat. - Soutenir les plus âgées en les aidant à adapter leurs logements. 	

ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE

III-2 Analyse des dynamiques du marché local

III-2-1 Evolution des transactions immobilières : un marché dynamique

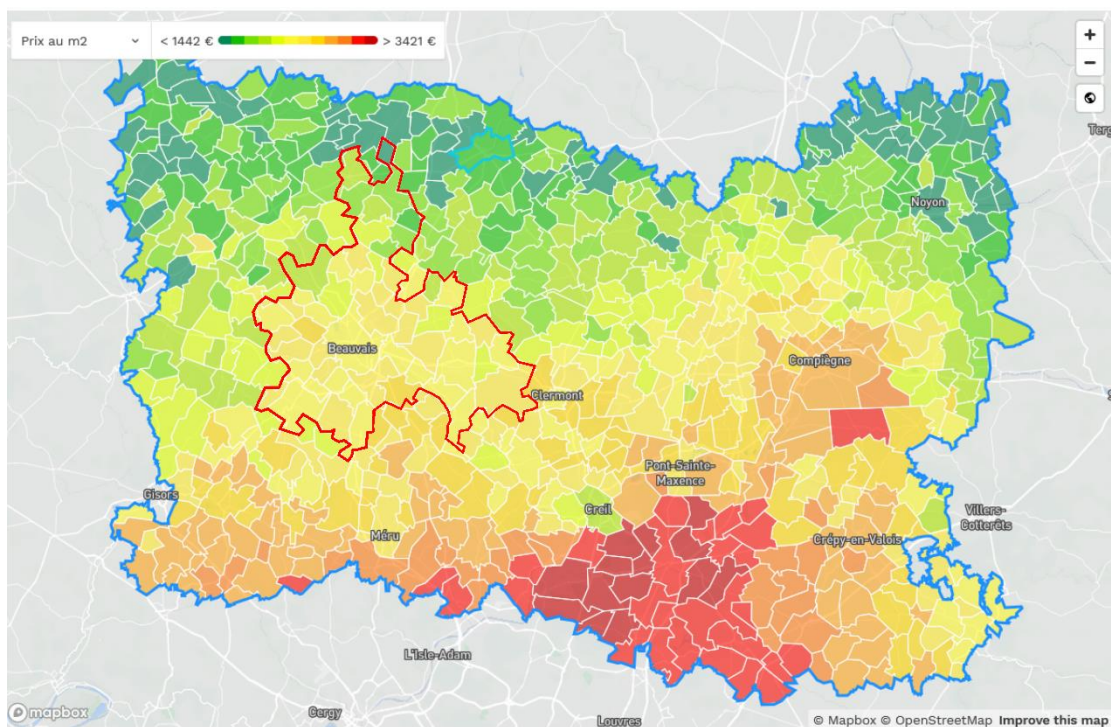
Un marché immobilier dynamique

A l'échelle du département, la CA du Beauvaisis présente des prix se situant dans la moyenne. Sans grand étonnement, plus la commune est proche de l'agglomération parisienne plus le prix de l'immobilier est important.

Avec un prix moyen d'un peu moins de 1 800 €/m², la CA du Beauvaisis se situe assez loin des prix les plus élevés du département comme au sud-ouest autour de Chantilly où les prix moyens au m² frôlent les 4 000 € ou ceux des alentours de Compiègne (3 000 €/m²).

L'influence de Beauvais sur les prix du marché de l'immobilier de l'intercommunalité est importante. Les communes rurales alentours présentent toutes des prix moyens supérieur à 1 200 €/m². La frange nord présente les prix les moins élevés, mais restant encore supérieur à ceux des intercommunalités jouxtant la CA du Beauvaisis.

Prix immobiliers moyens dans l'Oise par commune en 2022



Source : Meilleursagents.com, juin 2022

1 777 €/m² prix moyen de l'immobilier
sur le territoire de la CA du Beauvaisis



DVF + : Demande des Valeurs Foncières enrichies

43

DVF est une base de données fiscales produite par la DGFIP qui permet d'obtenir les valeurs foncières de l'ensemble des transactions immobilières et foncières des 5 dernières années.

Elles sont issues des données FIDJI (Fichier Informatisé des Données Juridiques Immobilières) relatives à la perception des taxes liées aux mutations (actualisation hebdomadaire) et des données MAJIC (Mise à Jour des Informations Cadastreales) relatives à la perception de la taxe foncière. Elles ne concernent pas les mutations ne passant pas par un notaire, ni les mutations non onéreuses.

La base de données DVF+ est enrichi par afin de former une base de données géolocalisée.

L'augmentation des prix de l'immobilier

L'augmentation des prix de l'immobilier présentée dans ce diagnostic relève donc d'une analyse des montants de transactions, qui correspondent à 1,9 % du parc de logements de la CAB tous les ans.

Diagnostic de Performances Energétiques

L'analyse des classes énergétiques des logements (Diagnostic de Performances Energétiques) concerne aussi le parc de logements qui a muté, et n'est donc pas exhaustif. De plus, le DPE est amené à évoluer ces prochaines années.

Un nombre de transactions croissant

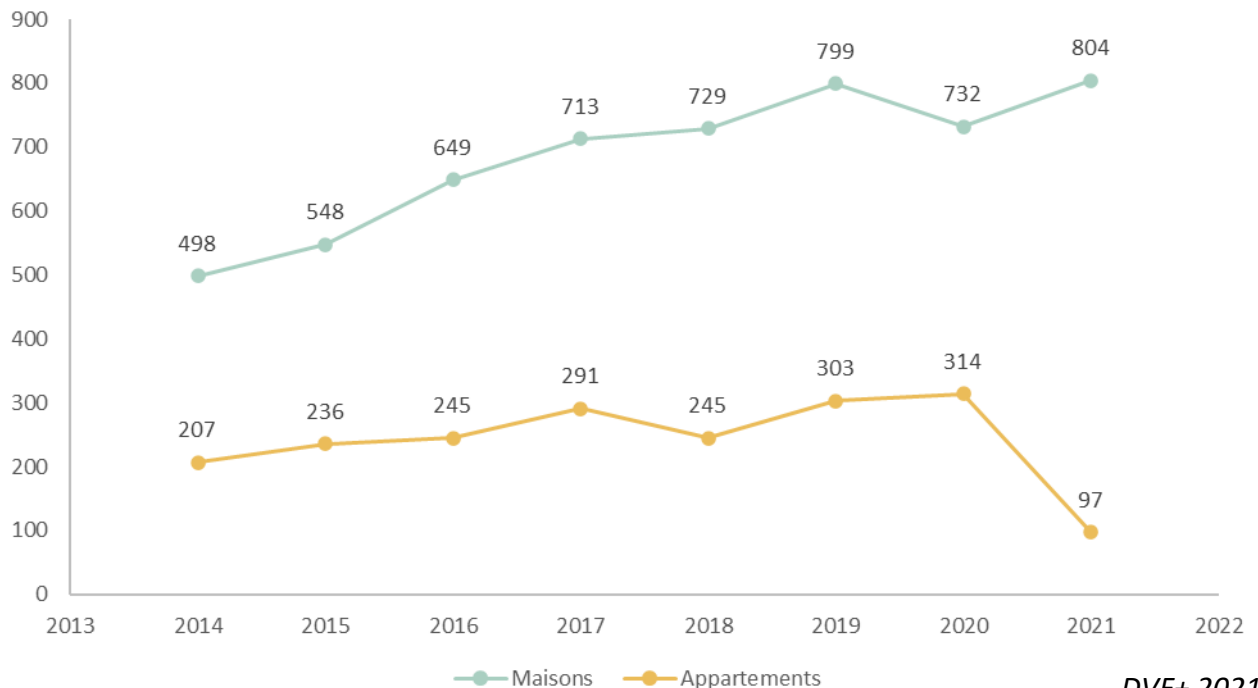
Une majorité de transactions concernent des maisons

Entre 2014 et 2021, le nombre de transactions a augmenté de 28 % passant de 705 biens vendus en 2014 à 901 biens vendus en 2021 (avec un pic de transactions en 2019 et en 2020). Cela indique une forte attractivité du territoire ces dernières années.

Entre 2014 et 2021, les maisons ont représenté 73 % des transactions de la CA du Beauvaisis tandis que les appartements représentaient 27 % de ces transactions.

Les élus constatent également une hausse globale des prix et pour certains une attractivité de leur commune corrélée avec la crise sanitaire et les conséquences du confinement, notamment pour les plus au Sud.

Evolution du volume de transactions entre 2014 et 2021



DVF+ 2021

926 transactions / an

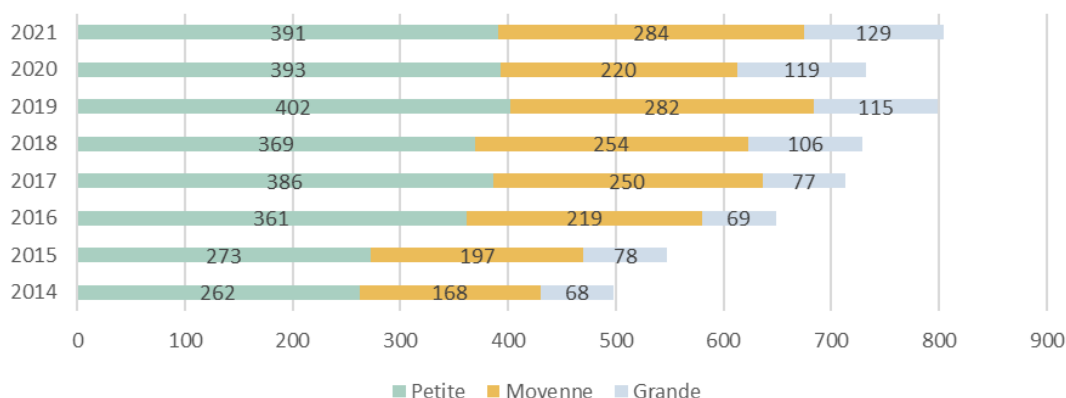
en moyenne entre 2014 et 2021 sur le territoire de la CA du Beauvaisis

L'attractivité des grands logements pour les acheteurs

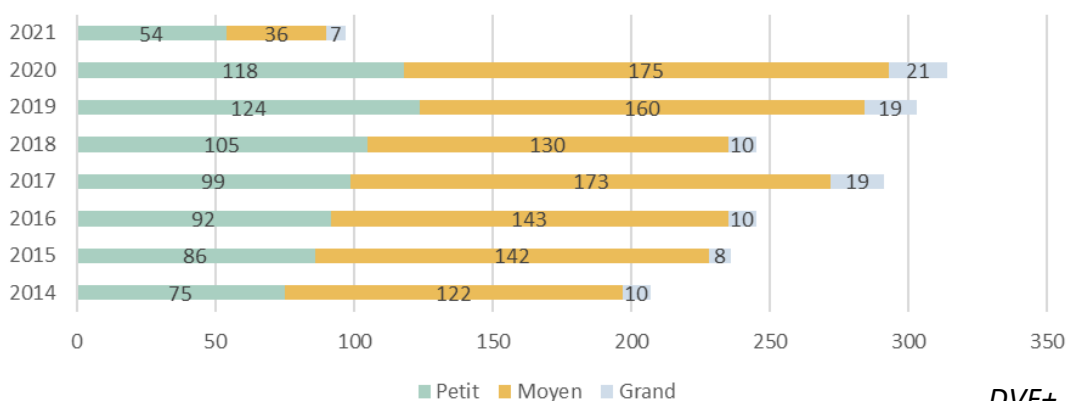
A l'échelle du territoire, 48 % des maisons ayant muté entre 2014 et 2021 étaient des maisons de plus de 90 m². Concernant les appartements, les T3 et T4 sont plus concernés par des mutations (56 % entre 2014 et 2021).

En moyenne, les ventes de grandes maisons et de grands appartements ont été multipliées par deux entre 2014 et 2021 (excepté une chute importante du nombre de ventes d'appartements en 2021). Sans considérer l'année 2021, le nombre de transactions de petites maisons a augmenté de 50 % tandis que le nombre de transactions de petits appartements a augmenté de 57 %.

Evolution du nombre de ventes de maisons en fonction de leur taille



Evolution du nombre de ventes d'appartements en fonction de leur taille



DVF+ 2021

Petite maison : moins de 90 m²
 Moyenne maison : entre 90 et 130 m²
 Grande maison : plus de 130 m²
 Petit appartement : 1-2 pièces
 Moyenne taille d'appartement : 3-4 pièces
 Grande taille d'appartement : 5 pièces et plus

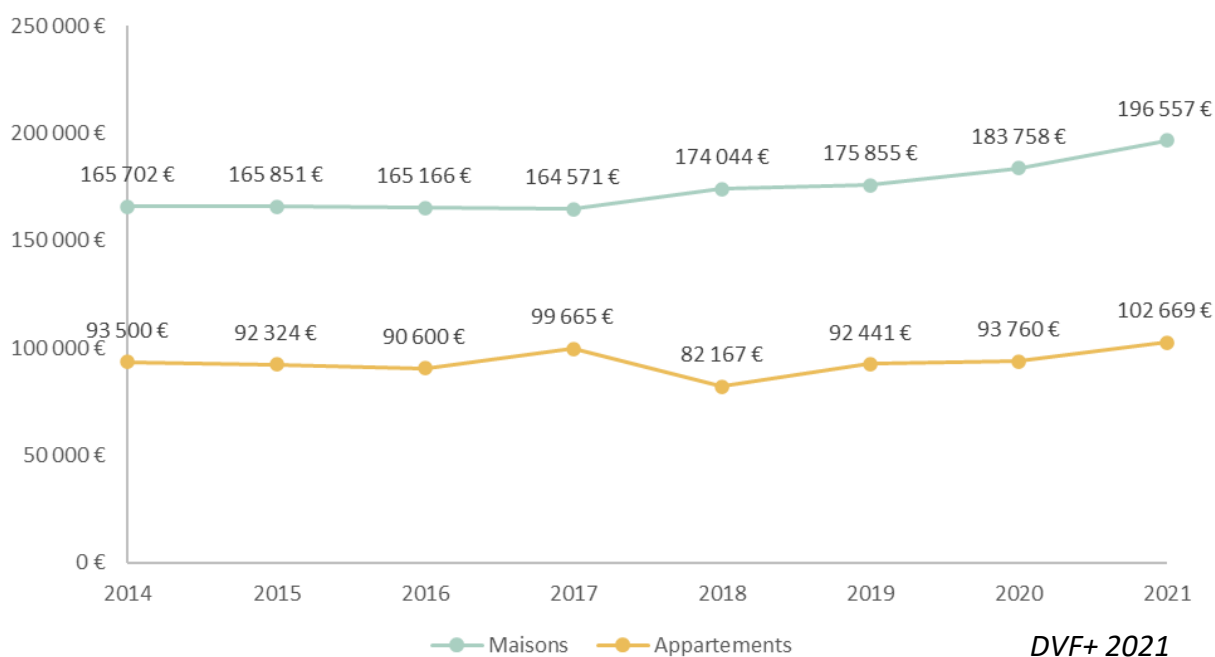
Une augmentation continue du prix des maisons

Le marché des maisons plus tendu que celui des appartements

La CA du Beauvaisis présente de fortes disparités concernant les marchés immobiliers de son territoire. En effet, en 2021, à l'échelle de l'agglomération, une maison se vend en moyenne à 196 557 €, un appartement à 102 669 €. Ces prix fluctuent évidemment selon la taille des logements.

Les prix ont augmenté depuis 2014, que ce soit pour les maisons ou pour les appartements. Entre 2014 et 2021, le prix des maisons a augmenté de 19 % en moyenne tandis que le prix des appartements a augmenté de 10 %. Après une forte hausse du prix des appartements en 2017, ceux-ci ont chuté en 2018 avant de reprendre une trajectoire ascendante stable.

Evolution du prix de vente des maisons et des appartements entre 2014 et 2021



175 049 €

en moyenne pour l'acquisition d'une maison sur le territoire de la CA du Beauvaisis en 2021

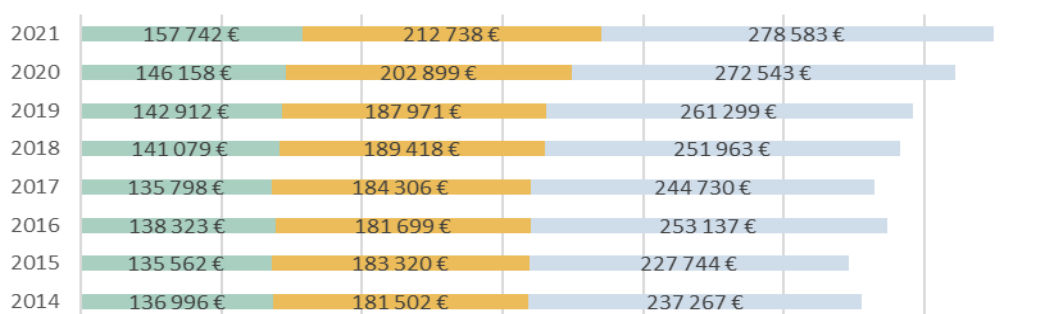
(165 982 € en moyenne pour une maison de 4 pièces)

Une augmentation du prix des moyennes et grandes maisons

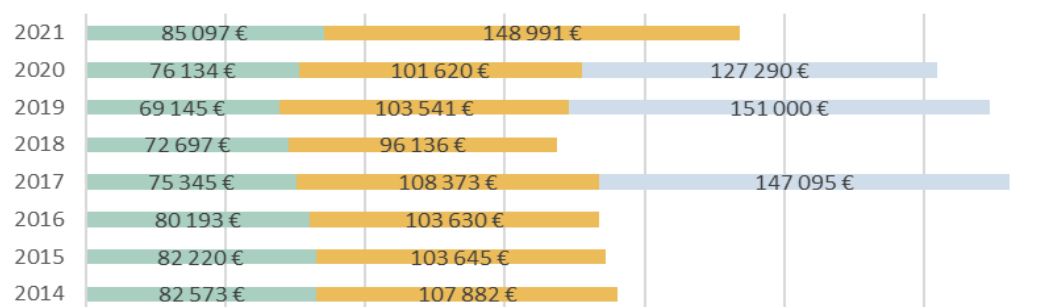
Bien que les données ne soient pas territorialisées, l'évolution du prix des maisons est tout de même notable. Les moyennes et grandes maisons ont d'ailleurs vu leurs prix augmenter plus fortement que les petites. Sur le territoire de la CAB, une maison coûte en moyenne 175 049 €. Les prix varient toutefois en fonction de la taille et de la typologie des maisons. Par exemple, les maisons de 4 pièces mesurent en moyenne 90 m² et coutent en moyenne 165 982 €, soit 1 843 €/m².

Les données propres aux prix des grands appartements ne sont pas toujours disponibles en raison du faible nombre de transactions réalisées. Cependant, nous pouvons noter une augmentation importante du prix des appartements de taille moyenne en 2021.

Evolution du prix des maisons entre 2014 et 2021



Evolution du prix des appartements entre 2014 et 2021



DVF+ 2021

■ Petit ■ Moyen ■ Grand

Petite maison : moins de 90 m²

Moyenne maison : entre 90 et 130 m²

Grande maison : plus de 130 m²

Petit appartement : 1-2 pièces

Moyenne taille d'appartement : 3-4 pièces

Grande taille d'appartement : 5 pièces et plus

III-2-2 Etude de la production de logements : une production de logements hétérogène

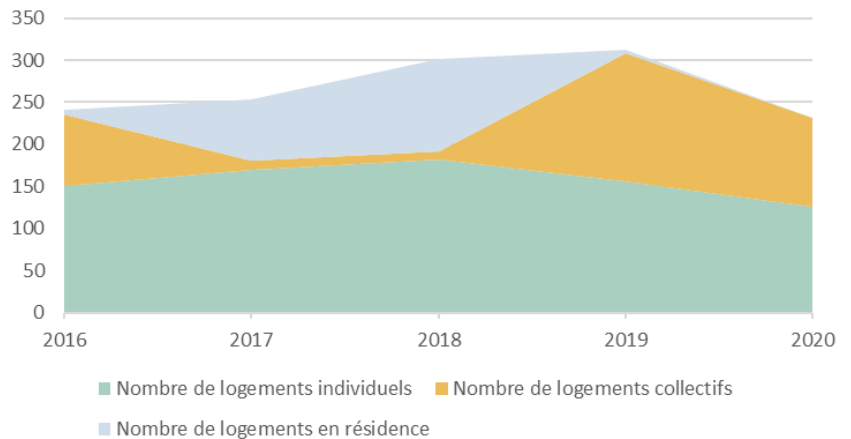
Une construction de logements hétérogène

Entre 2016 et 2020, 1 339 logements ont été commencés sur le territoire. La production annuelle à l'échelle de la CA du Beauvaisis est de 268 logements/an entre 2016 et 2020. Pour rappel, le PLH 2016-2022 prévoyait la construction de 450 logements/an.

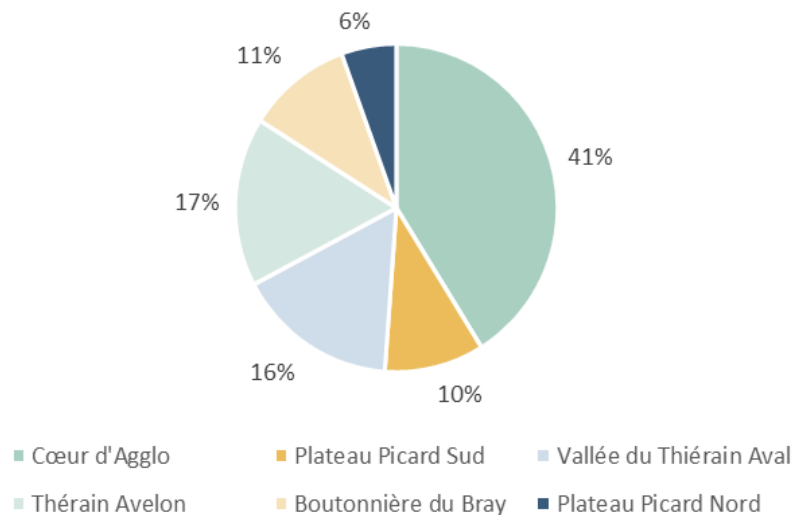
Par ailleurs, si la part de logements collectifs construits est globalement stable, elle reste un peu plus faible en 2017 et 2018 (4,7 % en 2017 contre 48 % en 2019). En effet, la préférence des communes s'oriente vers la construction de pavillons individuels, pour y accueillir des familles et ainsi permettre un dynamisme de la vie communale.

Les entretiens individuels conduits avec les maires du territoire ont permis de souligner leur souhait de maintenir le dynamisme de leurs villages et leur questionnement au sujet de la stratégie foncière globale à l'échelle de la CAB face aux objectifs légaux de Zéro Artificialisation Nette (loi Climat et Résilience du 22 août 2021).

Nombre de logements créés entre 2016 et 2020 à l'échelle de la CAB



Part de la production totale (2016-2020) par espaces de vie



SITADEL 2021

27 % des logements en collectif

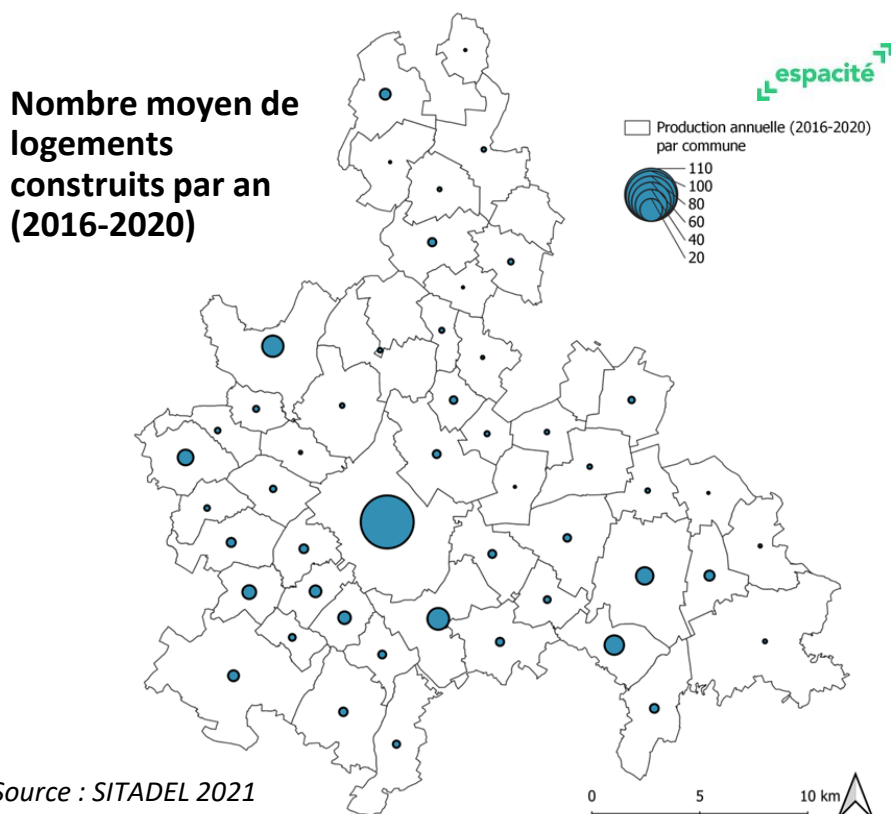
Parmi les logements commencés entre 2016 et 2020 sur le territoire de la CA du Beauvaisis

Une concentration des constructions sur la commune de Beauvais

41 % des logements construits à Beauvais

Entre 2016 et 2020, il est intéressant de constater que le secteur du Cœur d'agglomération est le plus dynamique en termes de construction (110 logements/an entre 2016 et 2020), puis dans une moindre mesure, ceux du Thérain Avelon et de la Vallée du Thiérain Aval (respectivement 45 logements/an et 43 logements/an).

Cependant, ces secteurs ne correspondent pas forcément à ceux qui ont connu les plus fortes dynamiques démographiques ces dernières années. En effet, l'indice de construction (nombre de logements commencés par an pour 1 000 habitants) est bien de 4,5 pour la Vallée du Thérain Aval, de 5,0 pour le Thérain Avelon mais seulement de 1,9 pour Beauvais.



2,6 d'indice de construction

Nombre de logements commencés par an moyen (entre 2016 et 2020) pour 1 000 habitants sur tout le territoire

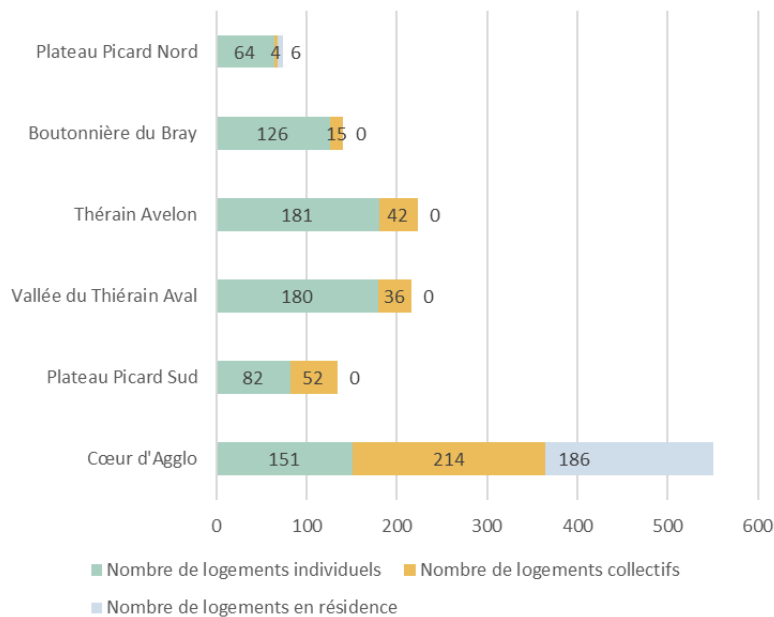
Une production de logements sociaux en adéquation avec une politique de mixité sociale

Une production de 25 % de logements sociaux

Entre 2017 et 2021, 25 % des logements neufs construits ont été des logements sociaux. Cette production se concentre sur Beauvais ainsi que sur les espaces de vie les plus dynamiques en termes de construction (Vallée du Thérain Aval avec 20 % de la production et Thérain Avelon avec 27 % de la production). Durant cette période, la part des logements sociaux parmi la construction totale n'a cessé de diminuer jusqu'à atteindre 14 % en 2019 et 13 % en 2020.

A ce jour, seules les communes de Beauvais, Bresles et Crèvecœur-le-Grand sont assujetties aux objectifs de l'article 55 de la loi SRU (avoir plus de 25 % de logements sociaux). Beauvais et Crèvecœur-le-Grand respectent ces objectifs avec respectivement 40 % et 25 % de logement sociaux. En 2019, Bresles ne comptait que 14 % de logements sociaux, ne respectant donc pas les objectifs de l'article 55 de la loi SRU.

Répartition de la production (2016-2020) par espaces de vie



SITADEL 2021

25 % de la production de logements sociaux se concentre à Beauvais sur la période 2017-2021

III-2-3 Analyse de la capacité d'accession à la propriété des ménages : un marché relativement accessible

CA du Beauvaisis : une capacité d'accèsion hétérogène

Un accès à la propriété facilité pour les couples avec un enfant ou sans enfant

A l'échelle de l'agglomération du Beauvaisis, l'accèsion à la propriété est possible pour les couples sans enfants, les couples avec un enfant et les familles monoparentales, bien que des travaux soient à prévoir dans ces logements.

En effet, un couple avec un enfant gagnant plus de 21 114 €/an a la possibilité d'acheter un appartement voire une maison. Un couple sans enfant, quel que soit son revenu, peut accéder à la propriété d'un appartement voire d'une maison. Ces données datent cependant de 2018, les conditions de marché ont légèrement évolué rendant plus difficile l'accèsion à ce jour. Une famille monoparentale doit gagner plus 27 729 €/an pour accéder à la propriété, ce qui est élevé mais laisse des possibilités d'achat.

Deux tiers des familles monoparentales de la CA du Beauvais peuvent accéder à la propriété

Couple avec un enfant

	Revenus déciles			Accession				
	Revenu annuel		Capacité d'emprunt du ménage (simulation d'un taux de 2,5% sur 20 ans)	Prix d'achat maximal (apport 10%)	Montant de l'apport à titre indicatif (10%)	Capacité d'achat d'un bien immobilier moyen	Capacité d'achat d'un appartement	Capacité d'achat d'une maison
	Compris entre	et						
10 ^{ème} décile	71 334,00 €	—	—	∞	—	■	■	■
9 ^{ème} décile	57 492,00 €	71 334,00 €	366 972,31 €	407 747,01 €	40 774,70 €	■	■	■
8 ^{ème} décile	50 238,00 €	57 492,00 €	295 763,20 €	328 625,78 €	32 862,58 €	■	■	■
7 ^{ème} décile	44 334,00 €	50 238,00 €	258 445,55 €	287 161,72 €	28 716,17 €	■	■	■
6 ^{ème} décile	39 330,00 €	44 334,00 €	228 072,87 €	253 414,30 €	25 341,43 €	■	■	■
5 ^{ème} décile	34 110,00 €	39 330,00 €	202 330,18 €	224 811,31 €	22 481,13 €	■	■	■
4 ^{ème} décile	28 458,00 €	34 110,00 €	175 476,29 €	194 973,65 €	19 497,37 €	■	■	■
3 ^{ème} décile	21 114,00 €	28 458,00 €	146 400,01 €	162 666,67 €	16 266,67 €	■	■	■
2 ^{ème} décile	12 366,00 €	21 114,00 €	108 619,36 €	120 688,18 €	12 068,82 €	■	■	■
1 ^{ère} décile	0,00 €	12 366,00 €	63 615,94 €	70 684,38 €	7 068,44 €	■	■	■

Famille monoparentale

	Revenus déciles			Accession				
	Revenu annuel		Capacité d'emprunt du ménage (simulation d'un taux de 2,5% sur 20 ans)	Prix d'achat maximal (apport 10%)	Montant de l'apport à titre indicatif (10%)	Capacité d'achat d'un bien immobilier moyen	Capacité d'achat d'un appartement	Capacité d'achat d'une maison
	Compris entre	et						
10 ^{ème} décile	55 679,00 €	—	—	∞	—	■	■	■
9 ^{ème} décile	44 681,00 €	55 679,00 €	286 436,36 €	318 262,62 €	31 826,26 €	■	■	■
8 ^{ème} décile	39 039,00 €	44 681,00 €	229 857,99 €	255 397,77 €	25 539,78 €	■	■	■
7 ^{ème} décile	34 736,00 €	39 039,00 €	200 833,15 €	223 147,95 €	22 314,79 €	■	■	■
6 ^{ème} décile	31 161,00 €	34 736,00 €	178 696,70 €	198 551,89 €	19 855,19 €	■	■	■
5 ^{ème} décile	27 729,00 €	31 161,00 €	160 305,38 €	178 117,09 €	17 811,71 €	■	■	■
4 ^{ème} décile	23 920,00 €	27 729,00 €	142 649,72 €	158 499,69 €	15 849,97 €	■	■	■
3 ^{ème} décile	19 253,00 €	23 920,00 €	123 054,61 €	136 727,35 €	13 672,73 €	■	■	■
2 ^{ème} décile	12 844,00 €	19 253,00 €	99 045,59 €	110 050,65 €	11 005,07 €	■	■	■
1 ^{ère} décile	0,00 €	12 844,00 €	66 074,98 €	73 416,64 €	7 341,66 €	■	■	■

Hypothèses :

- La taille de logements utilisés sont celles issues de la DVF+, tout comme les prix au m².
- Avec un emprunt sur 20 ans à 2,5 % et un apport de 10 %.

CA du Beauvaisis : une capacité d'accession hétérogène

Les petits ménages et les grandes familles rencontrent des difficultés à l'accession à la propriété

Toujours à l'échelle de l'agglomération du Beauvaisis, l'accession à la propriété est plus compliquée pour les grands ménages ainsi que pour les personnes seules.

Une personne seule gagnant moins de 15 020 € par an rencontrera des difficultés à accéder à la propriété. Les appartements étant moins chers et plus adaptés à cette typologie de ménages, ils restent une possibilité pour les personnes du 3^{ème} décile.

Les couples avec trois enfants gagnant moins de 37 728 € par an rencontreront aussi des difficultés à accéder à la propriété, autant pour l'achat de maisons que d'appartements.

La moitié des familles avec 3 enfants ne peut pas accéder à la propriété.

	Revenus déciles			Accession			Capacité d'achat d'un bien immobilier moyen	Capacité d'achat d'un appartement	Capacité d'achat d'une maison
	Revenu annuel Compris entre	et	Capacité d'emprunt du ménage (simulation d'un taux de 2,5% sur 20 ans)	Prix d'achat maximal (apport 10%)	Montant de l'apport à titre indicatif (10%)				
Personne seule	10 ^{ème} décile	34 150,00 €	∞	∞	∞	∞	Vert	Vert	Vert
	9 ^{ème} décile	27 770,00 €	34 150,00 €	175 682,06 €	195 202,29 €	19 520,23 €	Vert	Vert	Vert
	8 ^{ème} décile	24 430,00 €	27 770,00 €	142 860,64 €	158 734,05 €	15 873,40 €	Vert	Vert	Vert
	7 ^{ème} décile	21 920,00 €	24 430,00 €	125 678,27 €	139 642,52 €	13 964,25 €	Vert	Vert	Vert
	6 ^{ème} décile	19 670,00 €	21 920,00 €	112 765,76 €	125 295,29 €	12 529,53 €	Vert	Vert	Vert
	5 ^{ème} décile	17 430,00 €	19 670,00 €	101 190,81 €	112 434,23 €	11 243,42 €	Vert	Vert	Vert
	4 ^{ème} décile	15 020,00 €	17 430,00 €	89 667,30 €	99 630,34 €	9 963,03 €	Orange	Vert	Orange
	3 ^{ème} décile	11 310,00 €	15 020,00 €	77 269,24 €	85 854,71 €	8 583,47 €	Rouge	Orange	Rouge
	2 ^{ème} décile	5 050,00 €	11 310,00 €	58 183,43 €	64 648,26 €	6 464,83 €	Rouge	Rouge	Rouge
	1 ^{er} décile	0,00 €	5 050,00 €	25 979,34 €	28 865,93 €	2 886,59 €	Rouge	Rouge	Rouge
Couple avec 3 enfants	10 ^{ème} décile	68 928,00 €	∞	∞	∞	∞	Vert	Vert	Vert
	9 ^{ème} décile	54 312,00 €	68 928,00 €	354 594,83 €	393 994,25 €	39 399,43 €	Vert	Vert	Vert
	8 ^{ème} décile	45 576,00 €	54 312,00 €	279 403,93 €	310 448,81 €	31 044,88 €	Vert	Vert	Vert
	7 ^{ème} décile	37 728,00 €	45 576,00 €	234 462,25 €	260 513,61 €	26 051,36 €	Vert	Vert	Vert
	6 ^{ème} décile	31 296,00 €	37 728,00 €	194 088,81 €	215 654,24 €	21 565,42 €	Orange	Orange	Orange
	5 ^{ème} décile	24 432,00 €	31 296,00 €	160 999,88 €	178 888,76 €	17 888,88 €	Rouge	Rouge	Rouge
	4 ^{ème} décile	19 200,00 €	24 432,00 €	125 688,56 €	139 653,95 €	13 965,40 €	Rouge	Rouge	Rouge
	3 ^{ème} décile	14 040,00 €	19 200,00 €	98 772,93 €	109 747,70 €	10 974,77 €	Rouge	Rouge	Rouge
	2 ^{ème} décile	6 792,00 €	14 040,00 €	72 227,71 €	80 253,01 €	8 025,30 €	Rouge	Rouge	Rouge
	1 ^{er} décile	0,00 €	6 792,00 €	34 940,92 €	38 823,25 €	3 882,32 €	Rouge	Rouge	Rouge

Hypothèses :

- La taille de logements utilisés sont celles issues de la DVF+, tout comme les prix au m².
- Avec un emprunt sur 20 ans à 2,5 % et un apport de 10 %.

Zoom sur Beauvais : un parc relativement accessible

Mais le locatif privé peu abordable pour les petits ménages

A l'échelle de Beauvais, les couples sans enfant ou avec un enfant rencontrent peu de difficultés à accéder à la propriété. Parmi les couples sans enfant, seuls ceux appartenant au 1er décile ne peuvent pas accéder à la propriété. De même, parmi les couples avec un enfant, seuls ceux appartenant au 1er et au 2ème décile ne peuvent pas accéder à la propriété. Seulement la moitié des couples avec un enfant peut se loger dans le locatif privé.

Les familles monoparentales et les personnes seules rencontrent plus de difficultés puisqu'une personne seule ne peut acheter un appartement que si elle gagne plus de 14 120 € par an. Afin d'accéder à la propriété, une famille monoparentale doit gagner plus de 20 215 € par an. Seule la moitié de ces ménages peut se loger dans le locatif privé.

Deux tiers des familles peuvent acheter un appartement, mais seulement la moitié peuvent avoir accès au parc locatif.

Couple avec un enfant

	Revenus déciles			Location	Accession						
	Revenu annuel Compris entre	et	Taux d'effort 33%		Loyer moyen libre	Capacité d'emprunt du ménage (simulation d'un taux de 2,5% sur 20 ans)	Prix d'achat maximal (apport 10%)	Montant de l'apport à titre indicatif (10%)	Capacité d'achat d'un bien immobilier moyen	Capacité d'achat d'un appartement	Capacité d'achat d'une maison
10 ^{ème} décile	65 430,00 €	∞	∞	∞	∞	∞	∞	∞	∞	∞	∞
9 ^{ème} décile	51 930,00 €	65 430,00 €	1 799,33 €	∞	336 599,63 €	373 999,59 €	37 399,96 €	∞	∞	∞	∞
8 ^{ème} décile	44 442,00 €	51 930,00 €	1 428,08 €	∞	267 149,52 €	296 833,24 €	29 683,32 €	∞	∞	∞	∞
7 ^{ème} décile	37 854,00 €	44 442,00 €	1 222,16 €	∞	228 628,47 €	254 031,64 €	25 403,16 €	∞	∞	∞	∞
6 ^{ème} décile	32 760,00 €	37 854,00 €	1 040,99 €	∞	194 737,01 €	216 374,45 €	21 637,45 €	∞	∞	∞	∞
5 ^{ème} décile	27 162,00 €	32 760,00 €	900,90 €	∞	168 531,32 €	187 257,02 €	18 725,70 €	∞	∞	∞	∞
4 ^{ème} décile	20 844,00 €	27 162,00 €	746,96 €	∞	139 732,83 €	155 258,70 €	15 525,87 €	∞	∞	∞	∞
3 ^{ème} décile	15 138,00 €	20 844,00 €	573,21 €	∞	107 230,36 €	119 144,85 €	11 914,48 €	∞	∞	∞	∞
2 ^{ème} décile	5 706,00 €	15 138,00 €	416,30 €	∞	77 876,28 €	86 529,20 €	8 652,92 €	∞	∞	∞	∞
1 ^{er} décile	0,00 €	5 706,00 €	156,92 €	∞	29 354,08 €	32 615,65 €	3 261,56 €	∞	∞	∞	∞

Famille monoparentale

	Revenus déciles			Location	Accession						
	Revenu annuel Compris entre	et	Taux d'effort 33%		Loyer moyen libre	Capacité d'emprunt du ménage (simulation d'un taux de 2,5% sur 20 ans)	Prix d'achat maximal (apport 10%)	Montant de l'apport à titre indicatif (10%)	Capacité d'achat d'un bien immobilier moyen	Capacité d'achat d'un appartement	Capacité d'achat d'une maison
10 ^{ème} décile	52 897,00 €	∞	∞	∞	∞	∞	∞	∞	∞	∞	∞
9 ^{ème} décile	42 029,00 €	52 897,00 €	1 454,67 €	∞	272 124,57 €	302 360,64 €	30 236,06 €	∞	∞	∞	∞
8 ^{ème} décile	36 517,00 €	42 029,00 €	1 155,80 €	∞	216 214,98 €	240 238,86 €	24 023,89 €	∞	∞	∞	∞
7 ^{ème} décile	32 006,00 €	36 517,00 €	1 004,22 €	∞	187 858,91 €	208 732,13 €	20 873,21 €	∞	∞	∞	∞
6 ^{ème} décile	28 249,00 €	32 006,00 €	880,17 €	∞	164 652,42 €	182 947,13 €	18 294,71 €	∞	∞	∞	∞
5 ^{ème} décile	24 310,00 €	28 249,00 €	776,85 €	∞	145 324,82 €	161 472,02 €	16 147,20 €	∞	∞	∞	∞
4 ^{ème} décile	20 215,00 €	24 310,00 €	668,53 €	∞	125 060,94 €	138 956,60 €	13 895,66 €	∞	∞	∞	∞
3 ^{ème} décile	15 587,00 €	20 215,00 €	555,91 €	∞	103 994,52 €	115 549,47 €	11 554,95 €	∞	∞	∞	∞
2 ^{ème} décile	8 593,00 €	15 587,00 €	428,64 €	∞	80 186,13 €	89 095,70 €	8 909,57 €	∞	∞	∞	∞
1 ^{er} décile	0,00 €	8 593,00 €	236,31 €	∞	44 206,03 €	49 117,81 €	4 911,78 €	∞	∞	∞	∞

Hypothèses :
 • La taille de logements utilisés sont celles issues de la DVF+, tout comme les prix au m².
 • Avec un emprunt sur 20 ans à 2,5 % et un apport de 10 %.

Zoom sur Beauvais : un parc relativement accessible

Le locatif privé peu abordable pour les grands ménages

A l'échelle de Beauvais, les couples avec trois enfants rencontrent des difficultés à accéder à la propriété. De la même manière, le locatif privé n'est accessible que pour le 10^{ème} décile de ces ménages. Seuls les ménages gagnant plus de 35 016 € par an peuvent accéder aux grandes typologies telles que les maisons.

Afin de rééquilibrer son peuplement, la ville de Beauvais souhaite capter les hauts pouvoirs d'achat.

Seulement un tiers des grandes familles peuvent accéder à la propriété

Hypothèses :

- La taille de logements utilisés sont celles issues de la DVF+, tout comme les prix au m².
- Avec un emprunt sur 20 ans à 2,5 % et un apport de 10 %.

Couple avec trois enfants

	Revenus déciles			Location Loyer moyen libre	Accession					
	Revenu annuel Compris entre	Taux d'effort 33%			Capacité d'emprunt du ménage (simulation d'un taux de 2,5% sur 20 ans)	Prix d'achat maximal (apport 10%)	Montant de l'apport à titre indicatif (10%)	Capacité d'achat d'un bien immobilier moyen	Capacité d'achat d'un appartement	Capacité d'achat d'une maison
10 ^{ème} décile	61 008,00 €	∞	∞		∞	∞	∞			
9 ^{ème} décile	44 688,00 €	61 008,00 €	1 677,72 €		313 850,99 €	348 723,32 €	34 872,33 €			
8 ^{ème} décile	35 016,00 €	44 688,00 €	1 228,92 €		229 894,00 €	255 437,78 €	25 543,78 €			
7 ^{ème} décile	27 936,00 €	35 016,00 €	962,94 €		180 137,14 €	200 152,37 €	20 015,24 €			
6 ^{ème} décile	22 608,00 €	27 936,00 €	768,24 €		143 714,62 €	159 682,91 €	15 968,29 €			
5 ^{ème} décile	18 312,00 €	22 608,00 €	621,72 €		116 305,13 €	129 227,92 €	12 922,79 €			
4 ^{ème} décile	14 352,00 €	18 312,00 €	503,58 €		94 204,68 €	104 671,87 €	10 467,19 €			
3 ^{ème} décile	9 696,00 €	14 352,00 €	394,68 €		73 832,77 €	82 036,41 €	8 203,64 €			
2 ^{ème} décile	2 616,00 €	9 696,00 €	266,64 €		49 880,33 €	55 422,59 €	5 542,26 €			
1 ^{er} décile	0,00 €	2 616,00 €	71,94 €		13 457,81 €	14 953,12 €	1 495,31 €			

Zoom sur le Bail Réel Solidaire :



- D'après une étude mandatée par l'EPFLO auprès d'Espacité, en considérant une redevance de 0,53 €/m² et un prix de vente en BRS de 2 783,5 €/m², et en respectant les plafonds PSLA (Prêt Social Location-Accession) propres à la métropole (hors Ile de France), seuls les couples sans enfants appartenant au 5^{ème} décile (gagnant entre 28 050 € et 32 595 €/an) peuvent accéder au BRS.



Une opération d'envergure : la ZAC Vallée du Thérain

Un écoquartier sur d'anciennes friches industrielles en cœur d'agglomération

Il s'agit d'un projet de renouvellement urbain de près de 38 hectares sur Beauvais. La localisation du projet au cœur de la ville centre, sa bonne accessibilité, sa proximité avec le futur pôle d'échanges multimodal ainsi que les caractéristiques physiques en bordure de rivière seront exploitées et valorisées au mieux par une opération d'aménagement basée sur la qualité du cadre de vie, sur la cohabitation avec la nature (préservation de larges espaces de verdure) et sur les aménités paysagères liées à la trame verte et bleue de cette section urbaine de la vallée du Thérain.

Il s'agit d'une opération axée prioritairement sur l'habitat (près de 450 logements) qui permettra de répondre à la demande en matière de logements diversifiés, en cohérence avec les attendus du Programme Local de l'Habitat.

Les livraisons de logements sur plusieurs années permettront un lissage dans le temps des besoins liés à l'arrivée d'une population nouvelle. De fait, il n'est pas planifié d'équipements publics de superstructure (école, gymnase, etc.) compte-tenu de ceux déjà présents à proximité (ceux du centre-ville et du quartier de Voisinlieu) qui absorberont les besoins et seront aussi confortés par cette opération. De petits commerces pourront étoffer les services à la population.

Quelques dates :

- En 2015 : Désignation de la Société d'Aménagement de l'Oise comme aménageur ;
- En décembre 2019 : Approbation de la création de la ZAC et de son dossier de réalisation par la CA du Beauvaisis ;
- En février 2021 : Obtention du label « écoquartier en chantier » suite à la réalisation des premiers travaux liés à la reconversion d'une peupleraie en espace semi naturel en bordure de rivière ;
- En 2023 : Arrêté de déclaration d'utilité publique.

En synthèse : les chiffres-clés des dynamiques du marché local

926 transactions par an (en moyenne entre 2014 et 2021)
+ **28 %** entre 2014 et 2021



73 % de
maisons

27 %
d'apparte-
ments

175 049 €
en
moyenne

102 669 €
en
moyenne

268 logements commencés par an (en moyenne entre 2016 et 2020)



73 % de
maisons

27 %
d'apparte-
ments

25 % de
logements
sociaux

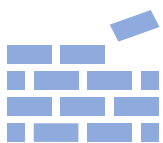
41 % de la
production
à Beauvais

CAB :

2/3 des familles monoparentales, personnes seules et couples peuvent accéder à la propriété
1/2 des familles nombreuses peuvent accéder à la propriété

Beauvais :

1/2 des familles nombreuses peuvent accéder à la propriété
1/2 des habitants (hors familles nombreuses) peuvent accéder au locatif privé



2,6 nouveaux logements pour 1 000 habitants (en moyenne entre 2016 et 2020)

Synthèse : les dynamiques du marché local

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">- Un marché attractif (notamment au Sud du territoire).- La CA du Beauvaisis construit une part de logements sociaux importante et répond ainsi aux obligations de la loi SRU.	<ul style="list-style-type: none">- La construction de logements est non homogène entre 2016 et 2020 temps et reste concentrée à 41 % à Beauvais.- Les secteurs ayant construits le plus de logements ne sont pas forcément ceux qui ont connu la plus forte croissance démographique.
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none">- La tension sur les marchés immobiliers souligne l'attractivité du territoire, notamment au regard de l'arrivée récente de nouveaux types de ménages.- Une grande part des ménages a la capacité d'accéder à la propriété.	<ul style="list-style-type: none">- L'augmentation des prix de l'immobilier pose quelques difficultés aux ménages issus du territoire.- Les maires rencontrés posent la question du développement de leurs opérations d'habitat face aux nouvelles obligations légales liées au ZAN.
Enjeux	
<ul style="list-style-type: none">- Permettre aux jeunes du territoire d'accéder à la propriété en limitant l'augmentation des prix de l'immobilier.- Développer une offre de logements collectifs attractive afin de répondre aux objectifs de réduction de l'extension urbaine tout en prenant en compte les besoins des ménages.- Développer l'offre de petites typologies pour accueillir les jeunes ménages en début de parcours résidentiel.	

ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE

***III-3* Analyse des
marchés fonciers, de
l'offre foncière
publique ou privée, au
vu de leurs
disponibilités et
utilisations potentielles,
et de leur capacité
d'accueillir du logement**

Analyse de l'offre foncière bâtie publique ou privée

A COMPLETER

ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE

III-4 Analyse de l'offre de logements et d'hébergement

III-4-1

Caractéristiques du parc de logements : un territoire habité et attractif

Une répartition hétérogène de l'offre de logements sur le territoire

Plus de la moitié des logements de la CAB concentrée sur la commune de Beauvais

Selon l'Insee, en 2018, la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis possède un parc de 49 407 logements, représentant 13 % de l'offre de logements à l'échelle du département (376 185 logements).

Au niveau communal, Beauvais concentre 56 % de l'offre de logements de la Communauté d'Agglomération, avec 28 449 logements. Elle est immédiatement suivie par les communes de Bresles (1 895 logements), de Crèvecœur-le-Grand (1 627 logements), d'Auneuil (1 304 logements) et de Hermes (1 100 logements) qui possèdent chacune un parc de plus de 1 000 logements.

49 407 logements

au sein de la CA du Beauvaisis en 2018

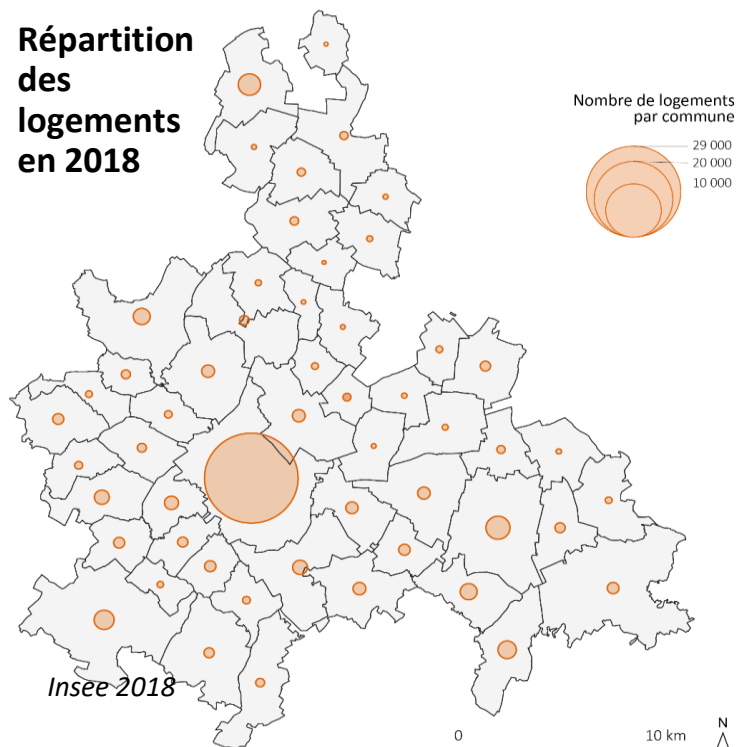
56 % des logements se situent sur la commune de Beauvais

24 449 logements à Beauvais en 2018 (Insee)

Au sein de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis, la densité moyenne est de 92 logements par km². Il est toutefois constaté des disparités entre Beauvais et les autres communes du territoire. En effet, Beauvais se distingue très nettement par une densité moyenne de 854 logements par km².

A l'inverse, les communes à l'Est de la CA présentent une densité moyenne comprise en 0 et 50 logements par km² (Auneuil : 48 log/km², Auteuil : 21 log/km², Berneuil en Bray : 24 log/km², Frocourt : 32 log/km², Saint-Léger-en-Bray : 34 log/km², Fouquenies : 32 log/km², Milly-sur-Thérain : 48 log/km², Le Mont-Saint-Adrien : 37 log/km², Pierrefitte-en-Beauvaisis : 29 log/km², Saint-Germain-la-Poterie : 36 log/km², Savignies : 42 log/km², Troissereux : 40 log/km²).

Répartition des logements en 2018



92 logements / km²

en moyenne sur le territoire de la CA du Beauvaisis

Un parc de logements habité et croissant

Un parc de logements en légère croissance

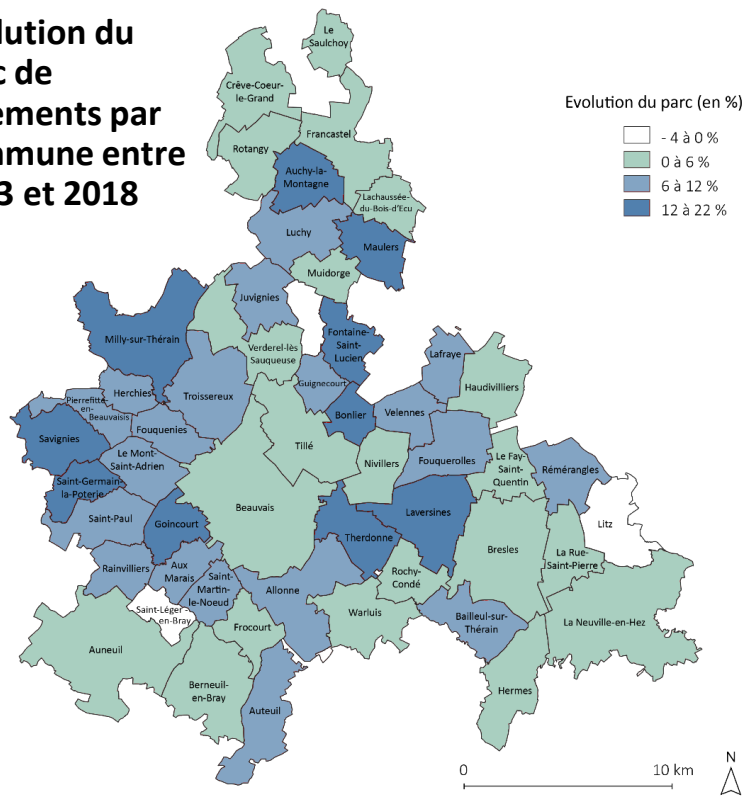
Entre 2013 et 2018, le parc de logements de la CAB a augmenté de 5,2 %, ce qui représente une croissance légèrement plus élevée qu'à l'échelle départementale (+4,6 %).

Les communes situées en périphérie de Beauvais (Therdonne, Laversines, et Bonlier) et au sein du secteur de Thérain-Avelon (Saint-Germain-la-Poterie, Savignies, Goincourt, Milly-sur-Thérain) enregistrent la plus forte croissance, atteignant jusqu'à 22%.

Alors que les communes de Litz, Saint-Léger-en-Bray et Maisoncelle-Saint-Pierre enregistrent une évolution négative ou stable de leur parc de logements (de -2% sur Litz, - 4% sur Saint-Léger-en-Bray et 0% sur Maisoncelle-Saint-Pierre).

La production de logements importante dans certaines communes semble corrélée avec un solde migratoire positif.

Evolution du parc de logements par commune entre 2013 et 2018



Insee 2013-2018. Entre 2013 et 2018, une évolution du parc de l'ordre de **+ 5 %** au sein de la CA du Beauvais

Un parc de logements habité et croissant

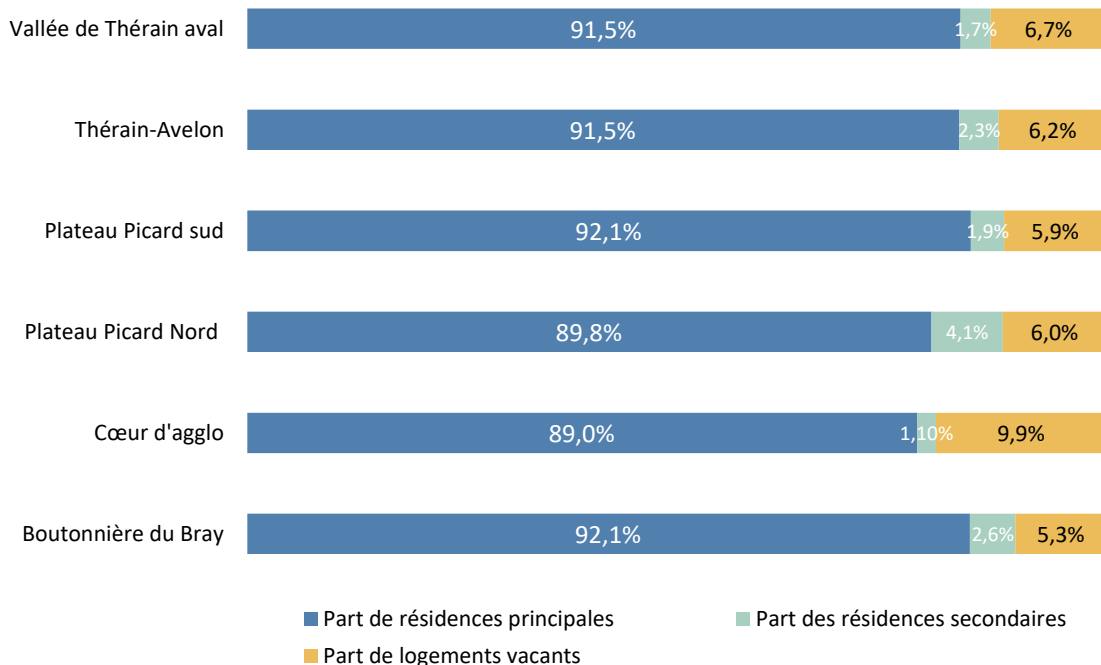
Une majorité de résidences principales sur le territoire

En 2018, les logements occupés à titre de résidence principale représentent 89,8 % du parc de la CA du Beauvaisis, contre 90,4 % à l'échelle départementale.

Les résidences secondaires ne représentent que 1,6 % du parc de l'agglomération et les logements vacants 8,6 %. Cette composition du parc de logements est représentative d'un territoire habité au quotidien par ses résidents.

A l'échelle des secteurs du PLUi, la part de résidences principales est relativement homogène, oscillant entre 89,8% sur le Plateau Picard Nord et 92,1% sur le Plateau Picard Sud. En revanche, la part de résidences secondaires est nettement plus importante dans le secteur du Plateau Picard Nord (4,1 %) et la part de logements vacants dans le secteur du Cœur d'agglo (9,9%).

Répartition de l'offre de logements en 2018



Insee 2013-2018

90 % de résidences principales
Au sein de la CA du Beauvaisis en 2018

Une surreprésentation des propriétaires sur le territoire

Des ménages propriétaires inégalement répartis sur le territoire

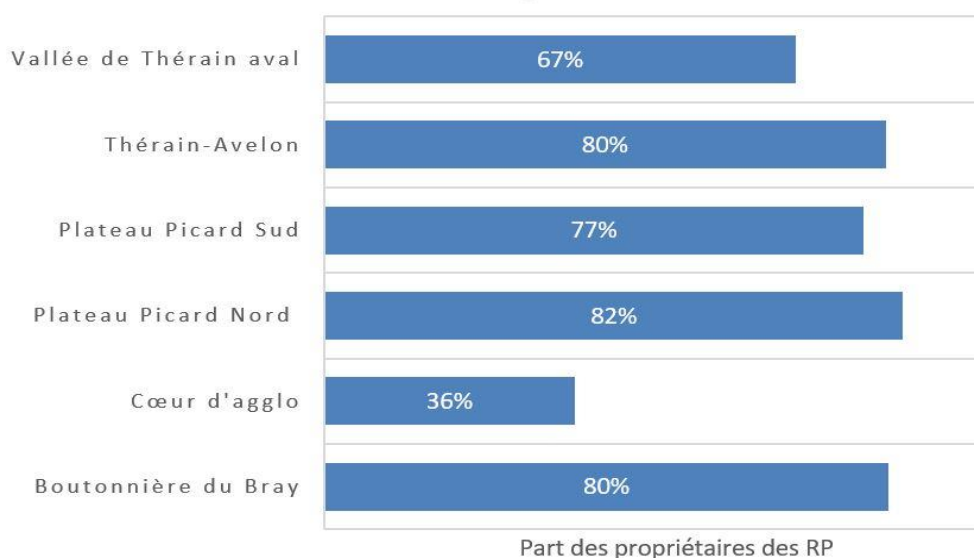
La part des ménages propriétaires de leur résidence principale en 2018 est de 51 %. Elle est inférieure à la moyenne départementale (61 %) et à la moyenne régionale (58 %).

Le secteur de Beauvais (Cœur de l'agglomération) se distingue des autres secteurs de la communauté d'agglomération du Beauvaisis au regard du statut d'occupation des résidences principales. Seulement 36 % des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires.

Au sein des autres secteurs de la CAB, la part des ménages propriétaires de leur résidence principale varie de 67 % (Secteur de Vallée de Thérain aval) à 82 % (Secteur du Plateau Picard Nord).

Cette tendance risque de s'accroître au regard du profil des nouveaux arrivants sur le territoire.

Statut d'occupation des résidences principales par secteur



Insee 2013-2018

51 % de résidences principales sont occupées par leurs propriétaires

Au sein de la CA du Beauvaisis en 2018

Une faible offre en logements collectifs sur le territoire

Une offre en logements collectifs concentrée sur la commune de Beauvais

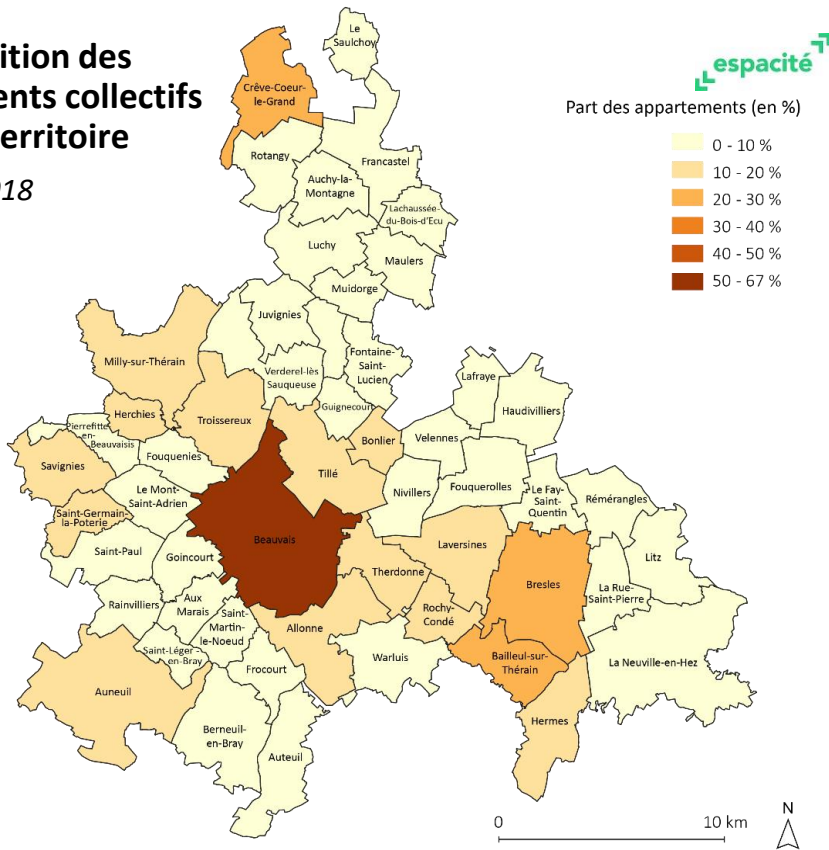
Le logement collectif est sous-représenté au sein de la communauté d'agglomération du Beauvaisis ; il ne représente que 9 % du parc de logements en 2018.

L'offre de logements collectifs est fortement marquée par des disparités entre la commune de Beauvais et le reste des communes de la communauté d'agglomération. A Beauvais, la part de logements collectifs représente 66 %, supérieure de 57 points de la moyenne du Beauvaisis.

La production de logements individuels est légèrement inférieure à la production de logements collectifs. Entre 2013 et 2018, on dénombre une augmentation de 1 266 maisons contre 1324 logements collectifs.

Répartition des logements collectifs sur le territoire

Insee 2018



42,3 % de logements collectifs
au sein de la CA du Beauvaisis en 2018

La part de logements collectifs relativement constante entre 2013 et 2018

Une évolution homogène du parc de logements collectifs depuis 2013

Entre 2013 et 2018, l'évolution de la nature des logements n'est pas significative. On compte une augmentation de 2 % de logements collectifs sur l'ensemble de la communauté d'agglomération.

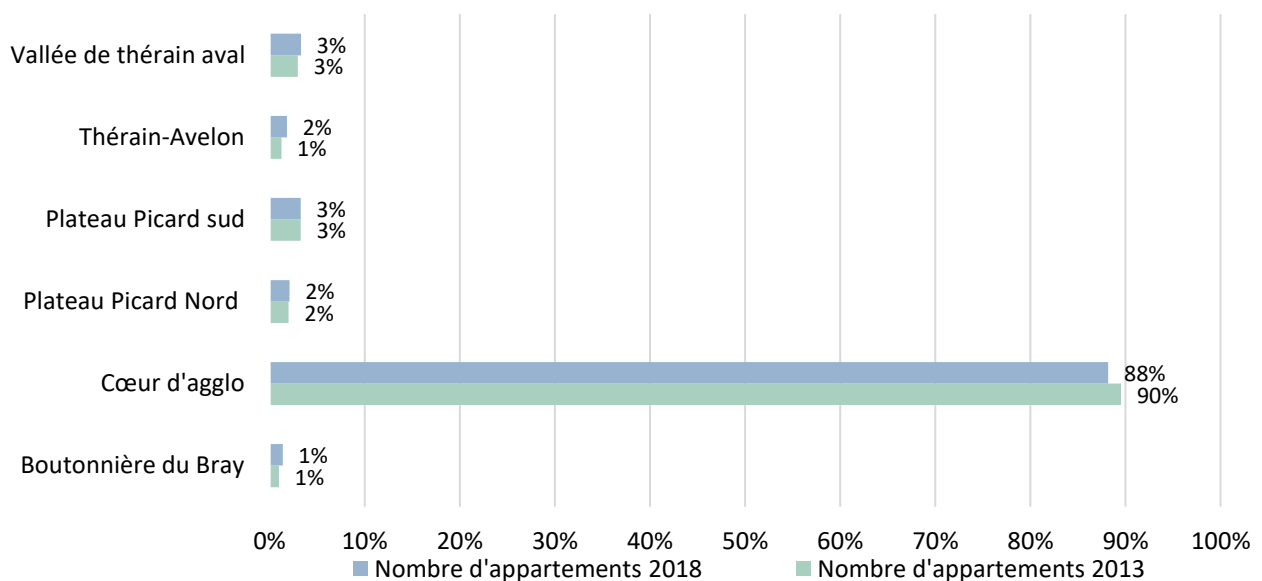
Cette évolution concerne tous les secteurs du Beauvaisis de manière homogène. Chaque secteur enregistre une hausse de un à deux points entre 2013 et 2018.

L'arrivée de nouveaux locataires sur le territoire risque donc d'amplifier la tension sur le parc social de la CA du Beauvaisis.

+ 2 % de logements collectifs entre 2013 et 2018

au sein de la CA du Beauvaisis

Répartition des logements collectifs sur le territoire



La majorité des résidents habite un logement individuel

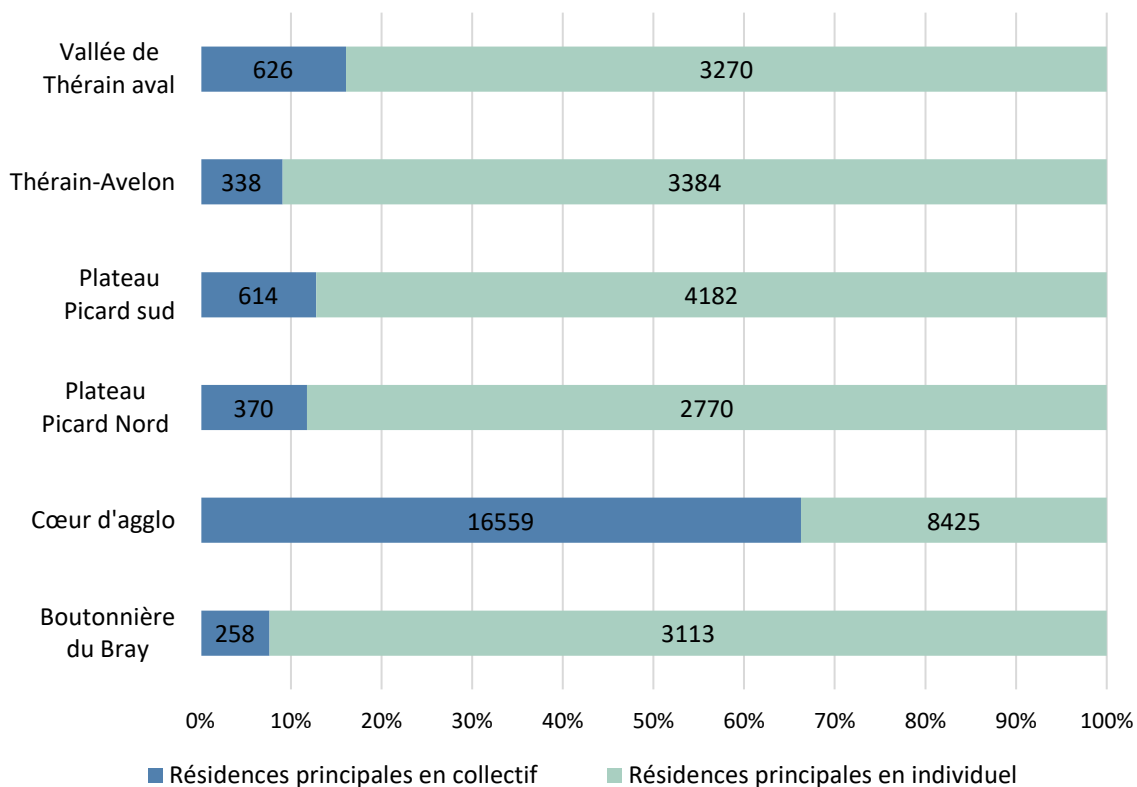
Sur le territoire du Beauvaisis, les résidences principales sont à 57 % des logements individuels et à 42 % des logements collectifs.

Cette répartition est légèrement différente de celle à l'échelle départementale (66 % de résidences principales sont des logements individuels et 33 % de résidences principales sont des logements collectifs), du fait du poids du cœur d'agglomération, comprenant une part plus importante de logements collectifs (65 %).

Cette répartition est en effet très contrastée selon les espaces de vie de l'agglomération du Beauvaisis. La part de résidences principales en collectif est toujours supérieure à la part de résidences principales en individuel, mis à part le Cœur d'agglomération.

57 % des résidences principales sont des logements individuels
au sein de la CA du Beauvaisis

Répartition des résidences principales



Un parc majoritaire de grands logements

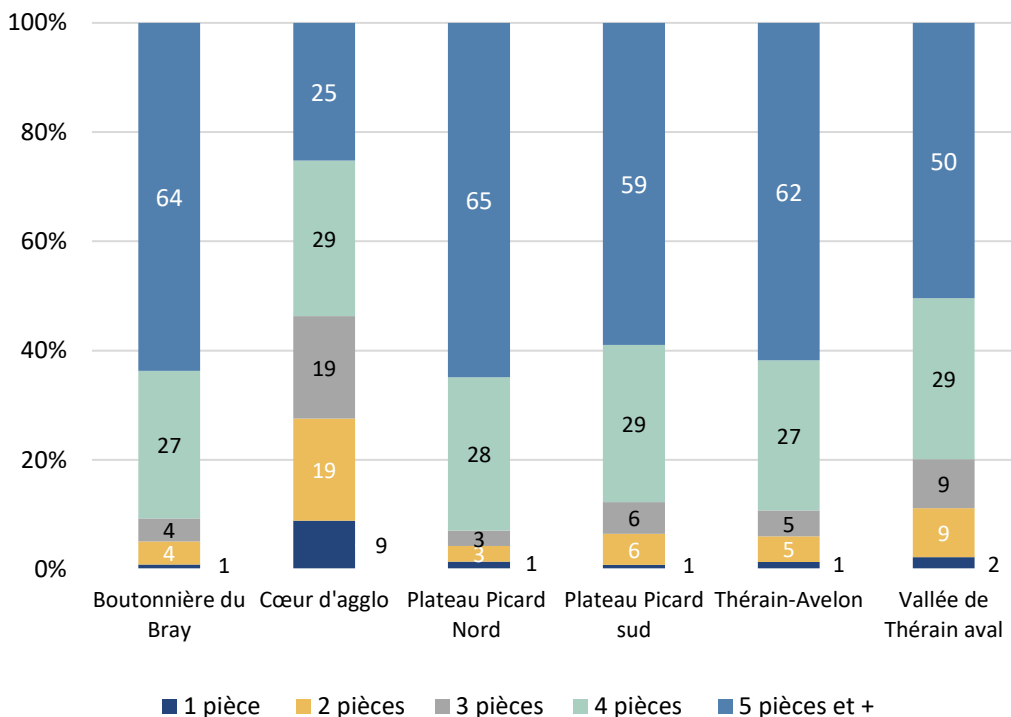
En 2018, selon l’Insee, le parc de résidences principales de la communauté d’agglomération du Beauvaisis est constitué à plus de 34,5 % de logements d’au moins 5 pièces et à plus de 25 % de logements avec 4 pièces, soit plus de la moitié des résidences principales sont de grands logements.

A l’inverse, la part de petits logements (1 et 2 pièces) ne représente que respectivement 12,4 % du parc total. Etant donnée la taille moyenne des ménages de la CA du Beauvaisis (2,24 personnes par ménage), l’offre de logements apparait inadaptée aux besoins locaux des ménages. Les T3 correspondent à 12 % du parc de logements et peuvent constituer une solution pour les petits ménages.

Aussi, la répartition des logements selon leur taille est contrastée entre le Cœur de l’agglomération et le reste des secteurs. L’offre de petits logements est concentrée sur Beauvais (8 % de T1, 17% de T2, 26 % de T3 à Beauvais).

34,5 % des logements disposent d’au moins 5 pièces au sein de la CA du Beauvaisis en 2018

Taille des résidences principales



Un parc de logements majoritairement construit après 1970

Un nombre important de logements anciens sur Beauvais comparé au reste du territoire

Le parc de logements de l'agglomération du Beauvaisis est constitué d'une part de 30 % de logements construits entre 1971 et 1990 et de de 19 % de logements construits avant 1945, alors que les logements construits après 2005 ne représentent que 24,3 % du parc total.

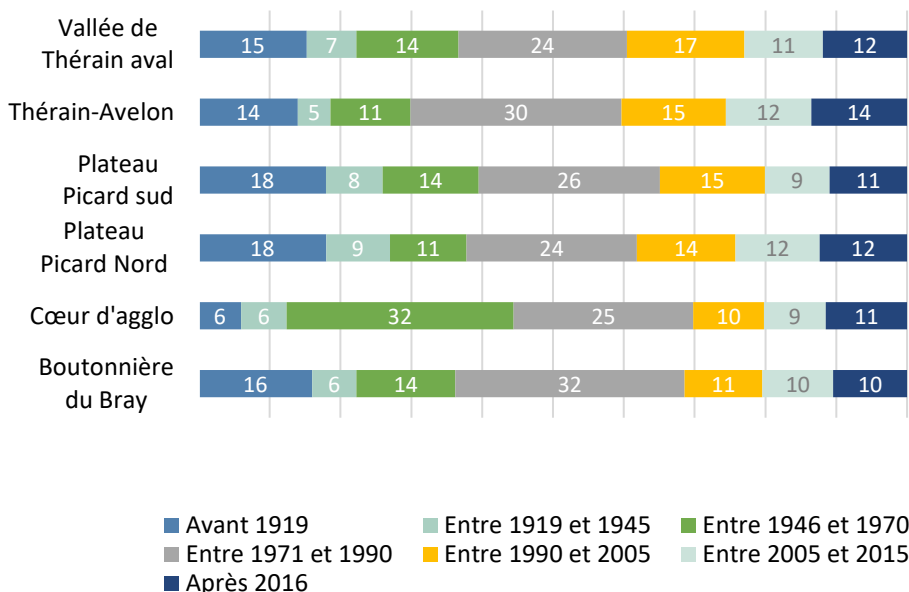
La répartition des logements selon leur ancienneté est relativement homogène sur le territoire de la CA du Beauvaisis. Le secteur du Cœur d'agglo dispose d'un parc de logements sensiblement plus ancien, marqué par une part importante de logements construits entre 1946 et 1970 (32 % alors que la moyenne à l'échelle de l'agglomération est de 29,5%).

La précarité des habitants de la CAB pose la question de la capacité d'entretien de ses logements vieillissants. Il s'agira de porter les actions en direction de la rénovation thermique et de l'adaptation.

24 % de logements construits après 2005

au sein de la CA du Beauvaisis en 2018

Ancienneté des logements



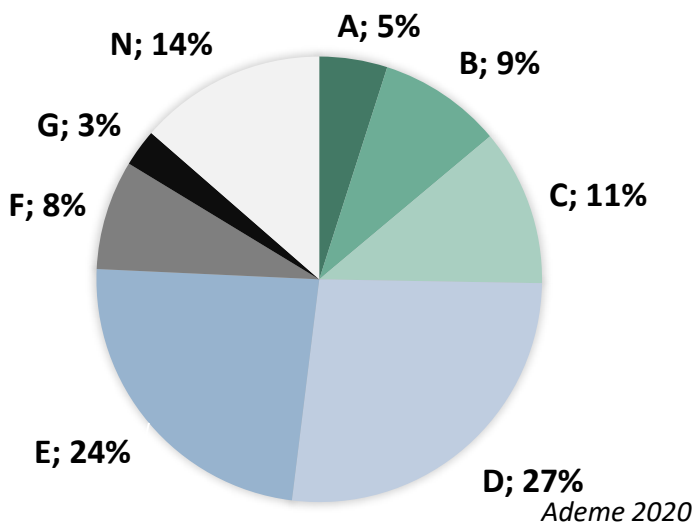
Des performances énergétiques globalement moyennes

Sur les 3 070 logements privés disposant d'un diagnostic énergétique au sein de la CAB, soit 8,2 % du parc privé, plus de la moitié des mutations immobilières entre 2013 et 2020 est classé D ou E, traduisant des performances énergétiques moyennement efficace de ces logements.

Les trois meilleures catégories du diagnostic représentent un quart de ces mutations, les logements très performants (classe A et B) moins de 15 % des mutations. Aussi, une part relativement importante des logements de classe N (dont le propriétaire n'a pas indiqué la classe énergétique) pourraient également avoir des performances énergétiques moyennes, faibles ou mauvaises.

Les disparités géographiques sont assez faibles, mais on remarque que le parc de Beauvais est légèrement plus performant que dans les autres communes de l'EPCI. Les classes A, B, C et D y représentent 55 % du parc de logements, contre 45% en moyenne ailleurs dans la CAB.

Part de logements par classes énergétique



32 % des logements sont en classe énergétique E ou F (désormais considérés comme « passoire thermiques » par la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021)

Signification de la classe énergétique (Consommation en kWh/m²/an)

- **Classe A** : excellente performance énergétique (consommation inférieure à 50)
- **Classe B** : très bonne performance énergétique (consommation entre 51 et 90)
- **Classe C** : bonne performance énergétique (consommation entre 91 et 150)
- **Classe D** : bonne performance énergétique (consommation entre 151 et 230)
- **Classe E** : performance énergétique moyenne (consommation entre 231 et 330)
- **Classe F** : performance énergétique faible (consommation entre 331 et 450)
- **Classe G** : mauvaise performance énergétique (consommation supérieure à 450)
- **Classe N** : non indiqué

A titre d'information, les DPE non communiqués sont souvent des passoires thermiques. Le vendeur ne souhaitant pas faire état de la consommation énergétique du logement

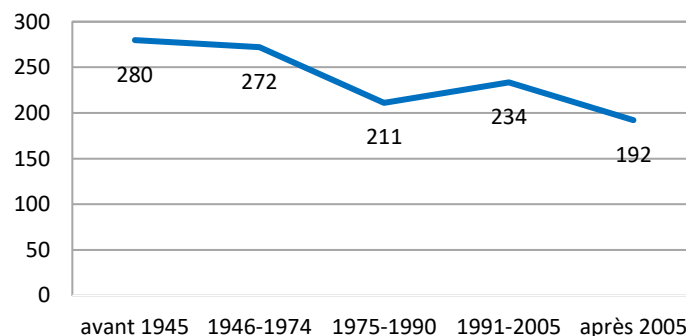
Une consommation énergétique des logements corrélée à leur ancienneté

Parmi les logements en transaction entre 2013 et 2019, la consommation moyenne des logements s'élève à 187kwh/m². Cette consommation moyenne équivaut à une classe énergétique D, attestant d'une « bonne performance énergétique » dans le parc.

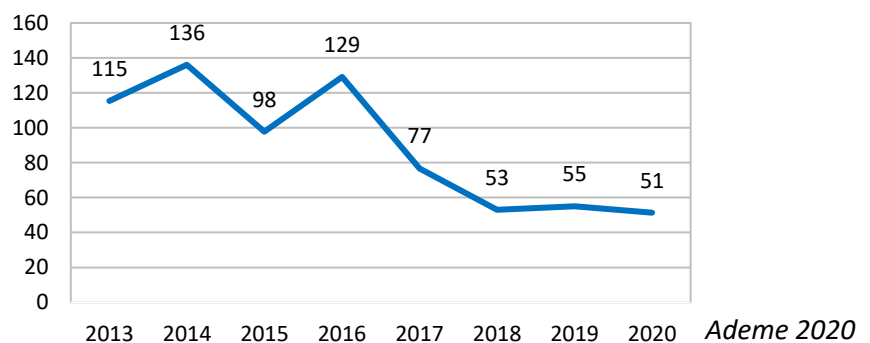
Ces chiffres prennent en compte uniquement les logements en transaction. On constate que les performances énergétiques parmi ces logements sont très hétérogènes. Les périodes de construction des logements en mutation sont clairement corrélés avec les performances en consommation d'énergie. Cela est également visible pour les logements construits depuis 2013.

En effet, les logements en mutation construits avant 1945 consommaient en moyenne 280kwh/m² et seulement 192 pour les logements construits après 2005. On voit que cette diminution continue après cette date, passant de 115 à 51 de 2013 à 2020.

Consommation moyenne d'énergie par an des logements en mutation selon la période de construction (en kWh/m²)



Zoom après 2013: consommation moyenne d'énergie par an des logements en mutation selon l'année de construction (en kWh/m²)



187 kwh/m² de consommation annuelle moyenne parmi les logements en mutation

Un parc ancien présentant un fort taux de passoires thermiques

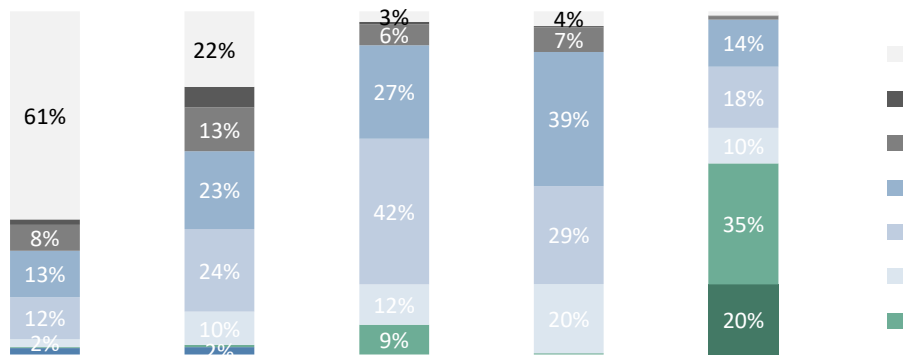
Sur les 3 070 logements étudiés, nous constatons que la consommation énergétique d'un logement est fortement corrélée à la période de sa construction. Les logements anciens sont moins performants que les plus récents puisqu'ils n'étaient soumis à aucune norme thermiques des bâtiments, apparues dans les années 1970.

Les classes A, B et C représentent moins de 20 % du parc de logements construits avant 2005.

La proportion de classes E et G, celles regroupant ce que l'on appelle communément les passoires thermiques, est décroissante, passant de près de 19 % pour les logements de 1946 à 1974 à moins de 2 % pour ceux construits après 2005. En effet, plus de la moitié des logements construits après 2005 ont une classe d'énergie A ou B. Pour rappel, 38% des logements ont été construits avant 1970.

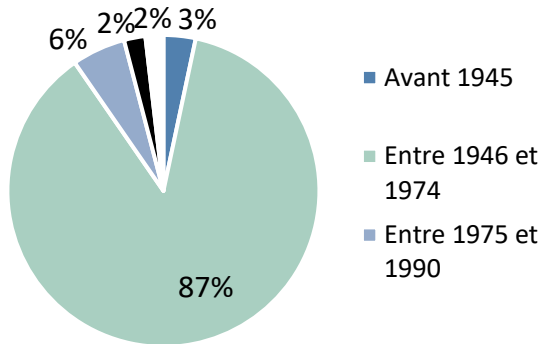
La classe N, traduisant une information non communiquée par les propriétaires, représente 60 % des logements construits avant 1945, sa part va décroissante plus le logement est récent.

Part de logements par classes énergétiques par période de construction



Ademe 2020

Période de construction des logements classés G



Ademe 2020

Parmi la classe G, 87 % de construction entre 1946 et 1990

Une mobilité résidentielle des ménages homogène sur le territoire

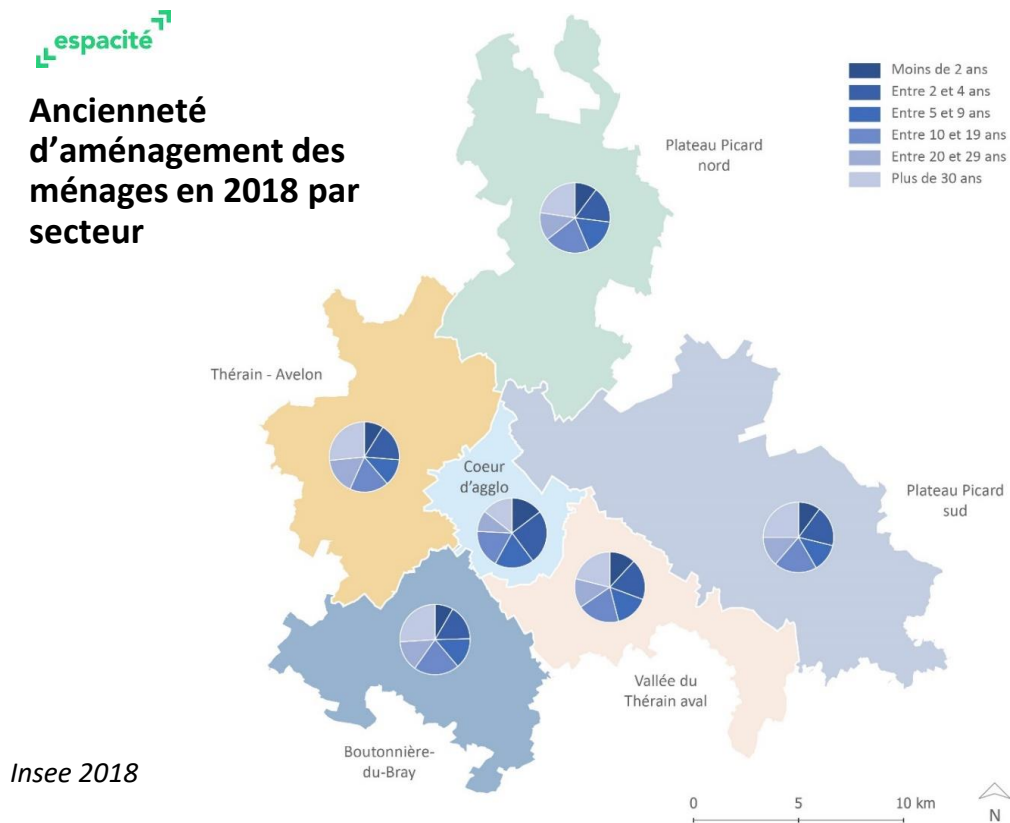
Sur le territoire de la CA du Beauvaisis, 12 % des ménages occupent leur logement depuis moins de 2 ans et 22 % des ménages ont emménagé deux à quatre années auparavant. A contrario, 19 % des ménages vivent dans le même logement depuis plus de 30 ans.

Ces données sont représentatives d'une forte mobilité résidentielle des ménages et d'un fort dynamisme du territoire.

Par ailleurs, la répartition des ménages selon le degré d'ancienneté d'emménagement est relativement homogène d'un secteur à l'autre. Le Cœur d'Agglo se distingue cependant légèrement par une part d'emménagement sous deux ans supérieure à celle des autres secteurs.



Ancienneté d'aménagement des ménages en 2018 par secteur



19 % des ménages occupent leur logement depuis plus de 30 ans
au sein de la CA du Beauvaisis en 2018

Des mobilités de proximité et un solde migratoire à l'équilibre

Selon l'INSEE, le solde migratoire global augmente d'environ 220 nouveaux habitants par an dans la communauté d'agglomération. L'arrondissement ouest de l'Oise, polarisé par l'agglomération de Beauvais est à la fois le plus peuplé et le plus dynamique du département. Le taux d'évolution annuel moyen de sa population de 2013 à 2018 s'élevait à 0,4 % contre 0,3 % pour l'arrondissement de Senlis (sud-ouest de l'Oise).

Au regard des 103 191 habitants de l'EPCI, la situation démographique est presque à l'équilibre (à hauteur de 5 000 entrées/sorties de la communauté d'agglomération par an).

Les mobilités résidentielles au sein de l'intercommunalité sont assez importantes : en un an, 7 000 individus ont changé de lieu de résidence, près de 4 800 d'entre eux ont changé de logement et d'adresse en restant dans la même commune.

La ville de Beauvais, constituant un pôle de mobilité important, présente le solde migratoire le plus déficitaire de la CAB avec une perte de près de 300 habitants en 2018 (7 560 entrées et 7 853 départs).

On constate que les arrivées sont plus nombreuses dans la partie sud de l'EPCI. Ces statistiques confirment bien les perceptions des élus qui mentionnent des arrivées de Franciliens dans la partie sud du territoire durant les dernières années. A noter également un solde migratoire excédentaire à Crèvecœur-le-Grand et Milly-sur-Thérain, pôles secondaires du territoire gagnant en attractivité.

19 % des ménages occupent leur logement depuis plus de 30 ans
au sein de la CA du Beauvaisis en 2018

4 800 emménagements en provenance de la même commune en 2018
Plus de 7 000 à l'échelle de la CAB en 2018

Des mobilités reliant les territoires voisins et la région parisienne

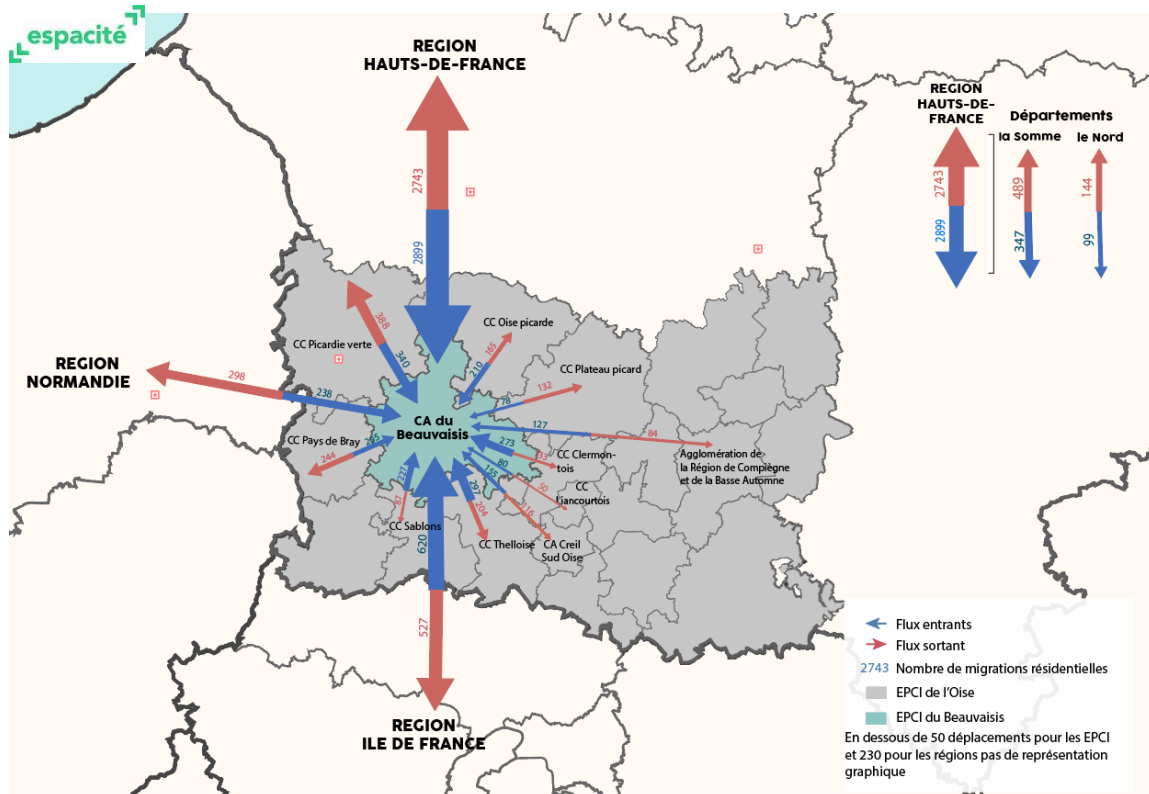
La région Haut de France à laquelle appartient l’Oise est celle qui compte le plus grand nombre de flux de population avec le Beauvaisis.

Les échanges sont également nombreux avec la région Ile de France. Les statistiques de l’INSEE établissent 527 mobilités sortantes vers la région IDF contre 620 entrantes, soit une solde excédentaire avec la région francilienne.

On note également un transfert de population notable vers la Normandie, en revanche, il n’y a pas de fort flux vers la région Grand Est.

Les flux sont généralement équilibrés entre les mobilités sortantes et entrantes. Les EPCI les plus proches du Beauvaisis sont ceux qui comptent le plus de mobilités résidentielles, notamment la communauté de communes de la Picardie verte et dans une moindre mesure celle du Pays de Bray et la communauté de communes Thelloise.

Mobilités résidentielles hors et vers le Beauvaisis en 2018



Insee 2018

Une surreprésentation des locataires chez les nouveaux arrivants

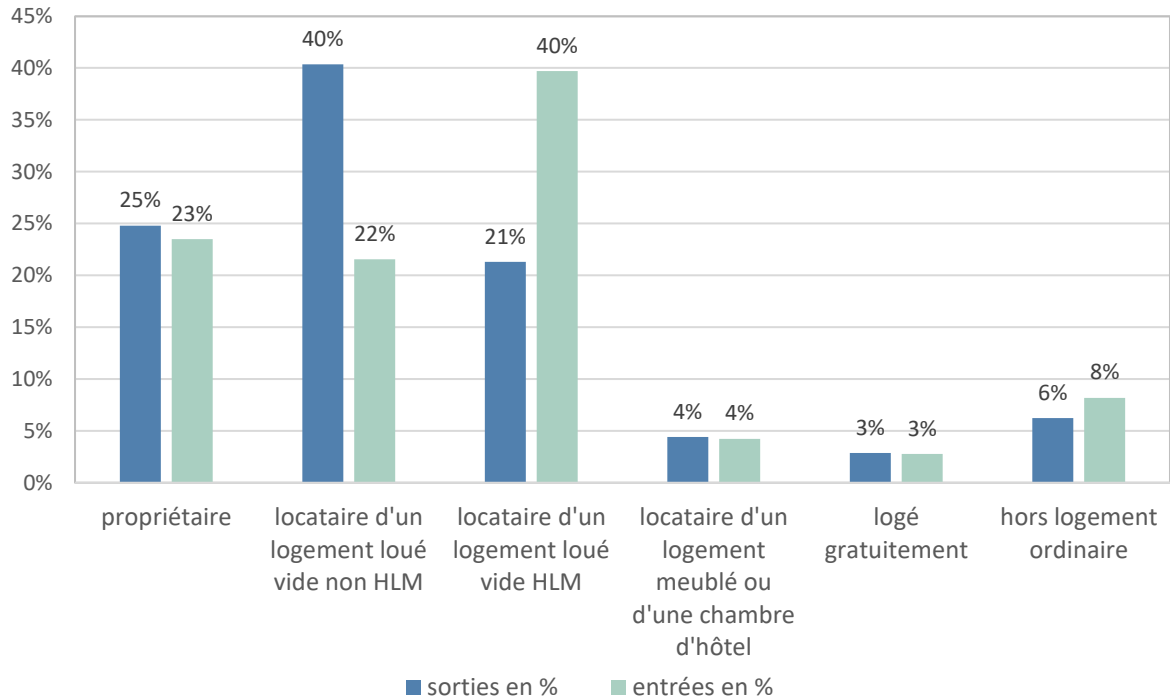
Deux arrivants sur cinq logés dans le parc social

Près de 25 % des nouveaux arrivants sont propriétaires, une proportion très légèrement inférieure à celle des individus sortants de la CAB.

Par ailleurs, 61 % des entrants s'installent dans un logement locatif dont 21 % dans un logement locatif social. Cette tendance est similaire à celle des sortants du territoire qui sont plus de 60 % à quitter un logement duquel ils sont locataires et plus de 20 % de ces départs se font du parc social.

Par ailleurs, si les proportions sont proches, les départs de pavillons sont plus nombreux et les arrivées légèrement plus représentées dans les appartements.

Statut d'occupation de logements des sortants ou entrants dans le Beauvaisis en 2018



25 % des nouveaux arrivants sont propriétaires

21 % locataires du parc social

Insee 2018

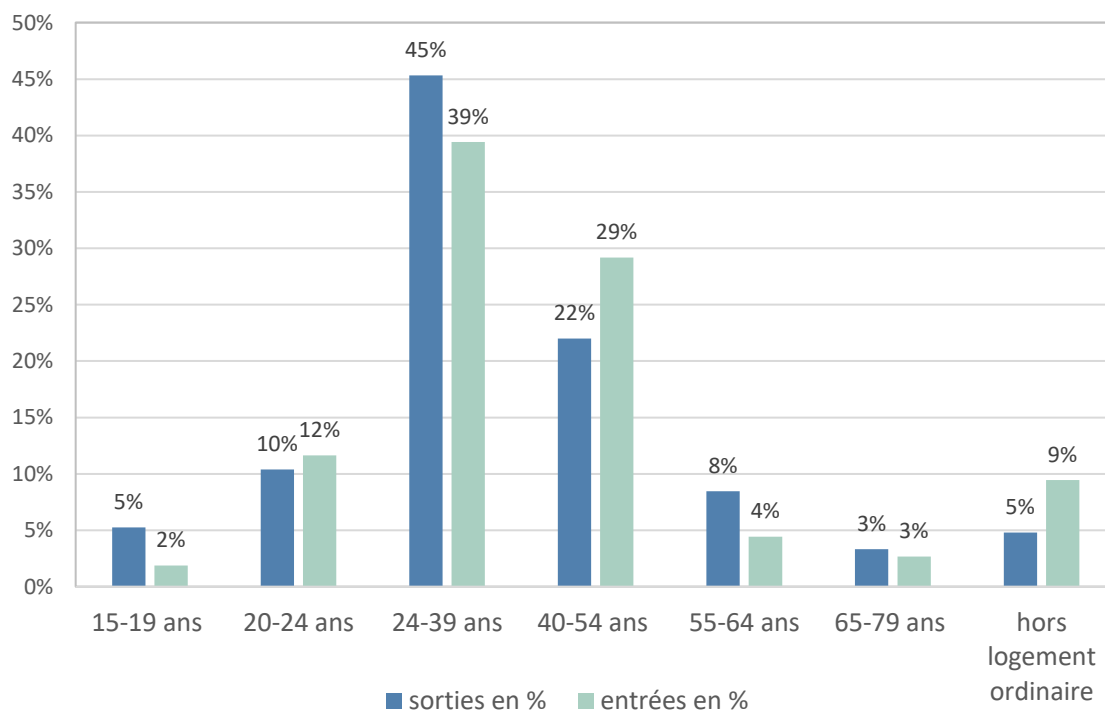
Une intercommunalité attractive pour les 40-50 ans

A l'instar de la moyenne nationale, les classes les plus mobiles vers la CAB sont les 24-39 ans et les 40-54 ans. Les 24-39 ans représentent 45% des personnes ayant quitté leur logement sur le territoire, contre moins de 40 % des arrivées. Les 40-54 ans en revanche sont plus nombreux à entrer sur le territoire qu'à en sortir.

Le Beauvaisis est donc un territoire d'accueil de familles qui souhaitent devenir propriétaires et certainement s'installer durablement. Le territoire est en effet moins attractif pour les jeunes ménages, à la recherche d'un petit logement : hors cœur d'agglomération les 5 pièces ou plus représentent 60 % de l'offre contre seulement 10 % pour les T2 ou moins, toujours hors Beauvaisis.

Aussi, les entrées de personnes plus âgées ne compensent pas les sorties pour les 55-64 ans. Les plus de 65 ans représentent une part résiduelle des mobilités dans le Beauvaisis, entrantes comme sortantes.

Arrivées et départs du Beauvaisis en 2018 par classe d'âge



Des départs des 24-39 ans compensés par des arrivées des 40-54 ans



Beauvais : une ville fortement polarisée par ses quartiers au sud et à l'ouest

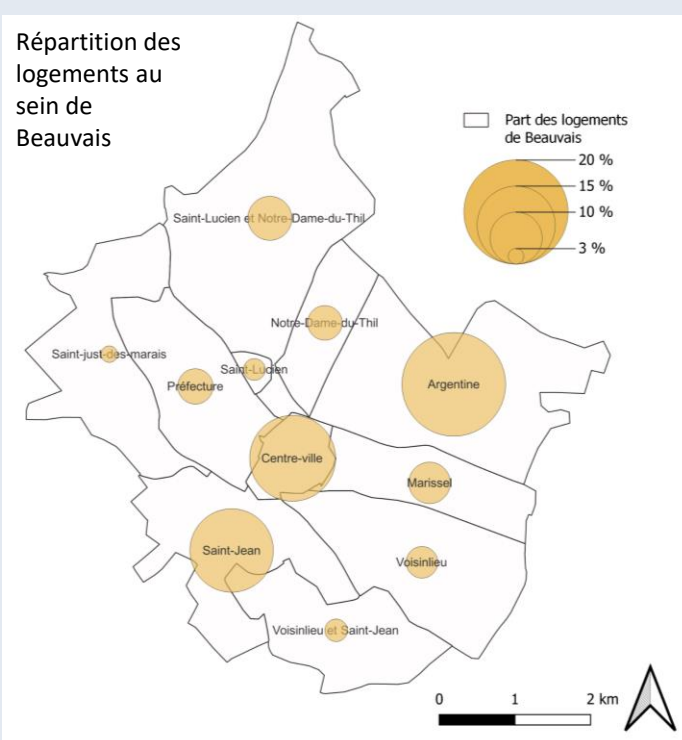
Une diversité de profils de quartiers à Beauvais

Selon les données INSEE 2018 par IRIS (agglomérées en espaces de vie), les quartiers de d'Argentine et de Saint-Jean comptabilisent respectivement 20 % et 16 % des logements de la ville, juste devant le centre-ville qui est concentré 16 %. Saint-Just-des-marais est le quartier qui comptabilise le moins de logements avec seulement 3 % des logements de Beauvais.

Les quartiers de Saint-Lucien, du centre-ville et d'Argentine se composent d'une majorité d'appartements qui représentent respectivement 97 %, 89 % et 78 % de leurs parcs. De même, les logements vacants (selon l'INSEE), se concentrent dans les quartiers du centre-ville, de la préfecture, de Marissel et de Voisinlieu.

Répartition des logements et des résidences principales par espaces de vie

Espaces de vie	Nombre de logements	Part des appartements
Centre-ville	4 690	89 %
Préfecture	1 930	67 %
Saint-Just-des-Marais	902	34 %
Saint-Lucien	1 192	97 %
Saint-Lucien et Notre-Dame-du-Thil	2 403	46 %
Notre-Dame-du-Thil	1 891	42 %
Argentine	5 659	78 %
Marissel	2 265	49 %
Voisinlieu	1 725	46 %
Saint-Jean	4 555	62 %
Voisinlieu et Saint-Jean	1 235	76 %



Source : INSEE 2018

Entre 902 et 5 659 logements par espace de vie

Entre 4 % et 17 % de logements vacants par espace de vie

Selon les données Insee de 2018

En synthèse : les chiffres-clés des caractéristiques du parc de logements



49 407 logements



**44 381
résidences
principales**



**793
résidences
secondaires**



**4234
logements
vacants**

**20 948
ménages
locataires**

**22 636
ménages
propriétaires**

**883 logements vacants
depuis plus de 2 ans**



**10 404
ménages
locataires
du parc
social**



**10 544
ménages
locataires du
parc privé**



**Environ
5000 entrées et
sorties/an**

Majoritairement vers les
Hauts de France et l'Île de
France

**25 % des entrants sont
propriétaires
20 % des entrants sont
locataires du parc social**



220 nouveaux hab/an

12 % des ménages habitent leurs logements depuis moins de 2 ans

Synthèse : les caractéristiques du parc de logements

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> - Un parc de logements en croissance - Peu de résidences secondaires sur le territoire - Un territoire de grands logements accueillant les familles 	<ul style="list-style-type: none"> - Une offre en logements collectifs concentrée sur Beauvais - Une offre locative peu répandue et concentrée sur Beauvais - Une faible offre en petits logements
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> - Depuis la ville, proximité à la campagne (plus-value du cadre de vie) - Un territoire attractif pour les familles souhaitant acquérir une propriété 	<ul style="list-style-type: none"> - Une difficulté d'accès au logement abordable en dehors de Beauvais
Enjeux	
<ul style="list-style-type: none"> - Adapter les logements aux besoins des ménages vieillissants - Produire du logement adapté aux petits ménages de manière équilibrée sur le territoire - Améliorer la performance énergétique des logements 	

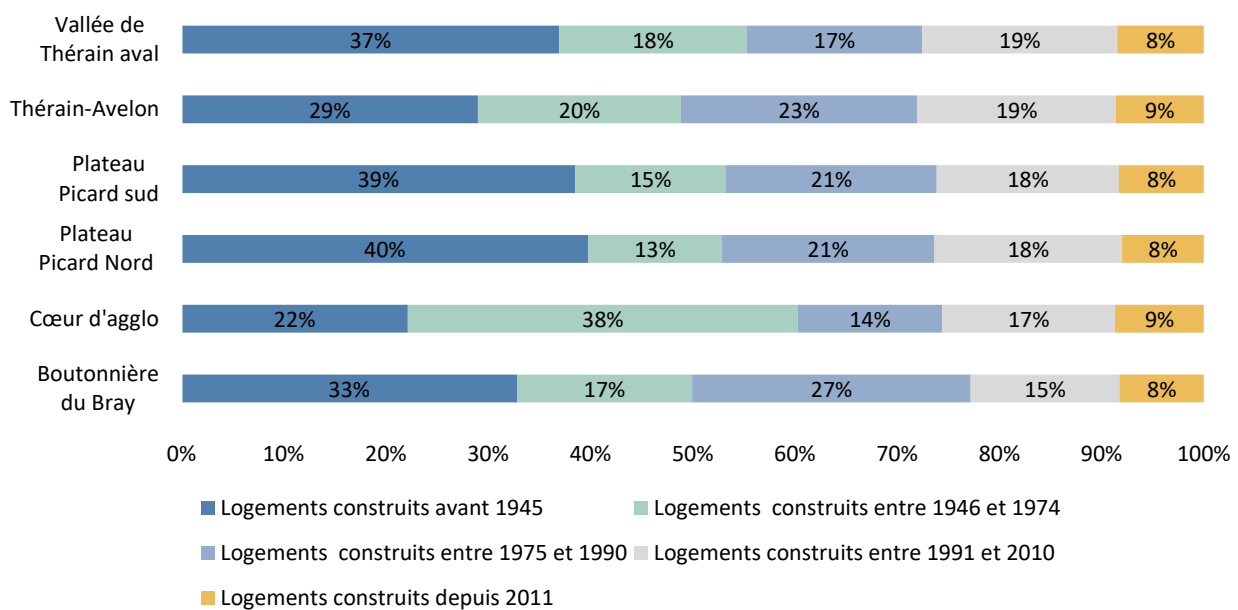
III-4-2 Analyse du parc privé, individuel et collectif, et de son état

Le parc privé, un parc ancien qui peine à se renouveler

Selon les données MAJIC, le parc privé de la CAB est composé à 28 % de logements construits avant 1945 (soit 12 533 logements) et également de 28 % de logements construits entre 1946 et 1974 (soit 12 493 logements). Il s'agit donc d'un parc ancien, dont le renouvellement est lent.

La proportion de logements construits avant 1974 est supérieure sur le parc privé à celle du parc total de logements ; en effet, 57 % des logements du parc privé sont construits avant 1974, contre 41% sur le parc global de la CAB.

Répartition des logements privés selon leur date de construction



Fichiers fonciers 2021, DGALN d'après DGFIP, retraitement Cerema

A l'échelle de la CAB				
Logements construits avant 1945	Logements construits entre 1946 et 1974	Logements construits entre 1975 et 1990	Logements construits entre 1991 et 2010	Logements construits depuis 2011
12 533	12 493	7 803	7 691	3 769
28%	28%	18%	17%	9%

57 % du parc privé de logements construit avant 1974, date de la première réglementation thermique
de la CA du Beauvaisis en 2021

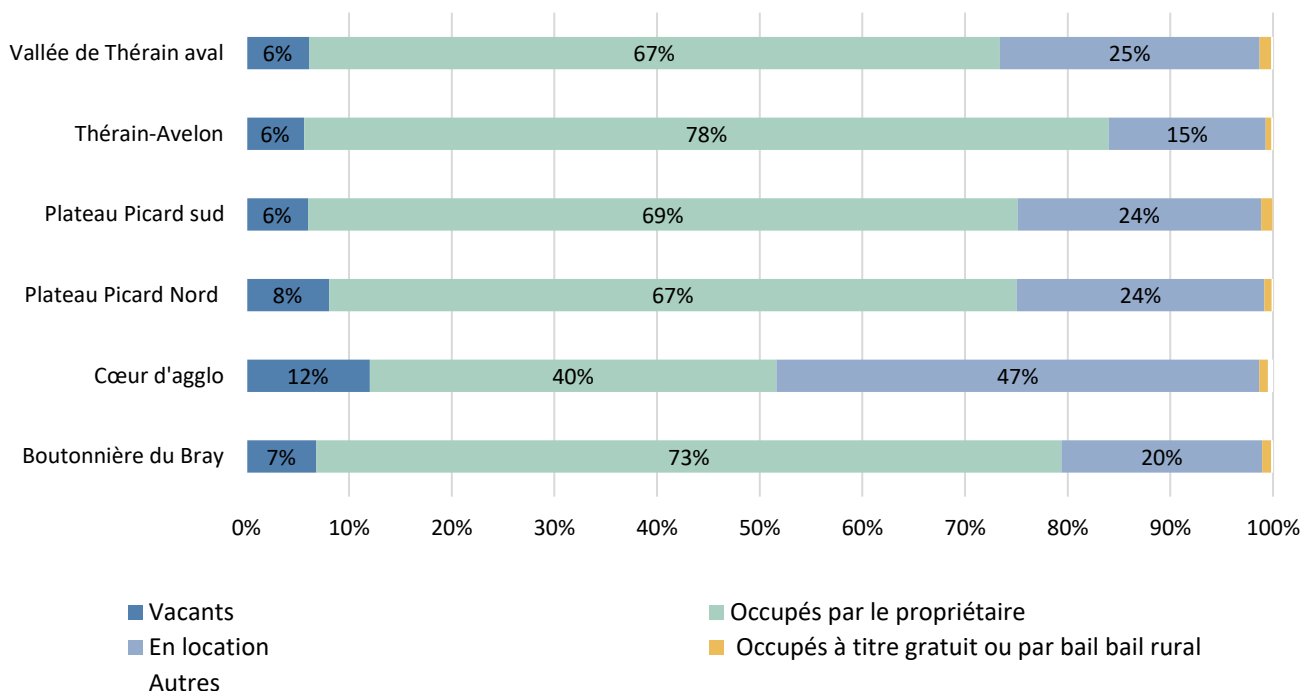
Une surreprésentation de propriétaires occupants dans le parc privé

Une répartition homogène qui fait exception dans le secteur du Cœur d'Agglo

Au sein de la CAB, 55% de logements privés sont occupés par leurs propriétaires (soit 23 651 logements privés), contre 36 % occupés par des locataires (soit 15 402 logements privés) et 9% sont vacants (soit 4 128 logements privés).

Cette répartition est homogène sur les différents secteurs de l'agglomération, à l'exception du secteur du Cœur d'Agglo pour lequel la part de propriétaires occupants des logements privés est de 40 % (soit 9 276 logements) strictement inférieure à la part de locataires occupants de 47 % (soit 11 017 logements). De fait, par la structuration de son parc de logements, le cœur d'agglo comptabilisait 12 % de vacance en 2021.

Répartition des logements privés selon leur statut d'occupation



Fichiers fonciers 2021, DGALN d'après DGFIP, retraitement Cerema

54 % des logements du parc privé sont occupés par leurs propriétaires
au sein de la CA du Beauvaisis en 2021

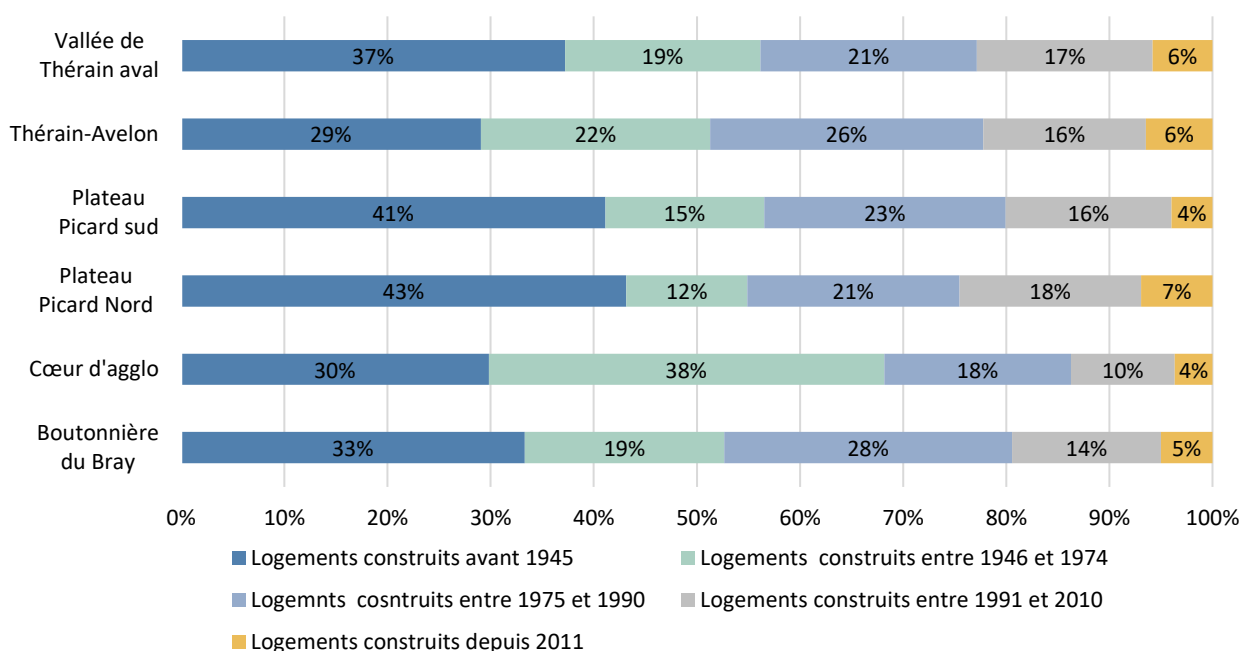
Une majorité de propriétaires occupants de logements privés anciens

Une répartition homogène qui fait exception dans le secteur du Cœur d'Agglo

Au sein de la CAB, 60 % des propriétaires occupant un logement privé habitent un logement construit avant 1974 (soit 14 130 propriétaires), date de la première réglementation énergétique, alors que seuls 19 % des propriétaires du parc privé habitent un logement construit après 1990 (soit 4 387 propriétaires).

Cette répartition est similaire sur l'ensemble des secteurs de la CAB.

Répartition des logements privés occupés par leurs propriétaires selon leur date de construction



Fichiers fonciers 2021, DGALN d'après DGFIP, retraitement Cerema

60 % des propriétaires occupants du parc privé habitent un logement construit avant 1974

au sein de la CA du Beauvaisis en 2021

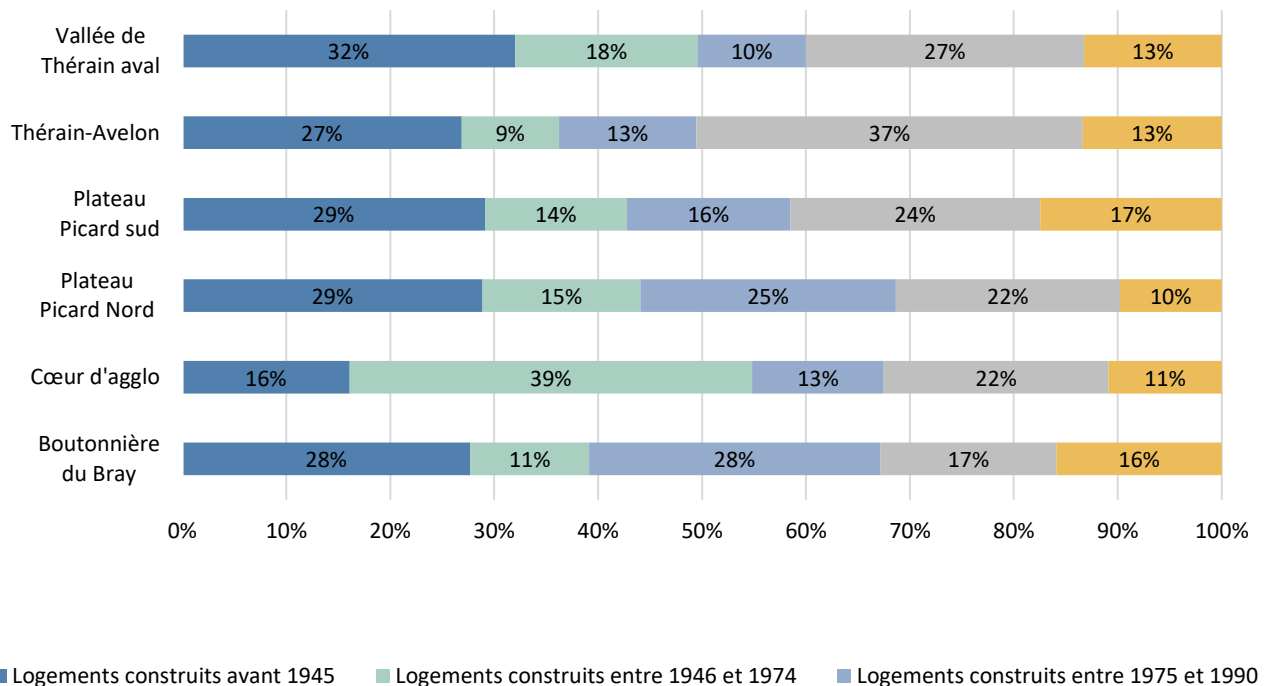
Une ancienneté des logements du parc privé variable selon le statut d'occupation

Les locataires du parc privé habitent des logements plus récents que les propriétaires occupants

Au sein de la CAB, 7 929 locataires du parc privé occupent un logement construit avant 1974, soit 41 % des locataires du parc privé, contre 60 % des propriétaires du parc privé (Cf. page précédente).

Cela s'explique par le fait que le parc de logements locatifs en collectif ait été construit après 1970 et est donc plus récent que celui des logements individuels.

Répartition des logements privés à la location selon leur date de construction



Fichiers fonciers 2021, DGALN d'après DGFIP, retraitement Cerema

41 % des locataires du parc privé habitent un logement construit avant 1974
au sein de la CA du Beauvaisis en 2021

Un territoire de grands logements

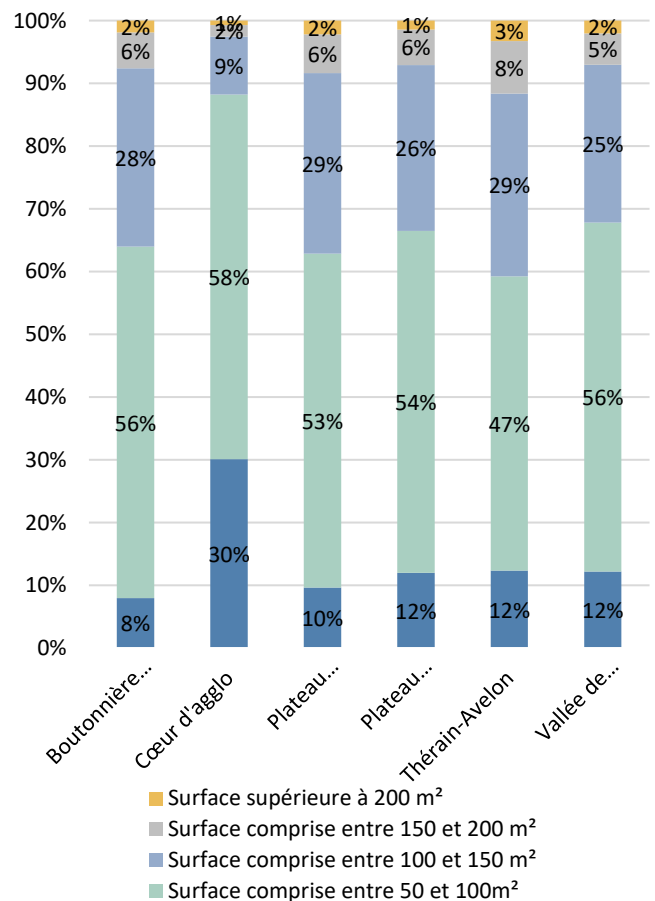
Les logements T4 et plus représentent plus de la moitié du parc privé

Le parc privé de la CAB est composé majoritairement de grands logements. 56 % des logements (soit 24 743 logements) ont une surface comprise entre 50 et 100 m² et 18 % (soit 7 820 logements) ont une surface comprise entre 100 et 150 m², alors que seuls 21 % (soit 9 421 logements) mesurent 50 m² ou moins.

En proportion, les T1 représentent 8 % du parc total de logements privés, les T2 à 12 %, les T3 à 18 %, les T4 à 22 % et les T5 et + à 40 %.

La taille des logements est corrélée à leur statut d'occupation des logements. En effet, les logements en location et vacants sont en moyenne plus petits que les logements occupés par leurs propriétaires. La division pavillonnaire reste d'ailleurs un sujet d'inquiétude croissant, que ce soit pour les petites communes ou pour la ville de Beauvais.

Répartition des logements du parc privé selon leur taille



Fichiers fonciers 2021, DGALN d'après DGFIP, retraitement Cerema

Surface moyenne :

des logements vacants		des logements occupés par leurs propriétaires			des logements en location	
82 m ²		106 m ²			79 m ²	
T1	T2	T3	T4	T5 et plus		
8 %	12 %	18 %	22 %	40 %		

Un indicateur : le classement cadastral ?



Le classement cadastral est un indicateur de la qualité globale du logement selon des critères relatifs au caractère architectural de l'immeuble, à la qualité de la construction, aux équipements de l'immeuble et du logement. Il est différent des éléments de confort donnés par le recensement de la population. Le classement cadastral comprend huit catégories, de la catégorie 1 "grand luxe" aux catégories retenues pour le PPPI, la 6 "ordinaire", la 7 "médiocre" et la catégorie 8 "très médiocre". Ces indicateurs sont issus de la base de données Majic et permettent de rendre compte de la qualité des logements sur un territoire donné.

Classement cadastral 7

Qualité de la construction médiocre (matériaux bon marché présentant souvent certains vices), logement souvent exigü, absence très fréquente de locaux d'hygiène.

Classement cadastral 8

Qualité de la construction particulièrement défectueuse ne présentant pas les caractères élémentaires d'habitation en raison de la nature des matériaux utilisés, de la vétusté du bien ou de l'absence habituelle de tout équipement.

Une majorité de logements de bonne qualité

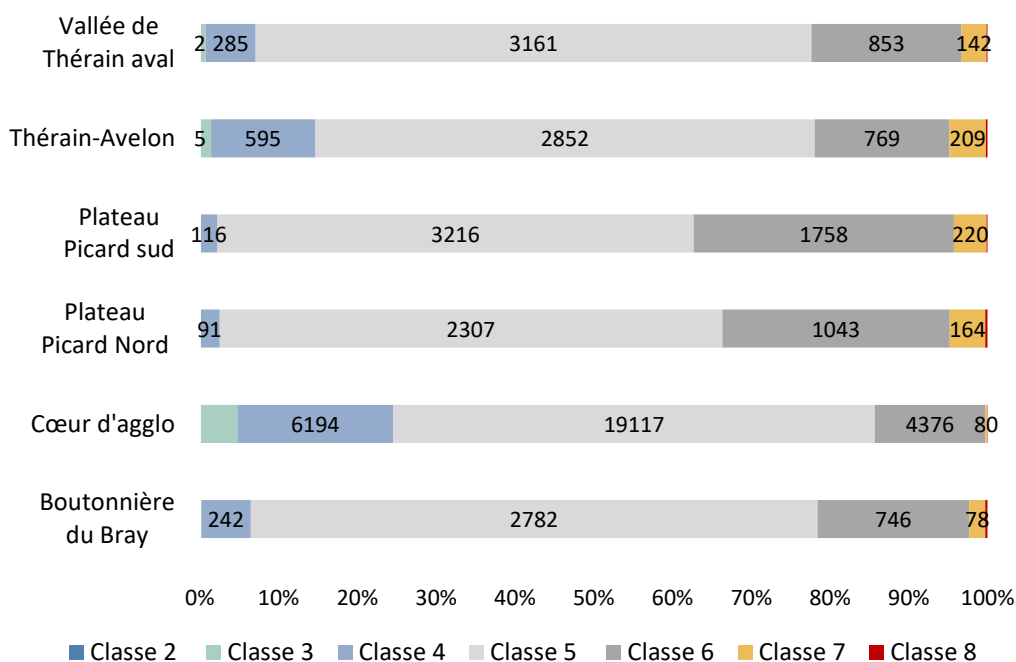
63 % des logements de classe 6, dits confortables

En 2020, plus de la moitié des logements du parc privé de la CAB est en classe 5 (soit 33 435 logements), dits confortables et près de 18 % des logements sont de bonne qualité (classe 1 à 4).

Par ailleurs, plus d'un quart est jugé de qualité architecturale courante, dont l'état est jugé ordinaire (classe 6) et environ 2 % des logements sont classés « indignes » au sens de la loi (classe 7 et 8).

Le Cœur d'Agglo présente une proportion de logements de bonne qualité, supérieure aux autres secteurs de la CAB (à hauteur de 25 %, pour 7687). A l'inverse, sur le secteur du Plateau Picard Sud, la proportion de logements de qualité ordinaire à médiocre est la plus importante.

Classement cadastral des logements du parc privé



Données MAJIC

Classe 2	Classe 3	Classe 4	Classe 5	Classe 6	Classe 7	Classe 8
< 0% (7 log)	3% (1 595 log)	14% (7 523 log)	63% (33 435 log)	18% (9 545 log)	2% (893 log)	< 0% (58 log)
De bonne qualité			Confortable	Ordinaire	De qualité médiocre	

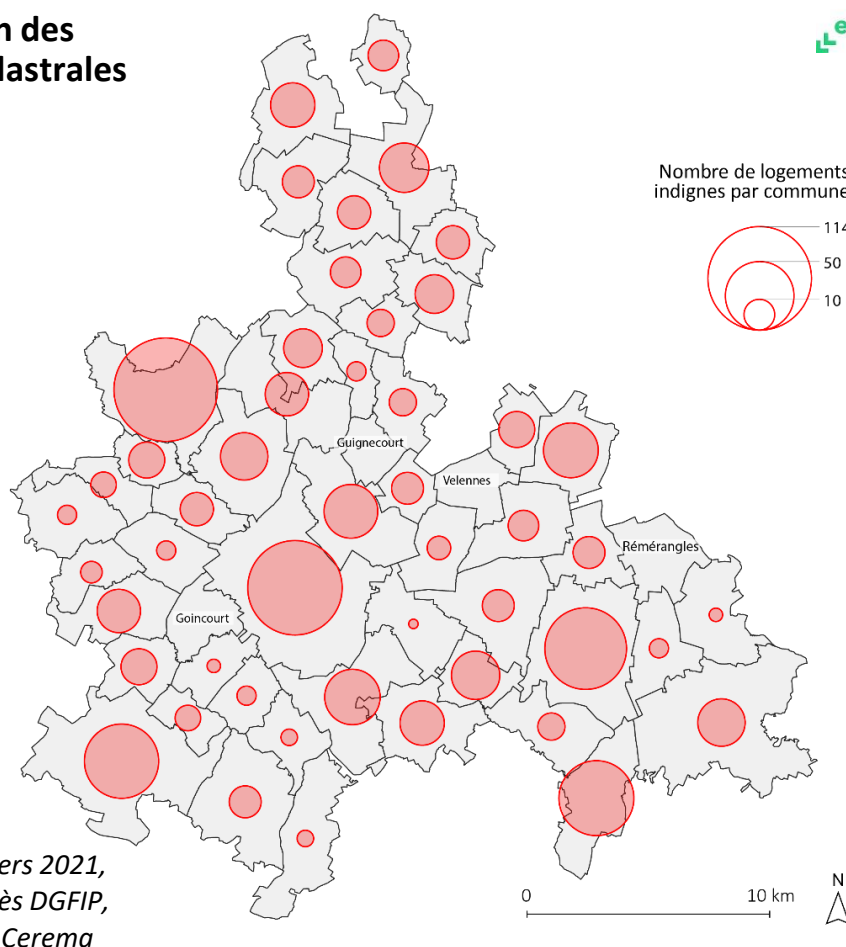
Un enjeu à maintenir puis réduire le nombre de logements médiocres et vétustes

Les logements médiocres et vétustes représentent 2 % du parc privé total

Selon les fichiers fonciers de 2021, au sein du parc de logements privés de la CAB, 951 logements sont de classe cadastrale 7 ou 8, identifiés comme des logements médiocres et vétustes. Ils représentent 2 % du parc privé de logements.

Les statistiques font ressortir que la commune de Milly-sur-Thérain comptabilise 114 logements de classe cadastrale 7 ou 8, devant Beauvais (95 logements de ces catégories). Il convient de noter que cela provient de l'intégration des maisons de pêche situées au bord des étangs.

Répartition des classes cadastrales 7 et 8



951 logements de qualité médiocres et/ou vétustes (de classe cadastrale 7 ou 8)
au sein de la CA du Beauvaisis en 2021

Les initiatives pour l'amélioration de l'habitat

Le plan rénovation confort « Bien chez soi »

En 2015, la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis, en partenariat avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), a mis en place le Plan Rénovation Confort « Bien chez soi », afin de soutenir la rénovation du parc de logements.

« Bien chez soi » soutient l'amélioration progressive des logements privés occupés par leurs propriétaires, dans la logique d'aider à rénover petit à petit, selon ses moyens. Il s'adresse aux ménages du territoire ayant des revenus les rendant éligibles aux aides de l'Anah, mais aussi au logement social (PLUS) ou à l'accession à la propriété (PTZ). La mise en place du guichet unique (aides CAB, Anah, département, région) simplifie au maximum les démarches.

Ce dispositif porte sur les travaux de :

- Rénovation thermique et soutien aux travaux d'économie d'énergie (isolation, chauffage),
- Adaptation du logement pour le maintien à domicile (sanitaires),
- Amélioration du confort et mise aux normes (toiture, électricité, salubrité, décence).

La CAB mobilise pour ce programme un budget annuel de 500 000 €, permettant chaque année la rénovation de 250 logements.

Le programme « Action Elec »

La Communauté d'Agglomération du Beauvaisis soutient le programme de rénovation électrique des logements « Action Elec », lancé par la société Schneider Electric en partenariat avec Rexel.

Ce programme qui s'appuie sur le dispositif « Bien chez soi » de l'Agglomération permet d'être accompagné par l'opérateur Citémétrie dans un projet de travaux (mise en relation avec un artisan électricien, programmation d'une visite, négociation et validation d'un devis, demande de subventions, ...)

CITÉMÉTRIE



Un dispositif de veille, d'observation et de prévention des copropriétés en place depuis 2018

Repérer et prévenir la fragilisation et la dégradation des copropriétés

Dans le cadre du dernier PLH (2016-2021), la CAB (à 44 communes) a mis en place, en partenariat avec l'Anah un dispositif de Veille et d'Observation des Copropriétés (VOC) sur le périmètre de l'agglomération.

Ce dispositif a pour objectif de repérer et prévenir la fragilisation et la dégradation des copropriétés, entendue à la fois sous l'angle du fonctionnement, de la gestion, de l'occupation, de l'état du bâti et des logements afin d'orienter les interventions publiques dans leur connaissance du parc collectif privé.

Le bilan de la VOC 2018-2021 identifie trois grandes typologies de copropriétés :

- Les grandes copropriétés d'après-guerre situées en quartier prioritaire de la politique de la Ville (QPV),
- Les copropriétés de taille petite et moyenne en centre-ville, datant majoritairement de la reconstruction d'après-guerre,
- Les petites copropriétés anciennes d'avant-guerre (souvent situées dans les faubourgs de Beauvais).

En complément de la VOC, la CAB a mis en place en 2019 un Programme de prévention et d'amélioration des copropriétés (POPAC pré-opérationnel) dans le but de poursuivre son travail de prévention en direction des secteurs pressentis comme étant les plus fragilisés. Le périmètre d'intervention du POPAC s'est concentré sur les quartiers Argentine et Saint-Jean inscrits comme secteurs QPV de la ville de Beauvais. L'étude a concerné près de 2 075 logements. Le POPAC a permis de retenir des indicateurs clés qui ont aidé à orienter les copropriétés concernées vers des sorties opérationnelles bien définies.

Un parc de logements en copropriété concentré sur la ville de Beauvais

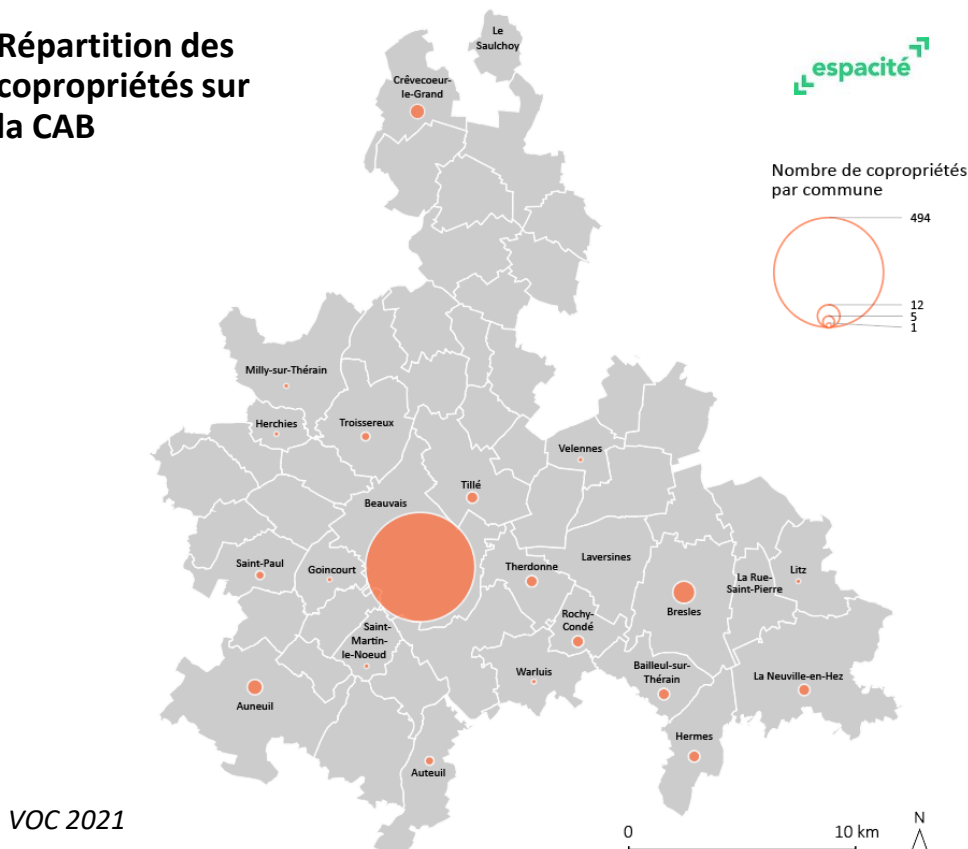
Selon les données 2021 de la Veille et l'Observatoire des Copropriétés, 563 copropriétés et 8 886 logements sont recensés au sein de la communauté d'Agglomération du Beauvaisis en 2021.

Ces 563 copropriétés sont réparties seulement sur 23 communes (Auneuil, Auteuil, Bailleul-sur-Thérain, Beauvais, Bresles, Crèvecœur-le-Grand, Goincourt, Herchies, Hermes, La Neuville-en-Hez, Laversines, La-Rue-Saint-Pierre, Le Saulchoy, Litz, Milly-sur-Thérain, Rochy-Condé, Saint-Martin-le Nœud, Saint-Paul, Therdonne, Tillé, Troissereux, Velennes et Warluis).

95 % des logements en copropriétés de l'agglomération (représentant 28 % de son parc de logements) sont situés à Beauvais et les 5 % restants sont essaimés au sein des autres communes. Le repérage et le traitement de ces copropriétés est une priorité pour la ville de Beauvais.

Les communes de Beauvais, Bresles et Crèvecœur-le-Grand rassemblent les copropriétés les plus grandes, comptant en moyenne 17 logements par unité contre six pour les autres communes.

Répartition des copropriétés sur la CAB



563 copropriétés mixtes et privés pour 8 886 logements
référéncées au sein de la CAB en 2021

Un parc de logements en copropriété ancien

Une majorité de constructions d'après-guerre

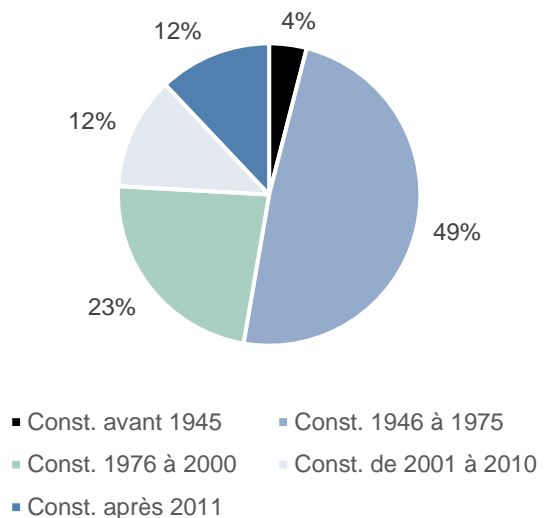
Le parc de logements en copropriété est relativement ancien. Selon les données issues du bilan de la VOC, 53 % des logements sont construits avant 1975. Parmi eux, 49 % ont été construits entre 1946 et 1973 (soit 4 328 logements), probablement les plus dégradés et les plus énergivores.

23 % des logements (soit 2 059) ont été construits entre 1976 et 2000, 12 % entre 2001 et 2010 (soit 1 073) et enfin 12 % après 2011 (soit 1 070).

49 % des logements en copropriété de la CAB construits entre 1946 et 1975

selon les données issues de la VOC de 2021

Répartition des logements en copropriété selon leur date de construction



Une surreprésentation des locataires sur le parc de logements en copropriété

Selon les données issues du bilan de la VOC 2018-2021, 54 % des logements en copropriété sont loués, 33 % sont occupés par leurs propriétaires et 12 % sont vacants. Cette répartition varie selon les communes. La proportion de propriétaires occupants dépasse les 50 % sur les communes de La Neuville-en-Hez et Rochy-Condé. A l'inverse, sur les communes de Hermes et Auneuil, le taux de propriétaires occupants du parc en copropriété ne dépasse pas 20 %. Sur les quartiers de Beauvais, qui concentrent 95 % des copropriétés de la CAB, la majorité du parc est occupé par des locataires privés, à l'exception des copropriétés situées dans les quartiers Saint-Jean et Argentine qui comptent au moins autant de propriétaires occupants.

La répartition observée sur le territoire de la CAB se distingue de la répartition moyenne nationale, avec 60 % de logements occupés par leurs propriétaires et 31% par des locataires.

Part des locataires	54 %
Part des propriétaires occupants	33 %
Part des logements vacants	12 %

bilan de la VOC 2018-2021

Une surreprésentation de petits logements

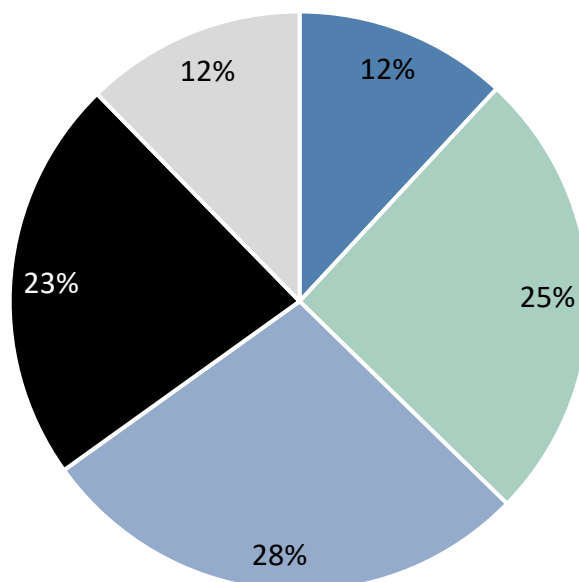
Des disparités entre les communes en matière de taille de logements

En moyenne, un logement en copropriété privée ou mixte sur l'agglomération du Beauvaisis comprend 2,98 pièces, contre 3,5 pièces sur le parc de logements total. Pour autant, la taille moyenne des logements en copropriétés est similaire à celle des résidences principales en collectif (trois pièces selon l'Insee).

Les plus grands logements du parc de copropriétés se situent à Rochy-Condé, avec 3,9 pièces en moyenne et les plus petits logements à Tillé. A Beauvais, les logements sont relativement grands, avec 3,1 pièces en moyenne.

2,98 pièces en moyenne par logement
selon les données issues de la VOC 2018-2021

Répartition des logements en copropriétés par taille



- Part de studio / T1
- Part de T2
- Part de T3
- Part de T4
- Part de T5 ou +

En synthèse : les chiffres-clés de l'analyse du parc privé individuel et collectif

37 311 logements privés



55 % de propriétaires



36 % de locataires



9 % de vacance

60 % datent d'avant 1974

41 % datent d'avant 1974

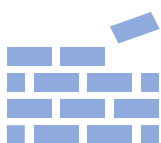
883 logements vacants depuis plus de 2 ans

106 m² en moyenne

79 m² en moyenne

82 m² en moyenne

**563 copropriétés
8 886 logements**



2 % d'habitat indigne
(médiocre ou vétuste selon les Fichiers Fonciers)

Synthèse : l'analyse du parc privé individuel et collectif

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> - Une part importante de propriétaires occupants - Une offre de grands logements - Un parc privé ancien mais de relative bonne qualité 	<ul style="list-style-type: none"> - Une faible offre de petits logements - Un parc privé vieillissant en particulier pour les propriétaires occupants
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> - Des initiatives portées par l'intercommunalité en faveur de l'amélioration du parc privé - Des dispositifs d'observation et d'accompagnement mis en œuvre par la collectivité 	<ul style="list-style-type: none"> - Un phénomène de vacance en augmentation - Des grands logements avec des frais d'entretien et de chauffage importants
Enjeux	
<ul style="list-style-type: none"> - Diversifier l'offre d'habitat privé - Poursuivre les actions de soutien à la rénovation thermique et à l'adaptation des logements - Développer des actions préventives (accompagnement à la gestion, sensibilisation) et curatives (programmes opérationnels de portage et d'aides aux travaux) en direction des copropriétés en voie de fragilisation, fragiles ou en difficultés avérées - Veiller à articuler les interventions sur les espaces extérieurs des copropriétés et les actions entreprises dans le cadre des autres procédures publiques (NPNRU, ACV...) avec les actions préventives et curatives qui seront mises en œuvre 	

III-4-3 Analyse du parc social et de son état

Un rééquilibrage récent du parc de logements sociaux

Une part importante de logements sociaux en QPV

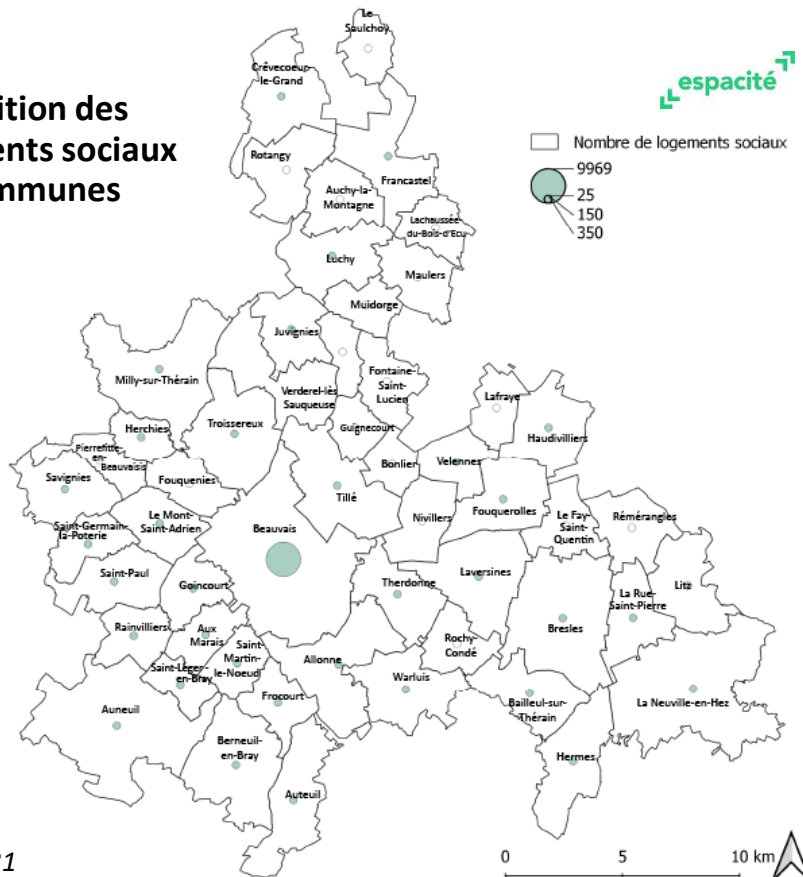
En 2021, selon RPLS (Répertoire des logements locatifs sociaux), la CA du Beauvaisis compte 12 096 logements locatifs sociaux soit 27,5 % des résidences principales. A Beauvais, cela représente 9 969 logements, soit 82,4 % du parc de l'agglomération. 5 autres communes de la CAB accueillent plus de 200 logements sociaux (Crèvecœur-le-Grand, Auneuil, Hermes, Bresles, Bailleul-sur-Thérain). Le reste du parc social de la communauté d'agglomération est réparti équitablement sur le territoire en dehors de Beauvais.

12 906 logements sociaux dont 5 778 en QPV

au sein de la CAB en 2021

Par ailleurs, 48 % du parc de logements locatifs sociaux se situent en QPV (quartier prioritaire de la politique de la ville), dans la ville de Beauvais. A l'échelle de la ville centre, cela représente 58 % du parc de logements sociaux. Dans le parc récent (mise en location après 2015), seulement 6 % des logements locatifs sociaux beauvaisiens sont situés en QPV, signe d'une dynamique de rééquilibrage.

Répartition des logements sociaux par communes



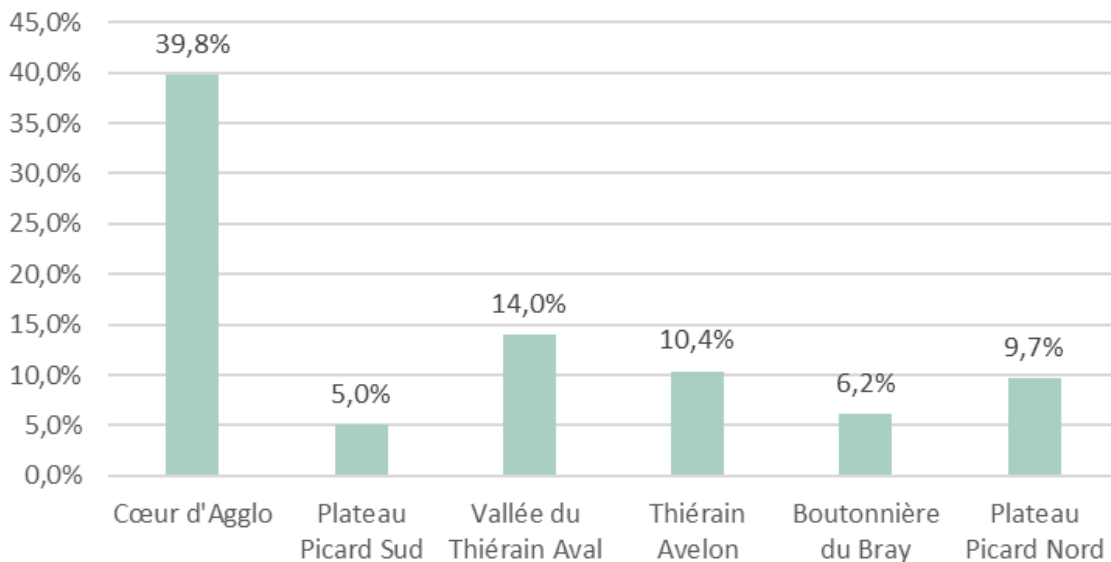
Un parc de logements sociaux concentré à Beauvais

Quelques communes autour de Beauvais se font le relais de la dynamique de construction

Le parc social correspond à 40 % des logements de Beauvais mais à seulement 0,3 % des logements de la commune de la-Neuille-en-Hez. Si la répartition est inégale, un rééquilibrage progressif est engagé depuis 2010.

Les communes de Bailleul-sur-Thérain, Crèvecœur-le-Grand, Hermes et Milly-sur-Thérain possèdent plus de 20 % de logements locatifs sociaux mais d'autres communes telles que Warluis, Velennes, La-Rue-Saint-Pierre, La-Neuille-en-Hez, Frocourt, Luchy, Fouquerolles, Auteuil en possèdent moins de 3 %.

Taux de LLS parmi les résidences principales dans chaque espace de vie (et nombre de logements)



RPLS 2021

Beauvais possède 40 % de logements sociaux en 2021

Un territoire de projets pour les bailleurs sociaux

Des programmes d'habitat mixtes neufs dans les communes du territoire

Quatre des bailleurs sociaux présents sur le territoire détiennent l'essentiel du parc de logements. Tous ambitionnent de développer davantage le parc dont ils disposent, plusieurs précisent qu'ils cherchent à créer du logement social hors de la ville de Beauvais, dans la périphérie proche. Le sud de l'agglomération où le foncier est de plus en plus recherché est également un territoire de projet. Aussi, lors des discussions en commission d'attribution, les maires privilégient souvent les ménages originaires du territoire. Pourtant, une part importante des demandeurs n'habitent pas le Beauvaisis.

Par ailleurs, certains bailleurs perçoivent une difficulté à identifier des projets conformes aux attentes des acteurs publics. Selon eux, une stratégie foncière plus affirmée permettrait aux bailleurs de proposer des projets répondant plus précisément aux attentes. Les bailleurs n'ont pas tous la même lecture des besoins du territoire, certains identifient le logement des jeunes comme un axe à privilégier alors que pour d'autres le vieillissement de la population et l'adaptation du parc à ses besoins constituent la priorité. Pour d'autres les enjeux techniques sont primordiaux, la question de l'énergie notamment.

La pertinence du BRS sujet à débat mais la création d'un OFS en projet

Plusieurs projets de création d'Office Foncier Solidaire existent sur le territoire, En premier lieu l'Etablissement Public Foncier de l'Oise a réalisé une étude sur l'opportunité de création d'un OFS. Un OFS permet la réalisation de Bail réel Solidaire, il consiste en la vente des murs des logements sans le foncier auquel il est rattaché, ainsi le prix d'achat est plus abordable. Le ménage propriétaire s'acquitte d'une redevance chaque mois en plus du remboursement de son emprunt. Ce mécanisme est réservé aux ménages modestes, accessible sous condition de ressource. Il est performant pour permettre l'accès à la propriété uniquement en zone tendue.

Pour l'EPFLO la question de savoir si le Beauvaisis répond aux exigences de réussite du BRS n'est pas tranchée. Les différences de zonage (Pinel) du territoire pose également question, le BRS ne s'appliquera pas sur tout le territoire de l'agglomération. Plusieurs bailleurs sociaux se positionnent sur ce créneau, notamment Clésence et Leassa. La SA HLM de l'Oise a également le projet de commercialiser dix logements sous format BRS avant 2024.

D'après une étude mandatée par l'EPFLO auprès d'Espace, en considérant une redevance de 0,53 €/m² et un prix de vente en BRS de 2 783,5 €/m², et en respectant les plafonds PSLA propres à la métropole (hors Ile de France), seuls les couples sans enfants appartenant au 5^{ème} décile (gagnant entre 28 050 € et 32 595 €/an) peuvent accéder au BRS. (cf. Dynamiques des marchés immobiliers).

Un parc de logements sociaux ancien et un enjeu de rénovation

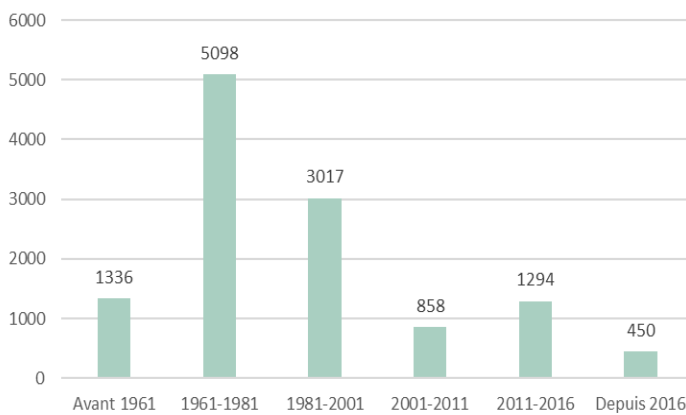
Des logements sociaux datant d'il y a 42 ans

A l'échelle de la CA du Beauvaisis, 53 % des logements sociaux ont été construits avant 1981 (avant les premières réglementations thermiques). Ainsi, seulement 4 % du parc est considéré « récent » (datent de moins de 5 ans).

Les projets de renouvellement urbain concernant les quartiers Argentine et Saint Lucien, dont la convention a été signée en janvier 2022, fait suite à un premier PRU sur le quartier Saint Jean.

Ce NPRU permettra de déconcentrer 578 logements sociaux des QPV (soit 14 % du parc) et de rénover 36 % du parc en BBC Rénovation 2009.

Période de construction des logements de la CA du Beauvaisis



Nouveau programme de renouvellement urbain :

Quartier Argentine :

- Démolition de 396 logements
- Construction de 72 logements
- Requalification de 967 logements
- Résidentialisation de 325 logements
- Aménagement de 20,6 ha d'espaces publics
- Intervention sur les équipements publics du quartier

Quartier Saint-Lucien :

- Démolition de 326 logements
- Construction de 10 PSLA en frange de quartier
- Requalification de 577 logements
- Résidentialisation de 54 logements
- Aménagement de 8,5 ha d'espaces publics
- Réhabilitation du groupe scolaire

78 % du parc a été construit avant 2001

Un parc de logements sociaux ancien et un enjeu de rénovation

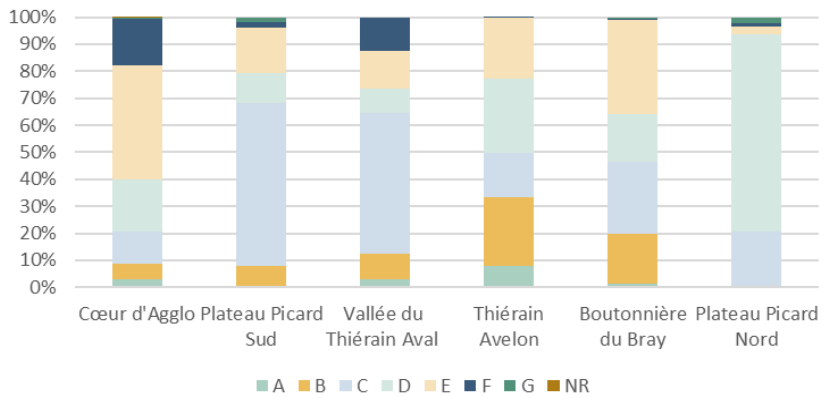
Seulement 1 % des logements sociaux en étiquette A (émissions GES)

Que ce soient sur les émissions de gaz à effet de serre ou sur la consommation énergétique, le parc social de la CA du Beauvaisis est peu performant puisque 48 % du parc est catégorisé en E, F ou G sur la question des émissions de gaz à effet de serre, contre 25 % sur la question des consommations énergétiques.

48 % du parc de logements du Département est classé en E, F ou G, ce qui est aussi le cas pour la CA du Beauvaisis. Il est cependant plus performant d'un point de vue de la consommation énergétique puisque 67 % est classés E,F et G en termes de consommations énergétiques.

On observe de meilleures performances sur le territoire en dehors de Beauvais, ce qui correspond au parc de logements plus récent.

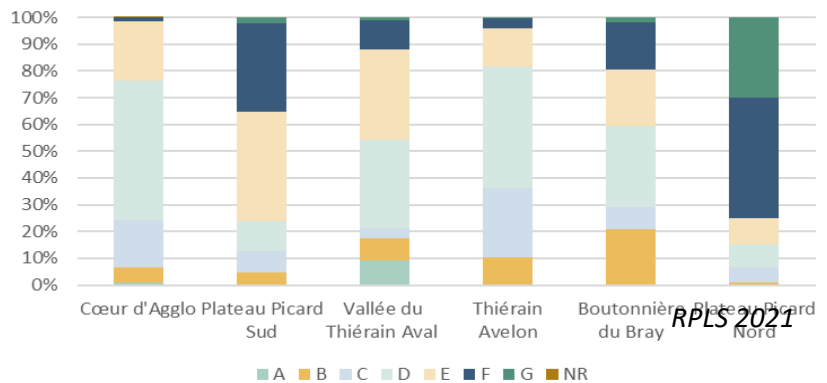
Répartition par étiquettes énegrétiques (DPE effet de serre) par espaces de vie



Age moyen du parc :

44 ans 47 ans 17 ans 18 ans 22 ans 33 ans

Répartition par étiquettes énegrétiques (DPE énergie) par espaces de vie



* Parc récent : mis en service il y a moins de 5 ans

63 % du parc récent* classé en A ou B (DPE émissions GES)
41 % du parc récent* classé en A ou B (DPE énergie)

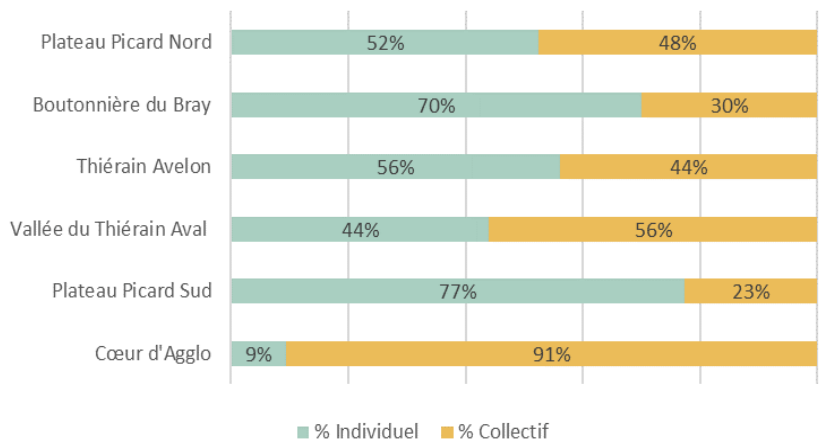
Un manque général de petites typologies

Une construction récente de logements individuels sociaux dans les milieux ruraux

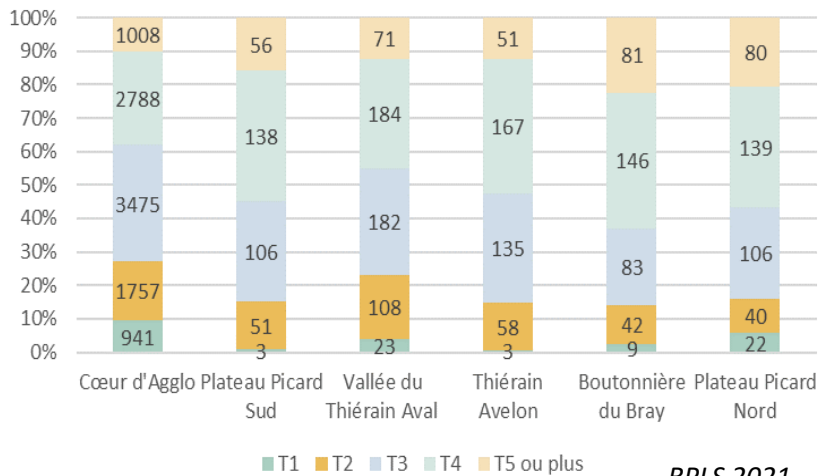
A l'échelle de l'agglomération, le parc social est caractérisé par une prédominance du collectif (82 %). Par rapport à la région (62 % de logements collectifs) et aux territoires voisins (65 % de logements collectifs dans la CC de la Picardie Verte), la CA du Beauvaisis possède beaucoup de logements collectifs. Cette tendance s'inverse cependant, au regard des aspirations nouvelles des ménages, puisque 45 % du parc social récent est en individuel. Les territoires ruraux développent en particulier plus de logements individuels.

En termes de typologies, la CA du Beauvaisis connaît le même manque de petites typologies (seulement 25 % de T1 et de T2 pour 40 % des demandes sur ces typologies) que la région (26 % de petites typologies) et que le département (24 % de petites typologies). Les T4 et T5 sont à l'opposé, bien représentés (41 % du parc de la CA du Beauvaisis pour 30 % des demandes).

Types de LLS par espaces de vie



Typologies des logements sociaux par espaces de vie

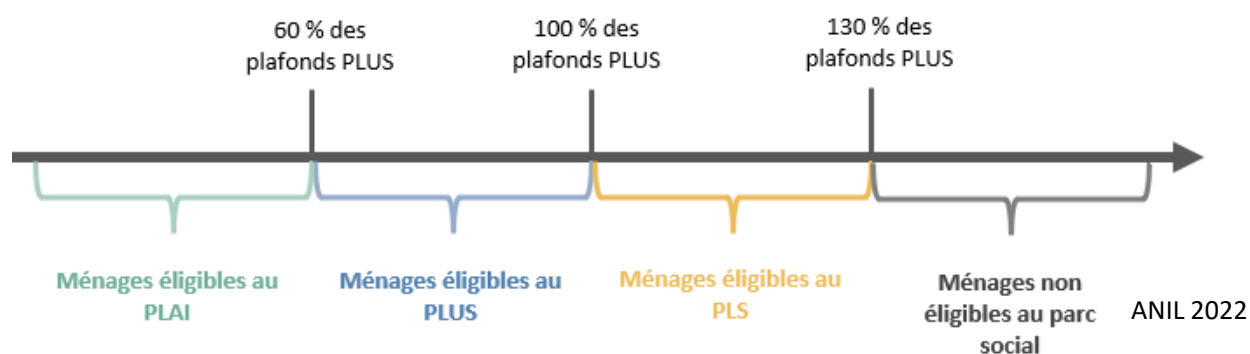


RPLS 2021

91 % du parc social de Beauvaisis est en collectif

Rappel sur les modes de financement du logement social

- Le **Prêt locatif à usage social (PLUS)**, considéré comme le logement aidé classique de référence ; c'est le dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social.
- Le **Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)**, logements dit « très sociaux » pour les ménages les plus modestes qui cumulent des difficultés économiques (revenus inférieurs à 60 % du plafond PLUS) et sociales.
- Le **Prêt locatif social (PLS)**, logement dit « intermédiaire » pour les ménages disposant de revenus plus élevés (100 à 130 % du plafond PLUS) ; il finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu.
- Le **Prêt locatif intermédiaire (PLI)**, il peut financer l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif, ainsi que le cas échéant les travaux d'amélioration correspondants. Il n'ouvre pas droit à une subvention de l'État.



Composition du foyer	PLAI	PLUS	PLS
1 personne	11 626 €	21 139 €	27 481 €
2 personnes (sans personne à charge) ou 1 personne handicapée	16 939 €	28 231 €	36 700 €
3 personnes ou 1 personne + 1 à charge ou 1 personne + 1 personne handicapée	20 370 €	33 949 €	44 134 €
4 personnes ou 1 personne + 2 pers. à charge ou 2 pers. + 1 personne handicapée	22 665 €	40 985 €	53 281 €
5 personnes ou 1 pers. + 3 pers. à charge ou 3 pers. + 1 personne handicapée	26 519 €	48 214 €	62 678 €
6 personnes ou 1 pers. + 4 pers. à charge ou 4 pers. + 1 personne handicapée	29 886 €	54 338 €	70 639 €
Personne supplémentaire	+ 3333 €	+ 6061 €	+ 7 879 €

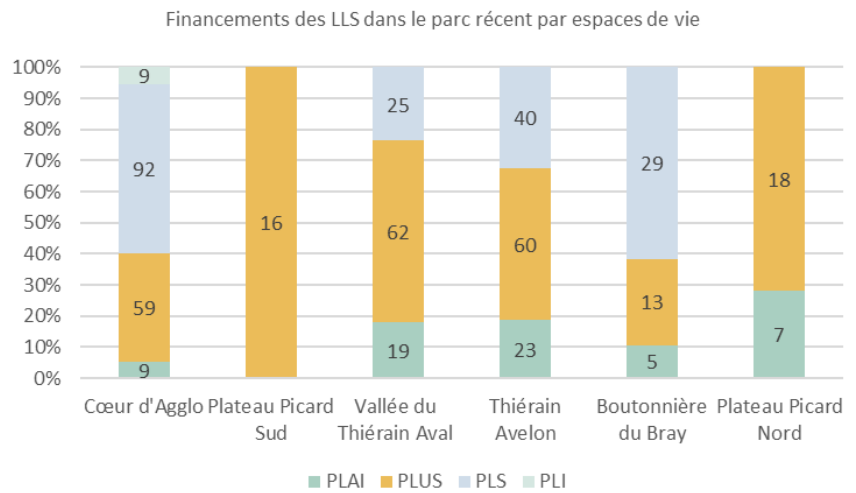
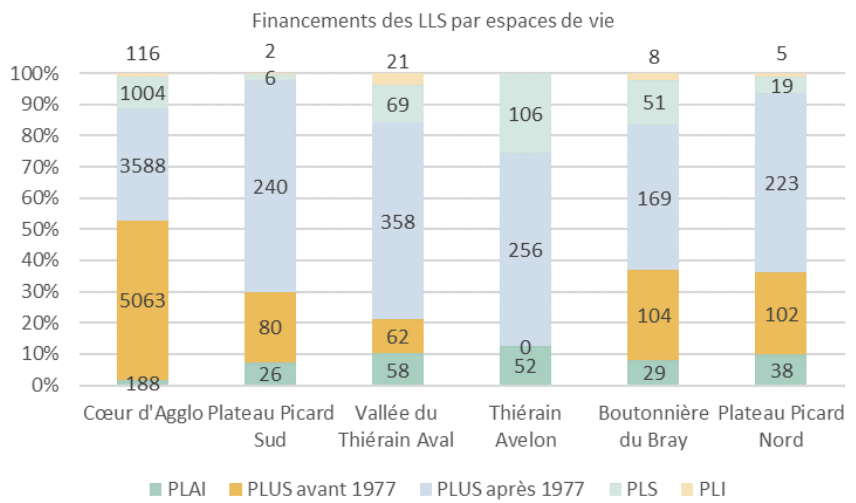
Un parc social comptant une majorité de PLUS

Des types de logements inégalement répartis sur le territoire

Le parc social de la CA du Beauvaisis se compose à 85 % de PLUS. La part des PLAI (3 %) y est plus faible qu'à l'échelle du département (4 %) ou de la région (5 %). Cependant, cette répartition aurait tendance à s'inverser puisque le parc récent est composé à 14 % de PLAI, et que Beauvais tend à développer à la fois du logement familial et une offre de logements adaptés à des publics spécifiques financée en PLS.

La répartition correspond plus ou moins à celle des territoires voisins, excepté la CC de la Picardie verte qui comprend plus de PLAI.

La composition de l'offre est relativement hétérogène selon les secteurs. En effet, les PLAI représentent une part très faible du parc social de Beauvais tandis qu'il représente plus de 10 % dans la Vallée du Thérain Avelon, sur le Plateau Picard Nord et dans la Vallée du Thérain Aval. Ces valeurs sont à nuancer au regard du volume de logements considérés.



RPLS 2021

85 % de PLUS à l'échelle de la CA du Beauvaisis en 2021

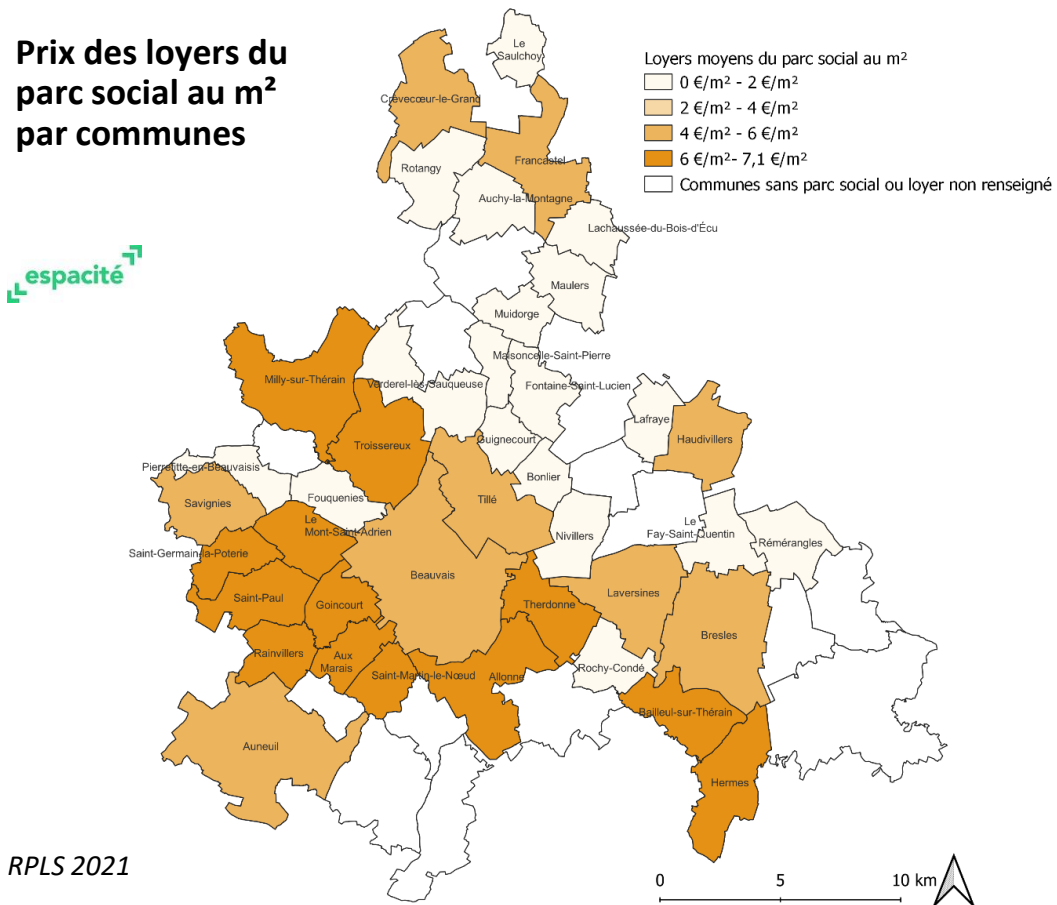
Des loyers plus élevés à proximité de la ville-centre

Des loyers dans le parc récent relativement faibles

Le loyer moyen au m² dans le parc social sur la CA du Beauvaisis est de 5,7 €/m², légèrement plus élevés qu'à l'échelle de l'Oise (5,6 €/m²) et des Hauts de France (5,3 €/m²). Les loyers moyens s'échelonnent selon les types de financements du parc. Le loyer moyen des PLAI est de 4,9 €/m², celui des PLUS avant 1977 de 5,0 €/m², celui des PLUS après 1977 de 6 €/m². Les loyers sont plus faibles au sein du Beauvaisis qu'au sein de la CC des Sablons ou du Clermontois. A noter que les loyers du parc récent (6,5 €/m²) sont moins élevés que les loyers du parc datant d'il y a 10 ans (6,6 €/m²).

Les loyers sont hétérogènes entre les communes et les secteurs. Les logements les plus accessibles sont situés dans les secteurs du Plateau Picard Nord (5,46 €/m²) et Sud (5,44 €/m²) ainsi que sur Beauvais (5,64 €/m²). Des communes se distinguent par des loyers particulièrement élevés : Saint-Paul (7,0 €/m²) et Goincourt (7,0 €/m²)..

Prix des loyers du parc social au m² par communes



5,7 € / m²
de loyer moyen dans le parc social



L'occupation du parc social : les données OPS

110

Les données OPS sont obtenues par le biais d'une enquête déclarative réalisée par chaque bailleur auprès de ses locataires tous les deux ans. Aucune vérification complémentaire n'est réalisée. Ainsi, des informations erronées ou incomplètes peuvent être présentes dans la base de données. En outre, le caractère déclaratif implique aussi que la représentativité des données est dépendante du taux de réponse à l'enquête. Le taux de réponse à l'enquête 2020 sur la CAB est satisfaisant avec 75 % de répondant. Néanmoins, sur chacune des questions, les répondants peuvent avoir plus ou moins complété le questionnaire. Par conséquent, sur certains indicateurs le volume de réponses peut être insuffisant et entraîner du secret statistique.

Une occupation du parc social hétérogène

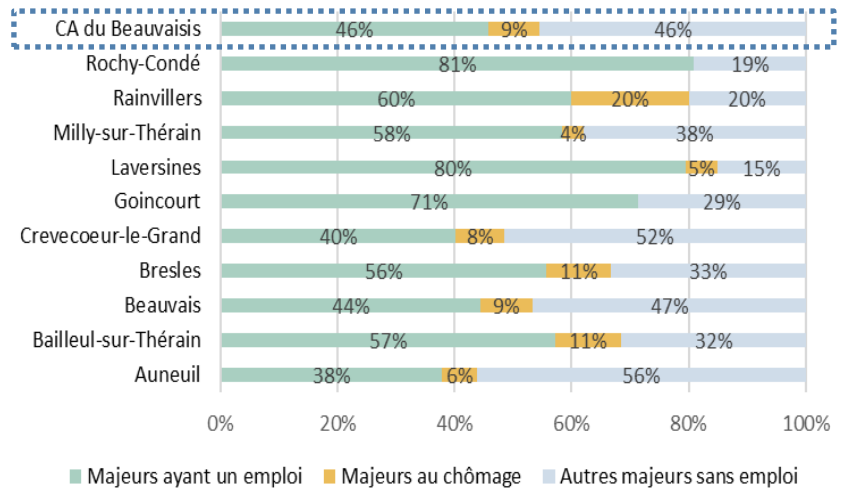
Une part importante de personnes seules et âgées

A l'échelle de la CA du Beauvaisis, en moyenne en 2020, 23 % des ménages du parc social sont des familles monoparentales, 41 % sont des personnes seules, 10 % sont des familles nombreuses (plus que 3 enfants).

En termes d'emploi, à l'échelle de la CA du Beauvaisis, 46 % des majeurs ont un emploi. Cette répartition est hétérogène sur le territoire avec un taux d'emploi de 80 et 81 % pour les communes de Laversines et de Rochy-Condé tandis qu'il est de 38 et 40 % pour les communes de Auneuil et de Crèvecœur-le-Grand.

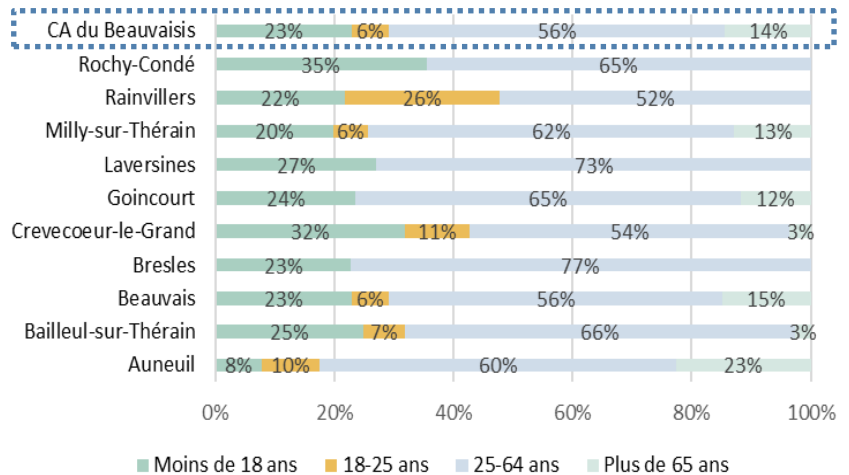
Le parc social de la CA du Beauvaisis compte une majorité de 25-64, tranche d'âge active de la population. La part des personnes de plus de 65 ans (14 %) n'est cependant pas à ignorer même si elle concerne plus certaines communes (Auneuil compte 23 % de plus de 65 ans) que d'autres.

Taux d'activité des occupants du parc social par communes



OPS 2020

Répartition des occupants du parc social par catégories d'âges



OPS 2020

41 % de personnes seules dans le parc social
à l'échelle de la CA du Beauvaisis en 2020

Une occupation du parc social hétérogène

Des difficultés accentuées dans les quartiers prioritaires

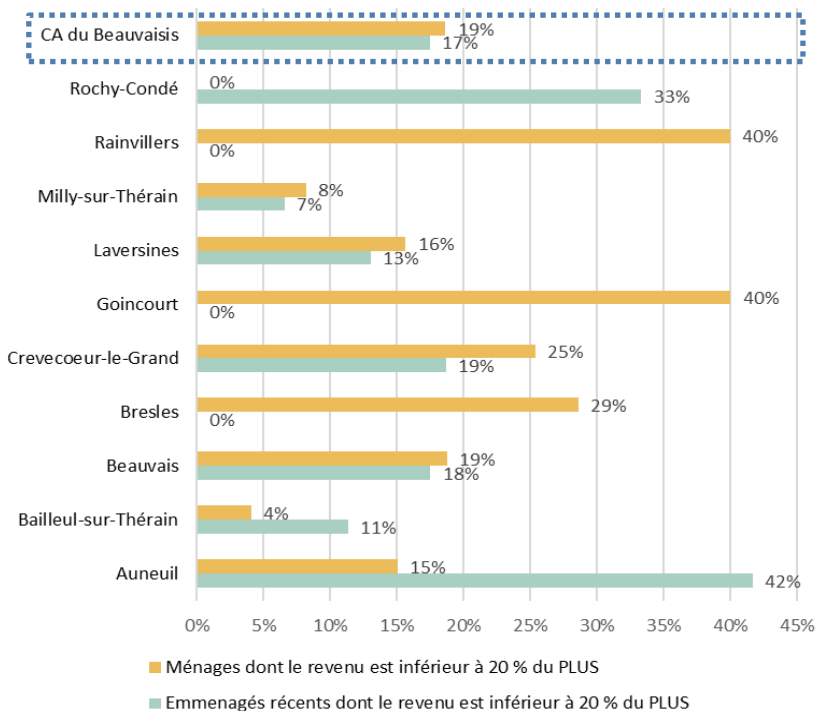
Les revenus des occupants du parc social sont aussi inégaux à l'échelle de la CA du Beauvaisis, qui compte en moyenne 19 % des ménages dont le revenu est inférieur au plafond du PLUS et 37 % des ménages dont le revenu est inférieur à 40 % du plafond du PLUS. Nous pouvons noter un certain enrichissement des occupants du parc social car seulement 17 % des emménagés récents (depuis moins de 2 ans) ont des revenus inférieurs à 20 % des plafonds du PLUS et 27 % ont un revenu inférieur au plafond du PLUS.

A contrario, 51 % des ménages sont bénéficiaires des aides au logement qui concernent 59 % des emménagés récents.

Une analyse approfondie à l'échelle des QPV souligne les difficultés sociales et économiques des occupants de ce parc social.

19 % de ménages sous le plafond du PLAI à l'échelle de la CA du Beauvaisis en 2020

Part des ménages dont le revenu est inférieur à 20 % du plafond du PLUS



Zoom sur les QPV :

D'après un approfondissement à l'échelle des QPV :

- Le QPV Argentine compte 31,7 % d'actifs et 28,4 % de ses occupants ont un revenu inférieur au plafond du PLUS.
- Le QPV Saint-Lucien compte 25,9 % d'actifs et 27,9 % de ses occupants ont un revenu inférieur au plafond du PLUS.

En synthèse : les chiffres-clés de l'analyse du parc social

12 096 logements locatifs sociaux
Soit 27,5 % des résidences principales



82 % à Beauvais
Dont 91 % en collectif



18 % dans les autres communes
Majoritairement en individuel

48 % en QPV
(Argentine, Saint-Jean, Saint-Lucien)



Une convention ANRU sur Saint-Lucien et Argentine



25 % de T1-T2



40 % des demandes pour des T1 ou T2



3 % des logements en PLAI



77 % des demandes pour des logements en PLAI

Synthèse : l'analyse du parc social

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">- Un nouveau projet de renouvellement urbain d'ampleur sur les quartiers Argentine et Saint Lucien, faisant suite à un PRU1 sur le quartier Saint-Jean permettra de réhabiliter une part importante des logements sociaux.	<ul style="list-style-type: none">- Beauvais concentre une part importante des logements sociaux du territoire (82,4 % dont 48 % se situent en QPV).
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none">- Les bailleurs s'accordent sur leur volonté de développer leur parc sur l'ensemble de la CA du Beauvaisis (y compris en BRS à Beauvais), notamment dans les communes les plus peuplées.- Parmi le parc récent (construits après 2015), seulement 6 % des logements sociaux sont en QPV, signe d'un rééquilibrage de la production.	<ul style="list-style-type: none">- Le parc de logements sociaux est ancien (53 % datent d'avant 1981) et énergivore (48 % du parc classé en DPE émissions GES E, F ou G).
Enjeux	
<ul style="list-style-type: none">- Poursuivre les efforts de rééquilibrage de l'offre afin de répondre aux besoins spécifiques (petits logements, logements adaptés au vieillissement et au handicap, bas loyers, offre équilibrée sur le territoire, individuel).- Favoriser les partenariats entre les acteurs afin d'identifier les fonciers disponibles au développement d'opérations d'habitat social sur le territoire.- Accompagner les projets de renouvellement et de rénovation du parc social.	

III-4-4 Analyse de la vacance



La vacance : différentes définitions

116

Selon l'Insee, un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- Proposé à la vente ou à la location,
- Déjà attribué à un acheteur ou à un locataire et en attente d'occupation,
 - En attente de règlements de succession,
- Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés,
- Gardé vacant et sans affectation précise par son propriétaire (ex : un logement très vétuste).

Selon Filocom, un logement vacant est un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1^{er} janvier de l'année en cours.

Selon la DGFIP (données LOVAC issues du croisement du fichier BISCOP, DVF et des Fichiers Fonciers), un logement vacant est un logement « vide de meubles, qui n'est pas habité au 1^{er} janvier et donc non assujetti à la taxe d'habitation ».

La vacance conjoncturelle (ou « de flux »)

Correspond au temps nécessaire à la relocation ou à la revente d'un logement.

La vacance structurelle (ou « de stock »)

Se caractérise par une durée d'inoccupation plus longue (plus de 2 ans). Elle concerne les logements hors marchés car inadaptés à la demande (car inconfortables, dévalorisés, insalubres, vétustes...).

Une vacance de logements à la hausse à surveiller

En 2018, selon l'INSEE, la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis compte 4 234 logements vacants (pour 49 407 logements) dont 2 815 situés dans la commune de Beauvais (pour 28 449 logements selon l'Insee 2018).

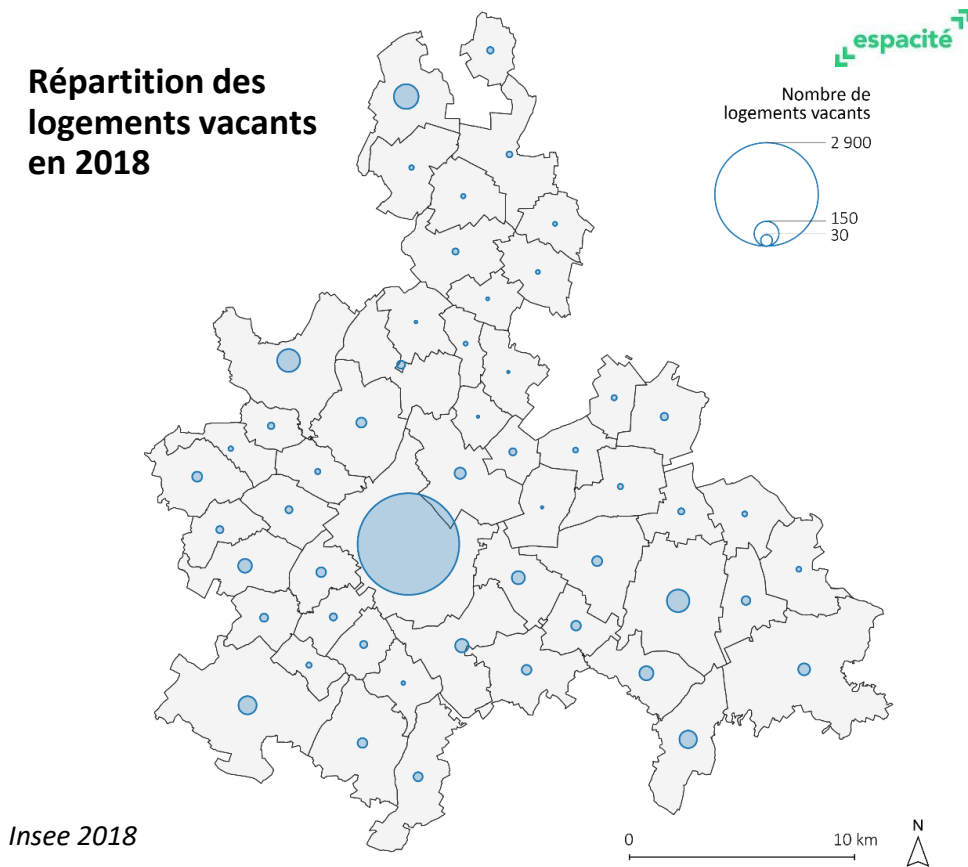
Selon les données LOVAC, seulement 18 % de ces logements vacants le seraient depuis plus de 2 ans, soit 883 logements.

Entre 2008 et 2018, le taux de vacance global a augmenté de 2,5 points passant de 6,1 % pour 2 679 logements vacants en 2008 à 8,6 %, pour 4 234 logements vacants en 2018.

La commune de Le Saulchoy enregistre le taux de vacance le plus élevé, à hauteur de 22,3 % pour 55 logements en 2018. Tandis que la commune de Guignecourt présente le taux le plus faible avec 1,2 % de logements vacants.

En nombre, Beauvais est la commune avec le plus de logements vacants, comptabilisant 2 815 logements vacants en 2018. Cela se justifie par une part plus importante de locatif, entraînant une rotation dans les logements.

Répartition des logements vacants en 2018



8,6 % de logements vacants
au sein de la CA du Beauvaisis en 2018

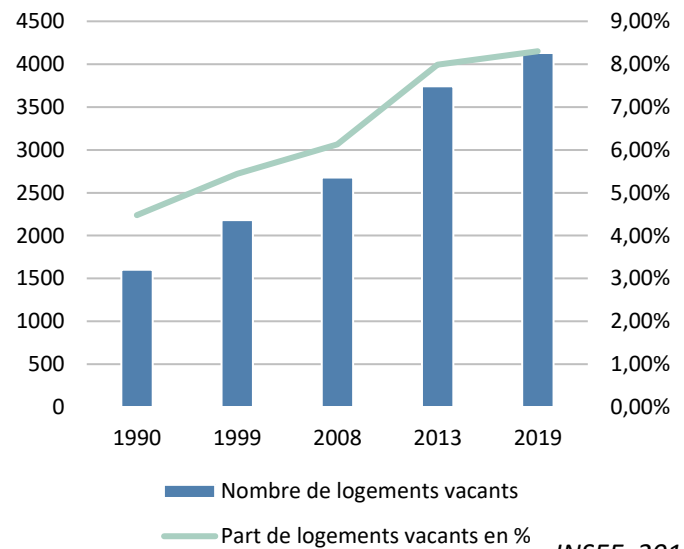
Une évolution à la hausse du nombre de logements inoccupés

Une augmentation de la vacance à la fois proportionnelle et en valeur absolue

Le taux de vacance est à la hausse dans le territoire de la CAB depuis 1990.

Cette augmentation s'inscrit dans une tendance nationale. De 2008 à 2019, la part de logements vacants est passé de 6,1 à 8,3 % à l'échelle de la France.

Evolution de la vacance des logements depuis 1990 dans le Beauvaisis



+ 2 529 logements vacants entre 1990 et 2019
au sein de la CA du Beauvaisis

Des logements très anciens



1913 : Date de construction moyenne des logements vacants recensés dans le fichier LOVAC en 2020.

	Date de construction des logements vacants
Boutonnière du Bray	1936
Cœur d'agglo	1905
Plateau Picard Nord	1926
Plateau Picard sud	1930
Thérain-Avelon	1949

Des logements de taille moyenne



3 pièces : Taille moyenne des logements vacants recensés dans le fichier LOVAC en 2020.

Les logements vacants sont principalement des T3. Ces typologies, à l'échelle de la CAB, représentent 26,5% du parc de logements, contrairement au T5 et + qui représentent 34,5 % du parc de logements.

Des communes rurales elles aussi confrontées au phénomène de vacance

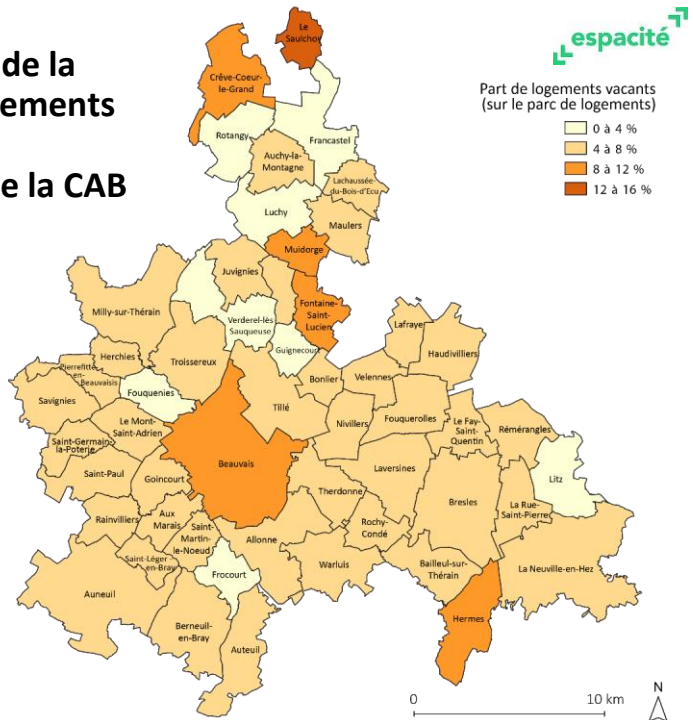
Le secteur du Plateau Picard Nord inégalement touché par la vacance

Selon l'analyse des données LOVAC, sur le territoire de la CAB, 4 787 logements sont vacants, représentant 9 % du parc de logements (52 260 logements, LOVAC 2020). La répartition de ces logements entre secteurs ruraux de la CAB (hors Cœur d'agglo) est équilibrée, chaque secteur comptant entre 242 et 320 logements vacants.

Le phénomène de vacance touche à la fois les communes les plus peuplées et avec le plus grand nombre de logements, ainsi que les communes rurales. Parmi les premières, Beauvais, Bresles et Crèvecœur-le-Grand comptent respectivement 3 379, 200 et 200 logements vacants en 2020, c'est-à-dire entre 8 et 12 % de logements vacants. Parmi les secondes, la part de logements vacants représente 15 % à Saulchoy, 12 % à Fontaine-Saint-Lucien, 8 % à Muidorge et 8 % à Hermes.

Pour les élus, la vacance des logements n'est pas une problématique de taille, elle est souvent due à des successions et ne représente pas un enjeu significatif selon eux.

Répartition de la part des logements vacants par commune de la CAB



LOVAC, 2020

9 % de logements vacants
au sein de la CA du Beauvaisis en 2020

Le phénomène de la vacance structurelle diffus sur le territoire de la CAB

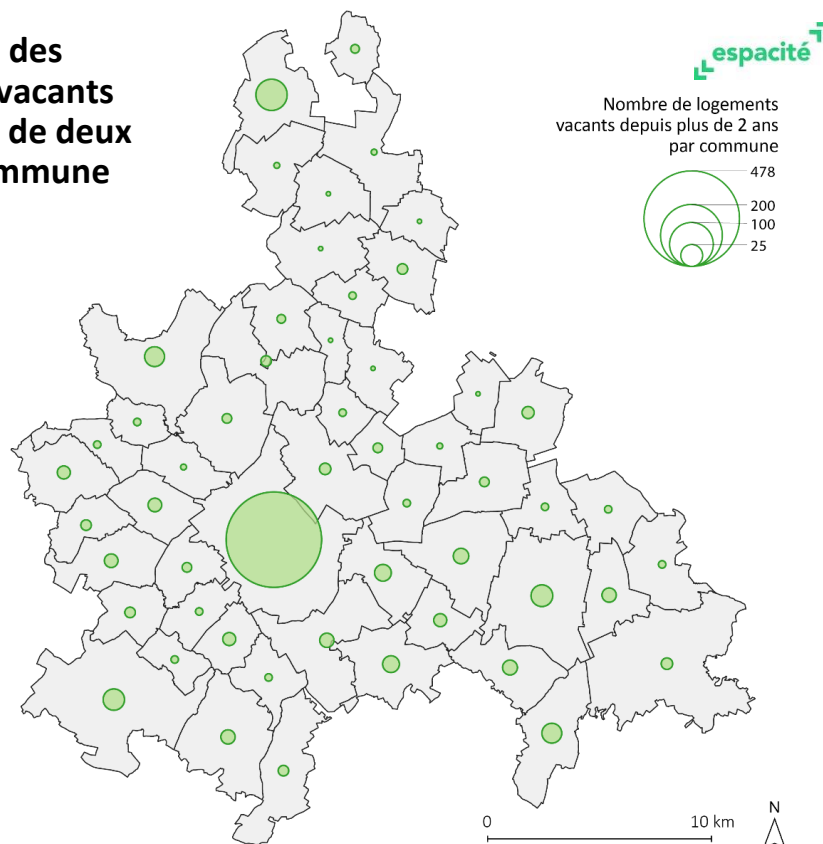
Un enjeu de réhabilitation du parc de logements

Selon les données LOVAC de 2020, le territoire de la communauté d'agglomération du Beauvaisis compte 883 logements vacants depuis plus de deux ans, soit 18 % des logements vacants (au nombre de 4 787).

Ce type de vacance, dit structurel, met en évidence un phénomène touchant prioritairement la zone Sud de la CAB, c'est-à-dire les secteurs de Boutonnière-en Bray, de Thérain-Aval et du Cœur d'Agglo. De manière paradoxale, ce sont ces secteurs les plus attractifs de la CAB qui sont les plus touchées.

478 logements vacants depuis plus de deux ans sont recensés à Beauvais, 21 à Hermes, 24 à Auneuil, 11 à Allonne, 15 à Therdonne, puis 25 à Bresles, et 52 à Crèvecœur-le-Grand.

Répartition des logements vacants depuis plus de deux ans par commune de la CAB



883 logements vacants depuis 2 ans
au sein de la CA du Beauvaisis en 2020

Synthèse : l'analyse de la vacance dans le parc privé

8,6 % de logements vacants
soit 4 787 logements en 2020

18 % des logements vacants le sont depuis plus de 2 ans

1913
Année de construction moyenne

66 % des logements vacants sont à Beauvais
mais les communes rurales sont aussi concernées

3 pièces
Typologie moyenne des logements vacants

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> - Un taux de vacance moyen à l'échelle de la CAB. 	<ul style="list-style-type: none"> - Des logements vacants concentrés à Beauvais (à 66 %) mais qui touche quand même les communes plus rurales. - Des logements vacants plutôt anciens.
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> - Une vacance majoritairement liée au turn-over dans le parc, notamment locatif. 	<ul style="list-style-type: none"> - Un taux de vacance en augmentation (+ 2,5 % entre 2008 et 2018).
Enjeux	
<ul style="list-style-type: none"> - Surveiller le phénomène de vacance et de la division de biens. - Encourager la rénovation et le conventionnement du parc privé afin de lutter contre la vacance. - Identifier les causes de la vacance afin de remettre les biens sur le marché 	

***III-4-5 Analyse de
l'offre d'hébergement
et de logements
spécifiques
répertoriée dans les
documents cadres
(SDACGV,
PDALHPD)***

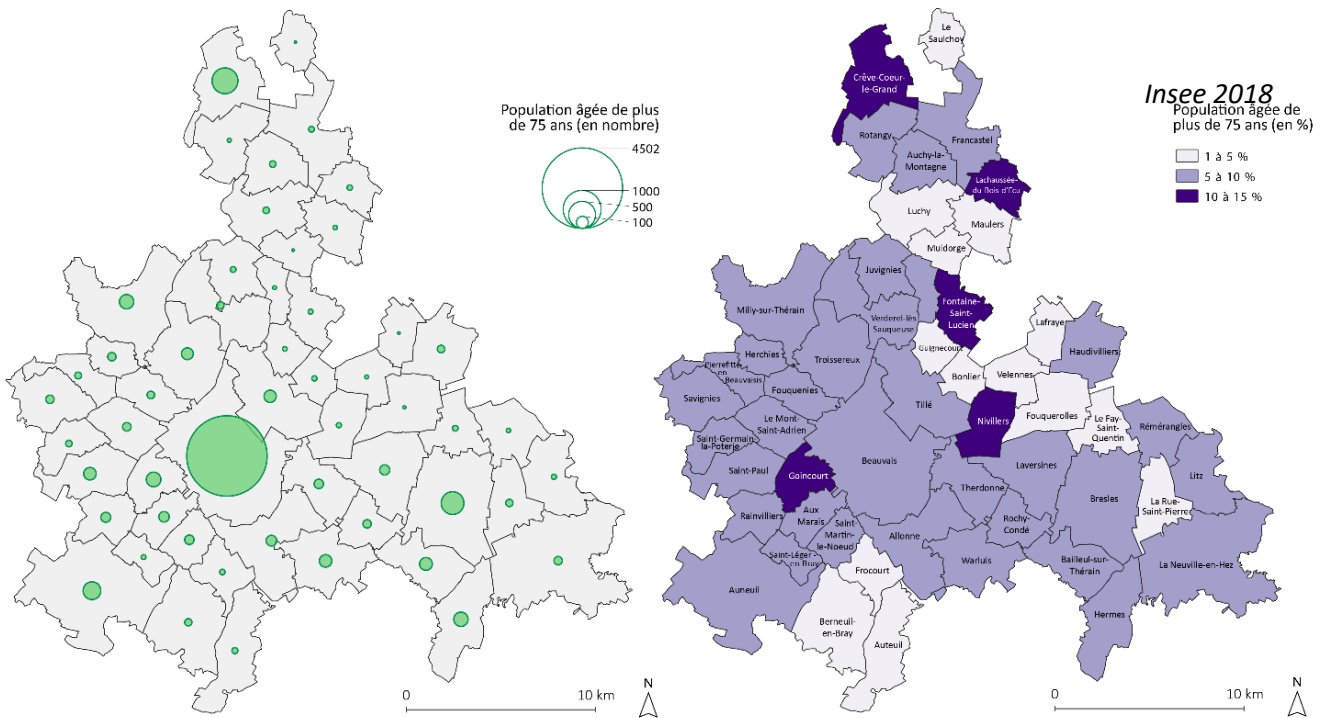
III-4-5-1 Le logement des personnes âgées et en situation de handicap : une polarisation de l'offre en hébergement

Une sous-représentation des plus de 75 ans sur les secteurs Nord-Est

Selon les données de l'Insee, la tranche d'âge des plus de 75 ans représente 7,6 % de la population de la CAB en 2018 (7 888 sur 103 191 habitants de la CAB). Elle est légèrement supérieure à la moyenne départementale (7,3 %) et inférieure à la moyenne régionale (7,9 %).

La part des plus de 75 ans est supérieure à 10 % dans les communes de Goincourt (10,4%), Crèvecœur-le-Grand (13,3%), Nivillers (10,6%), Lachaussée-du-Bois-d'Ecu (10,8%). A l'inverse, elle est inférieure à 5 % dans les communes de Luchy (4,9%), Maulers (4,6%), Le Soulchoy (3,8%), Muidorge (3,6%), Guignecourt (4,3%), Bonlier (4,2%), Lafraye (1,4%), Fouquerolles (2,5%), Le Fay-Saint-Quentin (4,6%), La Rue-Saint-Pierre (4,7%), Frocourt (4,1%), Berneuil-en-Bray (4,9%), Auteuil (5%). Le Plateau Picard Nord et Sud se détachent ainsi du reste du territoire de la CAB pour sa faible proportion de séniors.

Répartition des personnes âgées de plus de 75 ans



7,6 % de la population âgée de plus de 75 ans
à l'échelle de la CA du Beauvaisis en 2018

Les établissements à destination des personnes âgées



Résidence autonomie

Il s'agit de logements spécialisés pour personnes âgées. Ces structures non médicalisées proposent à la fois un espace privé et des espaces de vie collective. Elles sont majoritairement gérées par des structures publiques ou à but non lucratif et proposent des logements au coût modéré.

Maison partagée (béguinage)

Les maisons partagées pour seniors, à la différence des résidences autonomie, ne sont pas des établissements médico-sociaux encadrés par la loi. Ce sont des logements privés, pouvant appartenir à une association, une collectivité locale, etc.

EHPAD

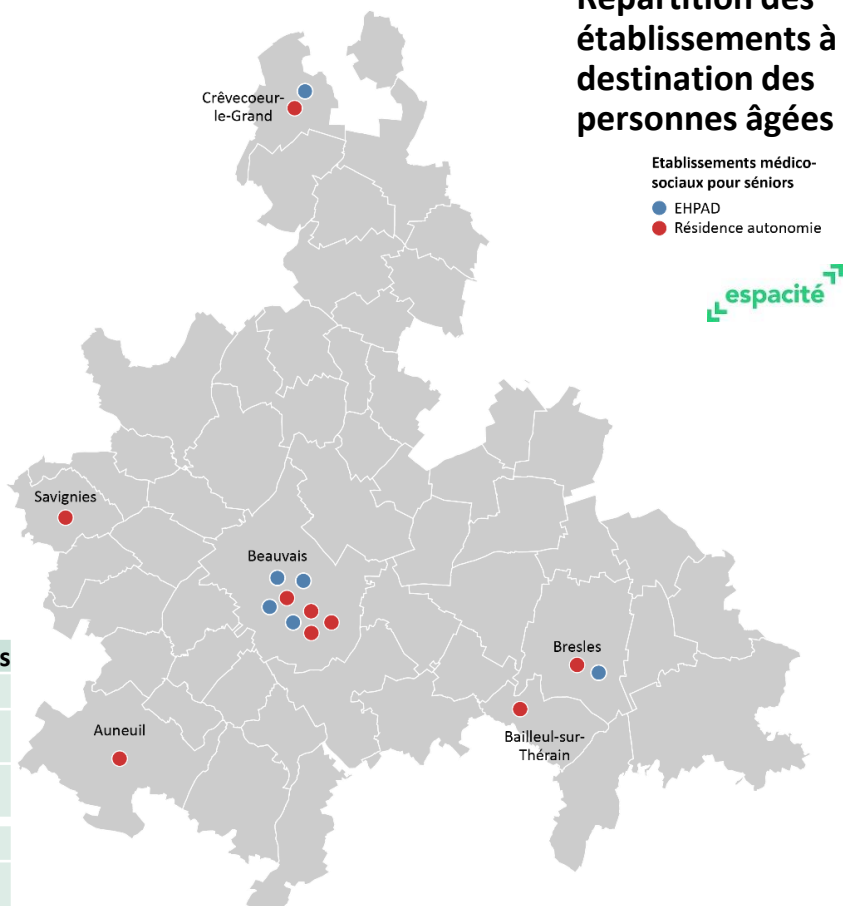
Les Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) sont des maisons de retraite médicalisées qui proposent un accueil en chambre. Ils s'adressent aux personnes âgées de plus de 60 ans ayant besoin de soins au quotidien

III-4-5-1 Le logement des personnes âgées et en situation de handicap : une polarisation de l'offre en hébergement

Une concentration des établissements médico-sociaux pour personnes âgées autour des pôles d'équilibre

Le territoire de la communauté d'agglomération du Beauvaisis compte neuf résidences autonomie, une résidence senior et six EHPAD. Ces établissements sont situés à proximité des pôles d'équilibre territoriaux (Crèvecœur-le-Grand, Bresles et Beauvais, Auneuil) qui constituent également les communes qui structurent les bassins de vie de la CAB. Deux projets de béguinage à La Neuville-en-Hez (13 logements) et de résidence seniors à Saint-Martin-le-Noëud (18 logements) sont en cours.

Commune	Nombre de places
Crèvecœur-le-Grand	130 places
Bresles	112 places
Beauvais	780 places
Bailleul-sur-Thérain	51 places
Auneuil	50 places
Savignies	9 places



FINISS 2022

16 établissements médico-sociaux pour séniors
à l'échelle de la CA du Beauvaisis en 2022



La maison du Thil : une colocation à responsabilité partagée

A Beauvais, une colocation pour personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer

Afin de répondre au mieux aux besoins et au mode de vie des personnes âgées, de nouveaux modèles d'habitat émergent. Elles constituent une alternative à l'hébergement institutionnel ou au maintien à domicile des seniors. Elles puisent leurs inspirations dans les formes de l'habitat intergénérationnel, de l'habitat inclusif ou de l'habitat groupé.

La Maison du Thil (relevant de l'habitat inclusif) est une belle maison bourgeoise de 250 m² accueillent des personnes âgées souffrant de la maladie d'Alzheimer. Des bénévoles des Petits Frères des Pauvres sont présents quotidiennement pour proposer aux résidents discussions, activités ou jeux, comme un service de professionnels d'aide à domicile présents 24h/24h. Elle repose sur un modèle de gouvernance partagée qui intègre les parties prenantes du projet : Les Petits Frères des Pauvres, familles, ADHAP, associations locales.

Ce type d'hébergement n'étant pas encore courant, il en n'existe qu'un seul sur le territoire du Beauvaisis.



© Petits Frères des Pauvres, 2022



Les établissements à destination des personnes en situation de handicap

127

Maison d'accueil spécialisée

La maison d'accueil spécialisée (Mas) propose un hébergement permanent à un adulte handicapé gravement dépendant qui n'arrive pas à réaliser seul les actes de la vie courante (se nourrir, s'habiller...).

Ce type d'hébergement propose des chambres individuelles. Elles sont généralement au nombre de 10 par Mas. Les Mas proposent des activités pour les résidents telles que activités manuelles, relaxation, musique.

Foyer d'hébergement pour adultes handicapés

Le foyer d'hébergement pour adultes handicapés propose un hébergement et un accompagnement aux adultes en situation de handicap qui exercent une activité professionnelle. Pour pouvoir y être admis, vous devez être reconnu travailleur handicapé par la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH). Le foyer d'hébergement est souvent annexé à un établissement ou service d'aide par le travail (Ésat). Il n'est pas médicalisé.

Service d'accompagnement médico-social adultes handicapés

Les SAMSAH permettent à des personnes handicapées de vivre en milieu ordinaire. Les SAMSAH leur proposent une aide pour les tâches et les actes essentiels de la vie quotidienne (ménage, entretien du linge, préparation des repas, courses, et éventuellement l'aide à la toilette) sont assurés par des professionnels qualifiés telles que les auxiliaires de vie) et des activités sociales diverses pour sortir de leur isolement.

III-4-5-1 Le logement des personnes âgées et en situation de handicap : une polarisation de l'offre en hébergement

Une concentration des établissements d'hébergement pour personnes en situation de handicap à Beauvais

Il existe 3 formes d'accueil des personnes handicapées : l'accueil à la journée, l'hébergement (souvent en internat) ou le logement adapté.

Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis, l'offre se concentre à Beauvais, excepté un Foyer de vie pour personnes handicapés situé à Allonne.

Ainsi, Beauvais compte 2 Maisons d'Accueil Spécialisées (hébergements pour adultes), 2 Services d'Accompagnement médico-social pour adultes handicapés (hébergements pour adultes), 4 Instituts médicoéducatifs (accueil à la journée et hébergements pour adultes et enfants), 2 foyers de vie (hébergement) et 2 dispositifs d'habitat.

Nom de l'établissement	Type d'établissements
Maisons d'Accueil Spécialisées (MAS)	Au moins 62 places
Services d'Accompagnement Médico-Social (SAMSAH)	Non renseigné
Instituts Médicoéducatifs (IME)	Au moins 200 places
Foyers de vie	Au moins 25 places
Dispositifs Habitat	73 places en résidentielles + 17 appartements + 2 places temporaires Un autre projet de 8 logements adaptés est en cours.

FINESS 2022

Dix établissements d'hébergement pour personnes à mobilité réduite
à l'échelle de la CA du Beauvaisis en 2022

L'hébergement des gens du voyage



129

Aires permanentes d'accueil

Ces aires sont destinées aux gens du voyage itinérants pour des séjours de longue durée, de trois mois renouvelable au plus trois fois. Elles doivent être situées dans des secteurs constructibles et facilement accessibles aux caravanes. Chaque emplacement doit être connecté à l'eau, à l'électricité et au réseau d'assainissement.

Terrains familiaux locatifs

Les terrains familiaux locatifs ont pour spécificité de répondre à la demande des gens du voyage qui souhaitent disposer d'un ancrage territorial à travers la jouissance d'un lieu stable et privatif sans pour autant renoncer au voyage une partie de l'année.

Aires de grand passage

Les aires de grand passage sont destinées à « répondre aux besoins de déplacement des gens du voyage en grands groupes à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels ». Elles sont réservées aux rassemblements de 50 à 200 caravanes, sur une période de 1 à 3 semaines.



Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage

130

La législation en matière d'accueil, d'habitat et du stationnement des gens du voyage fait de plusieurs évolutions depuis 2000.

La loi du 5 juillet 2000, relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage, dite loi « Besson » oblige chaque département à l'élaboration d'un document dédié : **le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage**. Les communes de plus de 5000 habitants doivent obligatoirement disposer d'aires et de terrains adaptés sur leur territoire ou doivent contribuer financièrement à la réalisation de ces espaces sur d'autres territoires.

La loi « Maptam » du 27 janvier 2014 fait de l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage une compétence obligatoire des communautés urbaines et des métropoles.

Puis, la loi « Notre » du 7 août 2015 en fait une compétence obligatoire des communautés de communes et d'agglomération.

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage de l'Oise, adopté en 2019 pour une durée de six ans, prévoit, sur l'Oise, l'aménagement de :

- **Quatre aires de grand passage,**
- **403 places pour 13 aires d'accueil,**
- **247 terrains familiaux locatifs.**

III-4-5-2 L'hébergement des gens du voyage : une offre existante et une réponse à apporter en matière de terrains familiaux locatifs

Des besoins en terrains familiaux locatifs à destination des familles en voie de sédentarisation

L'offre d'accueil et d'hébergement des gens du voyage dans la communauté d'agglomération du Beauvaisis répond à ses obligations légales. La CAB compte 40 places sur les aires d'accueil, 150 places sur les aires de grand passage et 18 places en terrains familiaux locatifs. Selon le diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration du Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement de Gens du Voyage de l'Oise, l'offre en matière d'aire d'accueil et d'aires de grand passage est satisfaisante. En revanche, le schéma prescrit 16 places supplémentaires pour les terrains familiaux locatifs afin d'accueillir les familles/clans en voie de sédentarisation. Cette aire d'accueil nécessite cependant un entretien renforcé et une opération de sécurisation de la structure. S'agissant de la commune de Bresles, le schéma recense des familles installées illégalement, sédentarisées sans autorisation et hors équipements réglementaires.

Prescriptions en matière d'accueil et d'hébergement des gens du voyage définies dans le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage de l'Oise (2019 – 2025)

	Aire d'Accueil (places)	Aire de Grand Passage (places)	Terrains Familiaux Locatifs (places)
Prescrites	40	150	34
Existantes	40	150	18

Territoire	Nombre de familles identifiées dans le diagnostic	Régularisation sur site au regard de l'urbanisme	Nombre de situations restantes à traiter (en nb de ménages)	Nombre de Terrains Familiaux Locatifs à réaliser	Nombre de réponses à apporter (habitat adapté ...)
Beauvais	20 familles en sortie d'aire d'accueil 10 familles en diffus	Non régularisables 50 % régularisables	25	12	13
Reste de l'EPCI	10 familles en diffus 10/15 familles en diffus à Bresles	50 % régularisables	10	4	6
Total EPCI			35	34	19

III-4-5-3 Le logement des jeunes : l'attractivité de Beauvais

Un besoin en logements de petites tailles et à loyers modérés

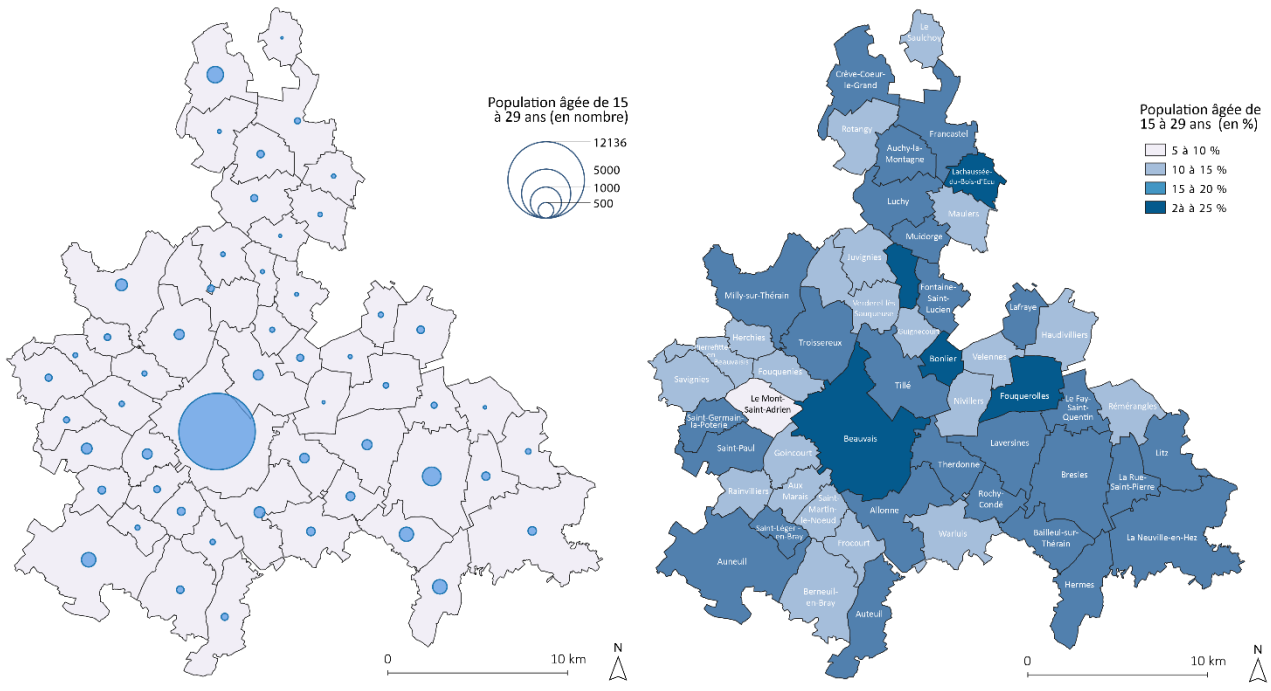
Selon les données de l'Insee, la tranche d'âge des 15-29 ans représente 19 % de la population de la CAB en 2018 (19 536 sur 103 191 habitants de la CAB). Elle est supérieure à la moyenne départementale (17 %) et à la moyenne régionale (18,5 %).

La part des 18-29 ans représente plus de 20% de la population communale à Beauvais (21,4%), Bonlier (21,6%), Fouquierolles (23%), Lachaussée-du-Bois-d'Ecu (21%) et Maisoncelle-Saint-Pierre (20,1%).

Toutefois, elle est largement plus importante à Beauvais.



Répartition des personnes âgées entre 15 et 29 ans



Insee 2018

19 % de la population âgée de 15 à 29 ans
à l'échelle de la CA du Beauvaisis en 2018

III-4-5-3 Le logement des jeunes : l'attractivité de Beauvais

L'institut Polytechnique Lasalle comme gestionnaire principal

Selon le recensement effectué par la DDT de l'Oise en 2019, la communauté d'agglomération du Beauvaisis compte 800 logements conventionnés répartis dans huit foyers étudiants et résidences jeunes. Ces résidences sont toutes situées sur Beauvais et gérées pour la majeure partie par l'Institut Polytechnique Lasalle. Celui-ci constitue le principal établissement supérieur de la CAB, compte à lui seul 2 800 étudiants. Le parc de logements existant ne semble donc pas adapté à l'accueil des étudiants sur le territoire.

En complément des résidences réservées aux étudiants, beaucoup de jeunes adultes, jeunes travailleurs rencontrent des difficultés à accéder au logement. La CAB possède donc deux Foyers de Jeunes Travailleurs (dont l'un de 180 places) et une Résidence Jeunes Adultes. Deux autres projets sont en cours pour la création d'une nouvelle Résidence Sociale et d'une nouvelle RSA. Ces offres se situent toutes à Beauvais. Le parc de logements étudiants répond aux besoins immédiats, mais l'offre chez l'habitant se développe. Cela pose la question d'un besoin d'offre complémentaire à définir. Il convient également d'accentuer l'effort sur l'offre en résidence adaptée aux jeunes adultes en situation d'apprentissage ou de premier emploi.

800 places en foyers étudiants et résidences jeunes (logements conventionnés)
à l'échelle de la CA du Beauvaisis en 2019

Recensement en logements étudiants / jeunes 2019 – DDTO

ORGANISME	COMMUNE	ADRESSE	NBRE	GESTIONNAIRE	MISE EN SERVICE
OPAC OISE	Beauvais	Rue Gui Patin	52	C.R.O.U.S	1994
SA BEAUVAISIS	Beauvais	"Résidence Kennedy" rue Mathéas	99	C.R.O.U.S	1992
SA DEPT OISE	Beauvais	3, rue Pierre Waguet (ISAB)	131	ISAB	-
SA DEPT OISE	Beauvais	Rue Pierre Waguet (ISAB - Résidence Jeunes)	120	Institut Polytechnique "LASALLE"	2007
SA DEPT OISE	Beauvais	Rue Pierre Waguet (La Salle - Logts Étudiants)	60	Institut Polytechnique "LASALLE"	2011
SA BEAUVAISIS	Beauvais	Résidence Étudiants "Jean-Baptiste de Lasalle - (ex. Saint Laurent)" 3, rue Gui Patin	132	Institut Polytechnique "LASALLE"	2011
SA BEAUVAISIS	Beauvais	Rue Pierre Waguet (La Salle - Logts Étudiants)	134	Institut Polytechnique "LASALLE"	2011
SA BEAUVAISIS	Beauvais	Résidence Étudiante - Campus Uni Lasalle	72	Institut Polytechnique "LASALLE"	2018

III-4-5-3 Le logement des jeunes : l'attractivité de Beauvais

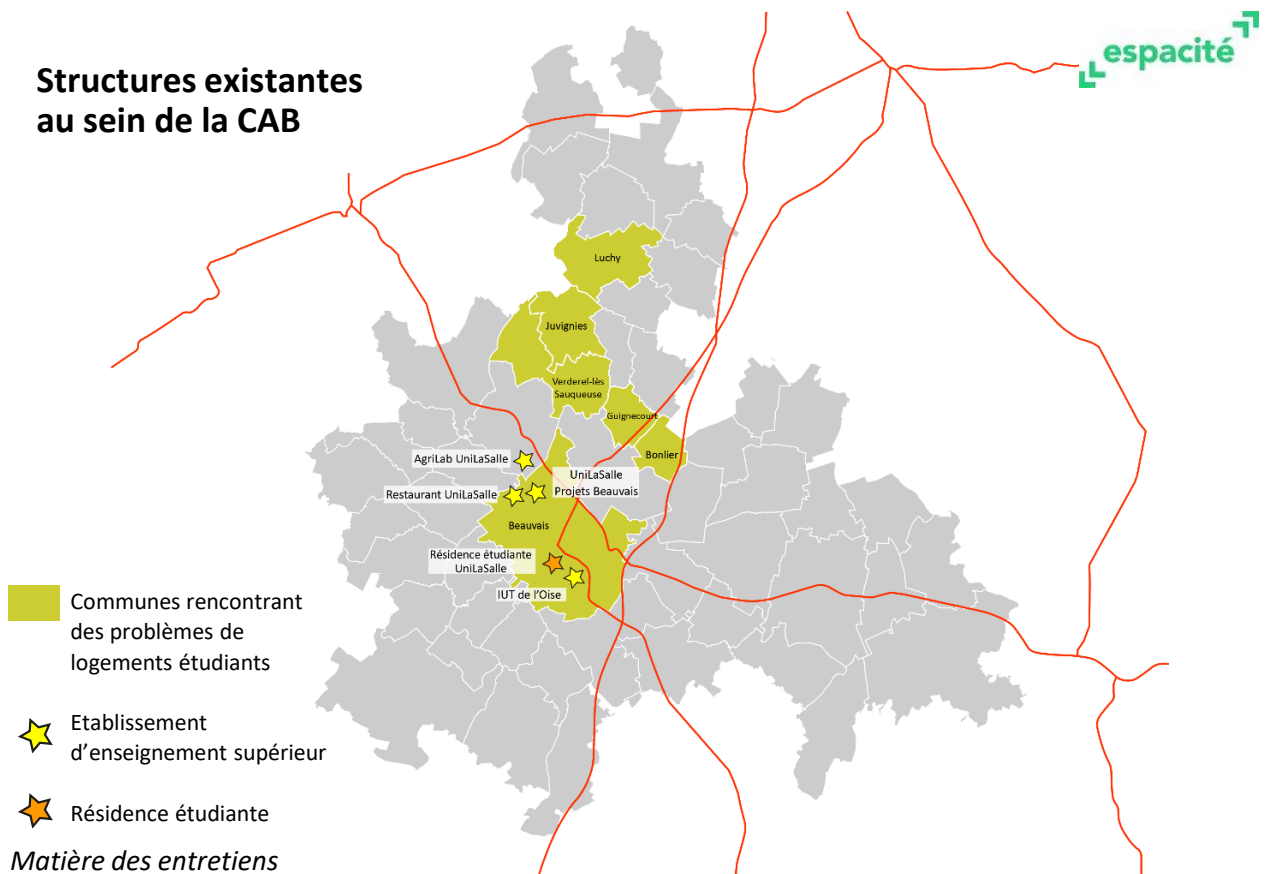
La colocation étudiante répandue dans les communes du Nord de la CAB

Des colocations étudiantes de 5 à 8 personnes

Selon les entretiens menés avec les maires des communes de la CAB, la colocation étudiante dans de grandes maisons est une autre forme d'hébergement répandue dans les communes au nord de Beauvais (Luchy, Juvignies, Verderel-lès-Sauqueuse, Guignecourt, Bonlier).

Ce type d'habitat pose question à différents niveaux. Les maires se plaignent des nuisances générées par les étudiant.es et rapportent de l'excessivité des loyers perçus par les propriétaires. Ce problème tend à s'amplifier depuis quelques années. Les communes situées juste au nord de Beauvais sont les plus touchées, et en premier lieu Verderel-lès-Sauqueuse (aujourd'hui sept maisons, et près de 10 % de la population). La commune est la plus touchée par le phénomène mais le rachat et le réaménagement de bâti ancien à des fins lucratives de colocation étudiantes s'étend aux alentours.

Structures existantes au sein de la CAB



III-4-5-4 L'hébergement d'urgence et le logement des personnes défavorisées : une offre existante et concentrée autour des services et des équipements

Il existe un grand nombre d'autres types de ménages susceptibles de rencontrer des difficultés dans leur accès au logement ou à l'hébergement : les travailleurs migrants, les sans-abri, les femmes victimes de violence, les personnes nécessitant un besoin d'accompagnement à l'insertion. Différents types de structures peuvent accueillir ces personnes.

La ville de Beauvais concentre les logements adaptés et les centres d'hébergement pour ces ménages. Ainsi, le quartier Argentine dispose et d'un centre d'hébergement d'urgence, en cours de restructuration dans le cadre du NPRU. En décembre 2022, la ville de Beauvais concentre 519 places d'hébergement d'urgence, d'insertion et de stabilisation, dont 286 places en centre d'hébergement d'urgence. En complément de structures d'urgences, à titre d'exemple, 120 places ont été mobilisés en dispositifs hôteliers en 2022 à Beauvais.

PORTEUR ETABLISSEMENT	DISPOSITIF	NOMBRE DE PLACES
Fondation Diaconesses de Reuilly	Hébergement d'insertion	65
ADARS	Hébergement d'insertion	10
ADARS	Hébergement d'insertion	66
ADOMA	Hébergement d'insertion	50
CCAS de Beauvais	Hébergement d'insertion	18
Fondation Diaconesses de Reuilly	Hébergement d'urgence	15
Accueil et Promotion	Hébergement d'urgence	20
ADARS	Hébergement d'urgence	10
ADARS	Hébergement d'urgence	88
CCAS de Beauvais	Hébergement d'urgence	10
Samu Social	Hébergement d'urgence	3
ADARS dispositif hôtelier	Hébergement d'urgence	120
ADARS	Hébergement d'urgence mise à l'abri à la nuitée	10
Emmaüs	Hébergement d'urgence mise à l'abri à la nuitée	10
Coallia	OAJ (Insertion)	15
CCAS de Beauvais	Stabilisation	9

Recensement des structures d'hébergement d'urgence, d'insertion et de stabilisation à Beauvais en décembre 2022, SIAO

286 places en centre d'hébergement d'urgence
à l'échelle de la CA du Beauvaisis en 2022

En synthèse : les chiffres-clés de l'analyse de l'offre d'hébergement et de logements spécifiques



7,6 % de plus de 75 ans

16 établissements pour seniors

Habitat inclusif :
Une colocation pour seniors souffrant d'Alzheimer



Handicap concernant chaque tranche de la population

10 établissements pour personnes handicapées

3 formes d'habitat :
accueil de jour, hébergement, logement adapté



Une cinquantaine de familles nomades (SDAHGV)

224 places sur le territoire

16 places en TFL (terrains familiaux locatifs)
manquantes (pour familles en voie de sédentarisation)



20 % de 18-29

800 places en foyer étudiants

Développement des colocations au Nord de la CAB



286 places en hébergement d'urgence en 2022

Synthèse : l'analyse de l'offre d'hébergement et de logements spécifiques

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> - Des établissements médico-sociaux à destination des personnes âgées déjà implantés sur le territoire - Une offre d'accueil et d'hébergement pour les gens du voyage satisfaisante 	<ul style="list-style-type: none"> - Peu d'établissements à destination des personnes à mobilité réduite - Aucune structure dédiée à l'hébergement d'urgence des femmes et enfants - Des terrains familiaux locatifs en nombre insuffisant (prescriptions du schéma départemental) - Une aire d'accueil des gens du voyage qui nécessite des travaux d'amélioration et de sécurisation.
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> - La colocation à responsabilité partagée : un projet démonstrateur et expérimental à Beauvais 	<ul style="list-style-type: none"> - Un vieillissement important de la population - Un desserrement notable des ménages notamment sur la ville-centre
Enjeux	
<ul style="list-style-type: none"> - Adapter les logements aux besoins des ménages vieillissants - Produire du logement adapté aux petits ménages - Développer une ou deux opérations de logements à destination des étudiants et des jeunes adultes - Maintenir l'offre actuelle à destination des publics spécifiques 	

ANALYSE DE LA DEMANDE DE LOGEMENTS

III-4 Analyse de la demande de logements

III-4-1 Analyse de la demande et des attributions de logements sociaux : un faible turn-over

Un parc social sous tension, en « flux tendu »

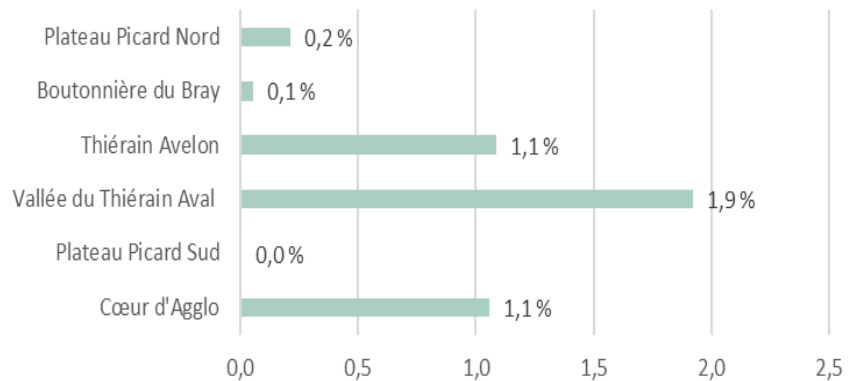
Un faible *turn-over* dans le parc social

Seulement 1 % du parc social de la CA du Beauvaisis est vacant depuis plus de trois mois. Cette vacance correspond à celle de l'Oise (0,8 %, et des Hauts de France (0,9 %) mais est largement inférieure à celle de la Picardie Verte plus au Nord (2,6 %) et nettement supérieur à celle du Clermontois (0,4 %).

Cette vacance est plutôt bien répartie à l'échelle des espaces de vie mais certaines communes se distinguent par une vacance importante du parc social : Therdonne (13,3 %) et Saint-Germain-la-Poterie (6,2 %). Cette vacance a par ailleurs tendance à augmenter avec les années.

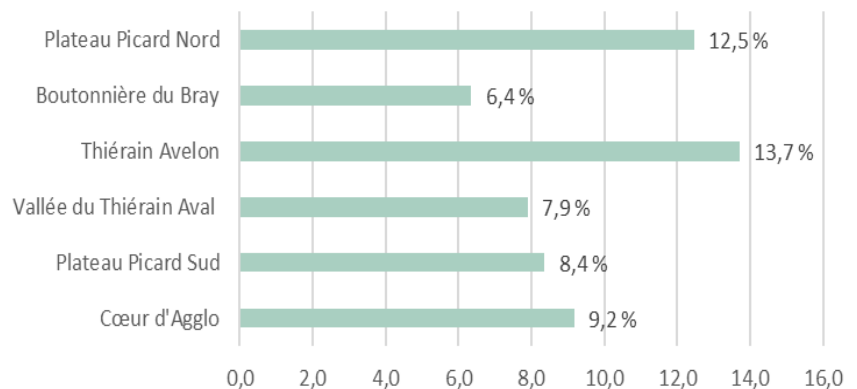
Le taux de rotation est faible à l'échelle de l'agglomération (6,9 % en 2021) tandis qu'il est de 7,3 % dans l'Oise est de 7,9 dans les Hauts-de-France en 2021. Globalement, le taux de rotation est plutôt équilibré sur le territoire mais reste caractéristique des ménages peu mobiles. Cela peut s'expliquer par l'attachement des ménages à leurs logements ainsi qu'à leur environnement.

Taux de vacance de plus 3 mois par espaces de vie



RPLS 2021

Taux de rotation moyen (2017-2021) dans le parc social par espaces de vie



RPLS 2021

Un taux de rotation moyen de 9,31 %
entre 2017 et 2021 à l'échelle de la CA du Beauvaisis

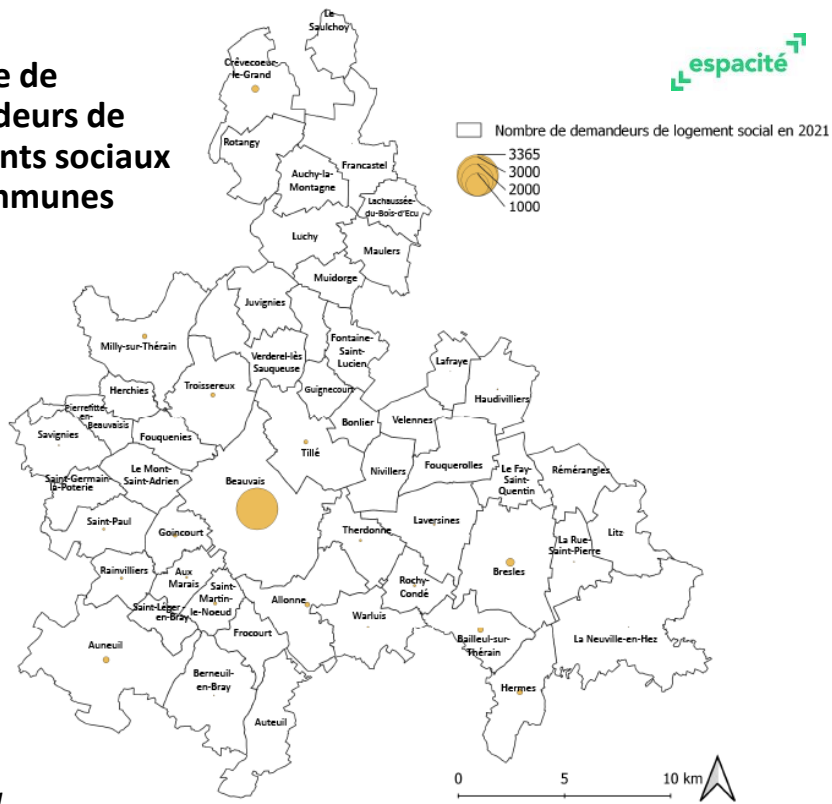
Une concentration des demandes de logements sociaux sur Beauvais

Une part importante de demandes de mutations

En 2019, 3 524 demandes étaient actives sur la CA du Beauvaisis. En 4 ans, la demande a augmenté de 17 %. Ces demandes comprennent les demandes de mutations et concernent tous les motifs de demandes. Elles émanent à la fois d'habitants du territoire et de personnes résidant en dehors de la CA du Beauvaisis.

Parmi les demandes, 44 % sont des demandes de mutations, soit 1 789 demandes en 2021. La majorité des demandes, soit 82 %, concerne la ville centre, Beauvais. Les autres communes les plus demandées, dans une moindre mesure sont Auneuil (75 demandes), Hermes (74 demandes), Bailleul-sur-Thérain (63 demandes). Cette concentration des demandes peut se justifier par le rapprochement de l'offre et de la demande, la volonté de se rapprocher des équipements, la part importante des demandes de mutation.

Nombre de demandeurs de logements sociaux par communes



SNE 2021

+ 17 % de demandes de logements sociaux
entre 2018 et 2021 à l'échelle de la CA du Beauvaisis

Sauf mention contraire, les données sur la demande indiquées dans ce diagnostic concernent toutes les demandes, quels qu'en soient le motif et le profil des demandeurs.

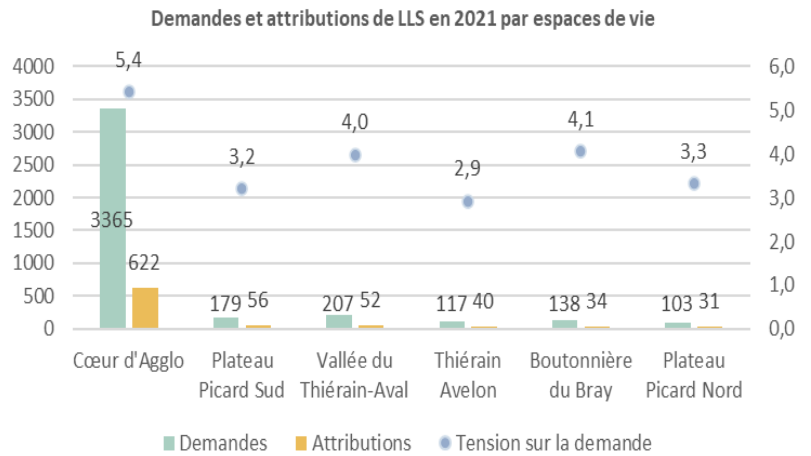
Une concentration des demandes de logements sociaux sur Beauvais

Une tension importante sur les demandes de mutations

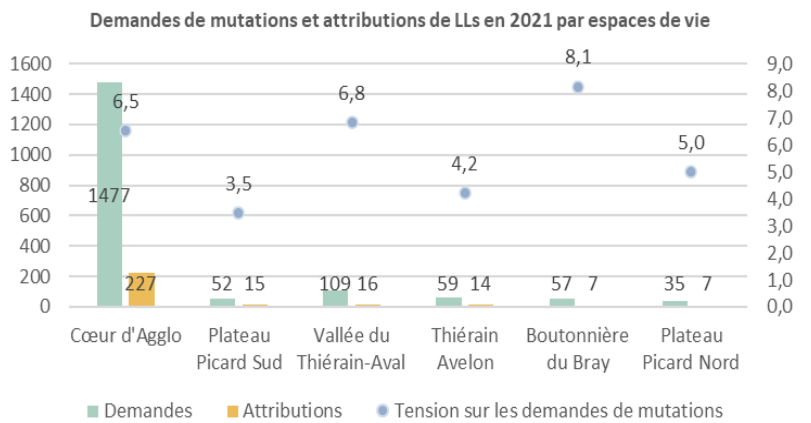
En 2021, la tension sur la demande de logement social sur la CA du Beauvaisis atteint 4,2 demandes pour une attribution (y compris demandes de mutation et provenant de ménages habitant en dehors de la CAB). Cette tension est en forte hausse par rapport à 2020 où elle ne s'élevait qu'à 2,1 demandes pour une attribution. Cette tension est aussi supérieure aux tensions départementale et régionale (respectivement 3,6 et 3,3 demandes pour une attribution.)

Cette tension n'est pas homogène sur le territoire puisque des communes telles que Rainvillers, Saint-Martin-le-Nœud, Tillé, enregistrent des taux de tension supérieurs à dix, tandis que d'autres telles que Sain-Germain-la-Poterie, La-Mont-Saint-Adrien ou Aux Marais ont des taux de pression inférieurs à un. En moyenne par secteur, la commune de Beauvais présente la plus grosse tension, de par l'importance de son parc.

La tension sur les demandes de mutation est plus élevée puisqu'elle atteint 6,3 demandes de mutations pour une attribution.



SNE 2021



SNE 2021

4,2 demandes pour une attribution (toutes demandes confondues)
de logement social, à l'échelle de la CA du Beauvaisis en 2021

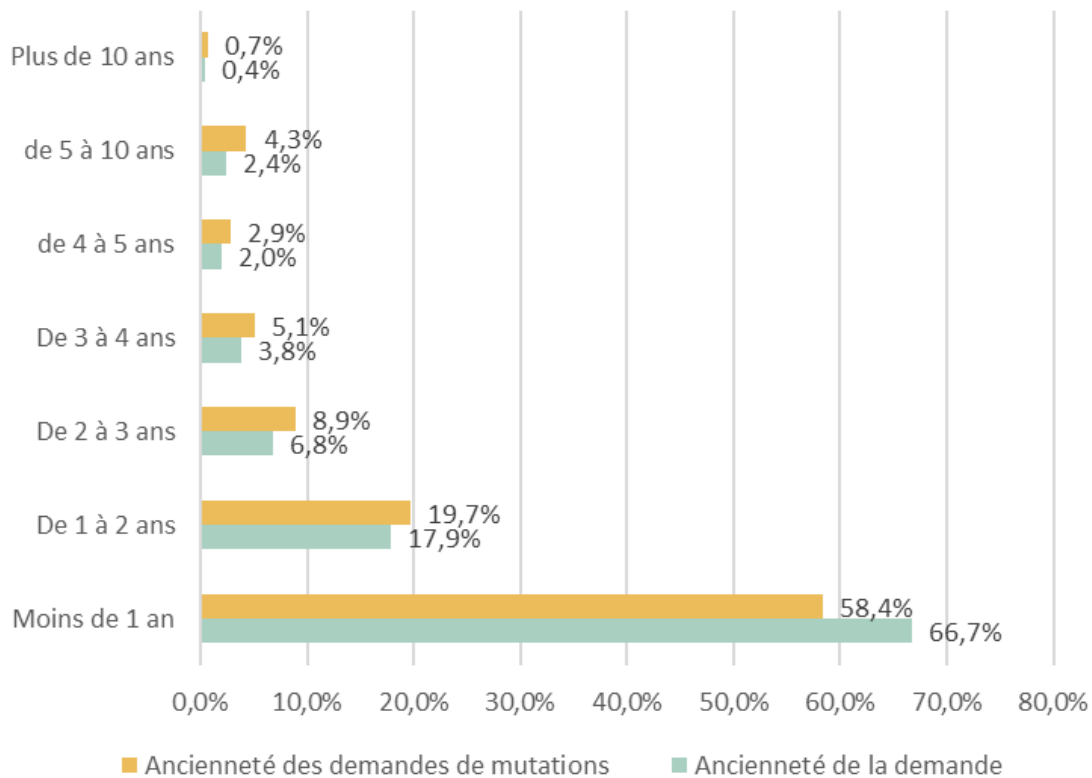
Une majorité des demandes datant de moins d'un an

Une tension importante sur les demandes de mutation

En 2021, les demandeurs étaient en moyenne en attente d'un logement depuis 10 mois. Pour les demandeurs de mutations, le délai d'attente est plus élevé puisqu'ils attendent en moyenne durant 12 mois.

Les ménages en attente d'un logement depuis plus de 3 ans représente 13 % des demandeurs de la CA du Beauvaisis.

Ancienneté des demandes de LLS en 2021



SNE 2021

Un temps d'attente moyen de 10 mois
à l'échelle de la CA du Beauvaisis en 2021

Des demandes concernant toutes les typologies de ménages

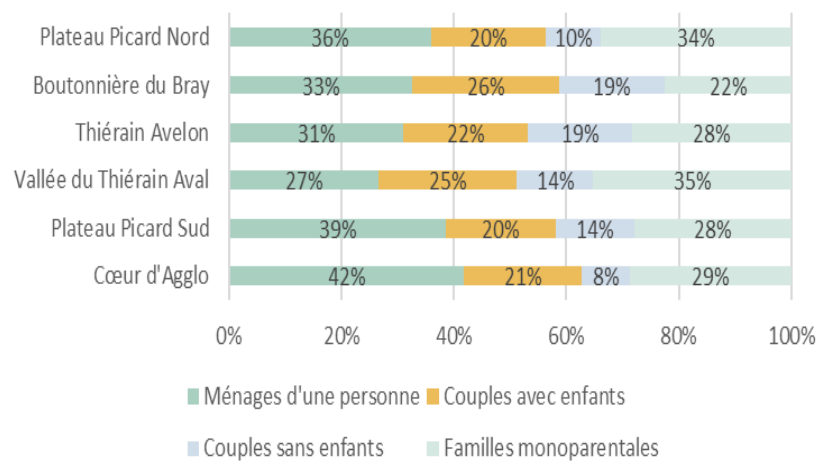
Une part importante des demandes concernant des ménages d'une personne

Les ménages d'une personne représentent le principal contingent de demandeurs à l'échelle de la CA du Beauvaisis avec 40 % des demandes. Les familles monoparentales sont aussi très représentées avec 29 % des demandes.

Cette tension sur les petits ménages est plus importante dans la ville centre (4,5 sur les ménages d'une personne) que dans les territoires plus ruraux (tension moyenne de un, sur tous les types de demandeurs).

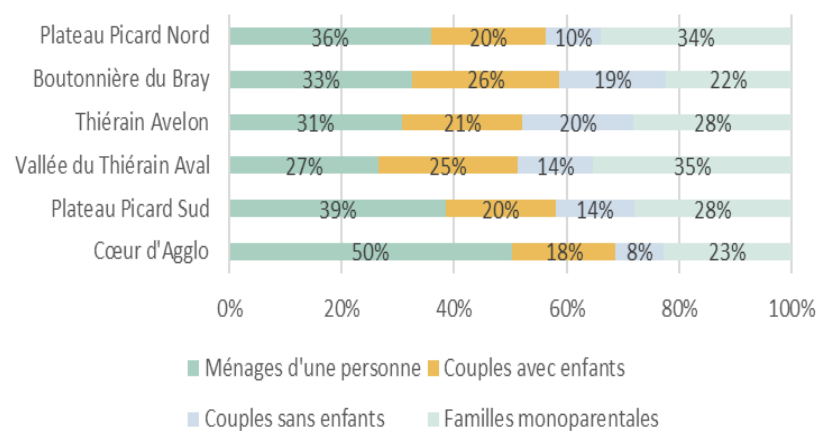
En 2021, la tension sur les familles monoparentales (3,3). Cette tension peut s'expliquer par le manque d'offre à bas loyer, nécessaire aux familles monoparentales qui, à l'échelle nationale, ont tendance à être plus modestes.

Répartition des demandes selon les types de ménages en 2021



SNE 2021

Répartition des attributions par types de ménages en 2021



SNE 2021

3,3 demandes pour une attribution
de logement social à une famille monoparentale, à l'échelle de la CA du Beauvaisis en 2021

Une tension hétérogène selon les typologies de logements

Une tension importante sur les petits et grands logements

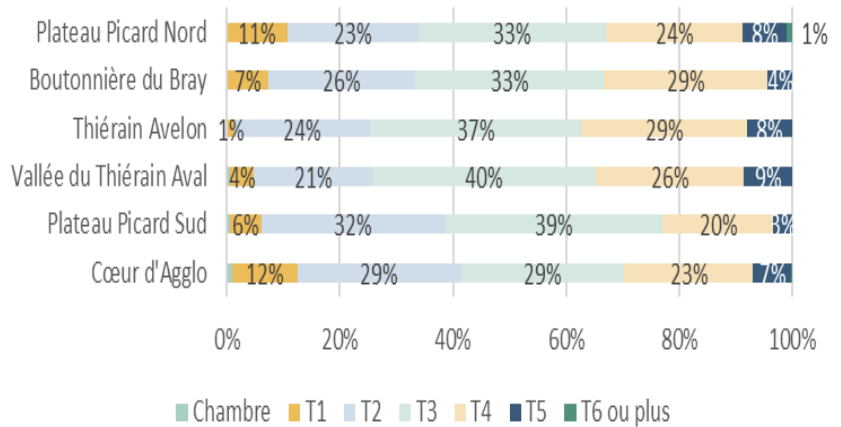
Au regard de la composition familiale des demandeurs, la demande se concentre sur les petites typologies. 40 % des demandeurs souhaitent un T1 ou un T2. La demande de T1 est marginale excepté pour Beauvais, le Plateau Picard Nord et Bouttonnière du Bray. Cette demande est bien pourvue puisque 32 % des attributions ont lieu dans ces petits logements. Ils correspondent en effet à 25 % du parc de logements sociaux de la CA du Beauvaisis.

La demande de grands logements (plus que T5) ne correspond qu'à 7 % du total mais ces logements sont peu nombreux.

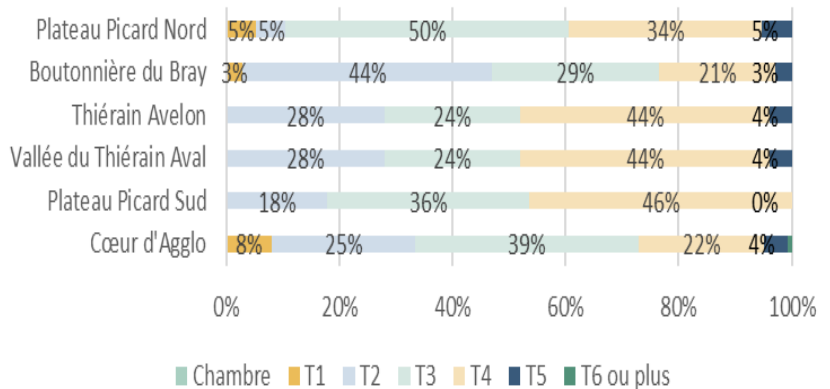
Ainsi, une tension importante se porte sur les petites typologies (8,2 demandes pour une attribution) et sur les grandes typologies (8,7 demandes pour une attribution).

La demande de petits logements reste plus importante à Beauvais ou à proximité de la région parisienne, dans le Plateau Picard Sud.

Demandes de logements par typologies en 2021



Attributions de logements par typologies en 2021



SNE 2021

8,2 demandes pour une attribution de logement social en T1 ou T2, à l'échelle de la CA du Beauvaisis en 2021

Une tension hétérogène selon les types de financement des logements sociaux

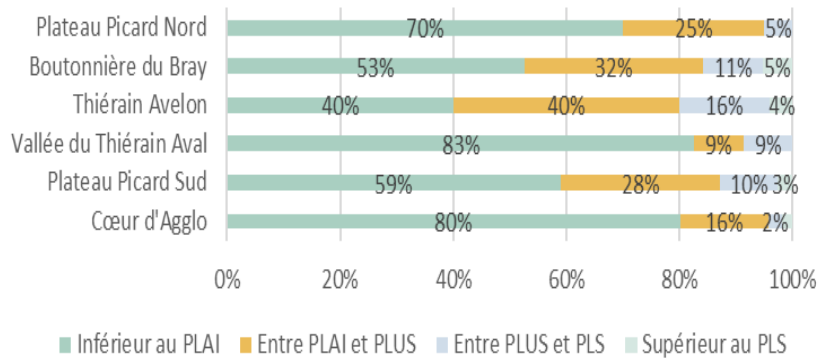
Une majorité des demandes et des attributions en PLAI

77 % des demandeurs de la CA du Beauvaisis sont éligibles aux logements PLAI. Ces demandes sont relativement bien satisfaites puisque 70 % des attributaires étaient éligibles à ce parc en 2021.

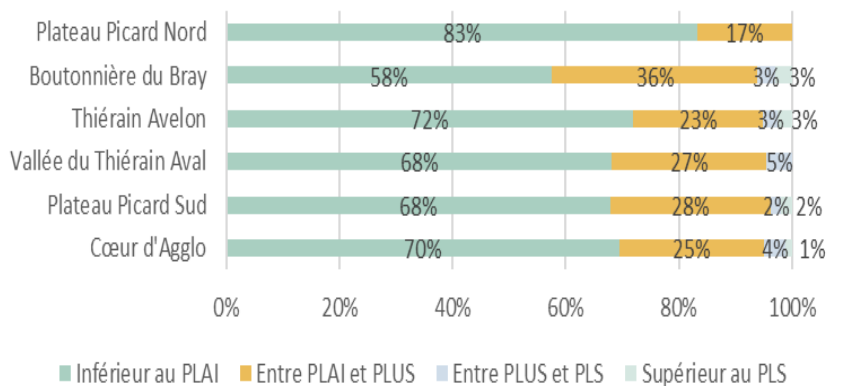
Cette part du parc est soumise à une faible tension mais correspond à une part importante des demandes non attribuées. Comme pour tous les segments, cette tension reste plus importante en cœur d'agglomération, à Beauvais. Dans le Plateau Picard Nord cependant, l'attribution en PLAI correspond à 83 % des attributions.

Pour rappel les PLAI correspondent à 3 % du parc de l'agglomération et à 14 % du parc de logements récents.

Répartition par plafonds de revenus des demandeurs de LLS en 2021



Répartition par plafonds de revenus des attributions de LLS en 2021



SNE 2021

70 % des attributions en PLAI
à l'échelle de la CA du Beauvaisis en 2021

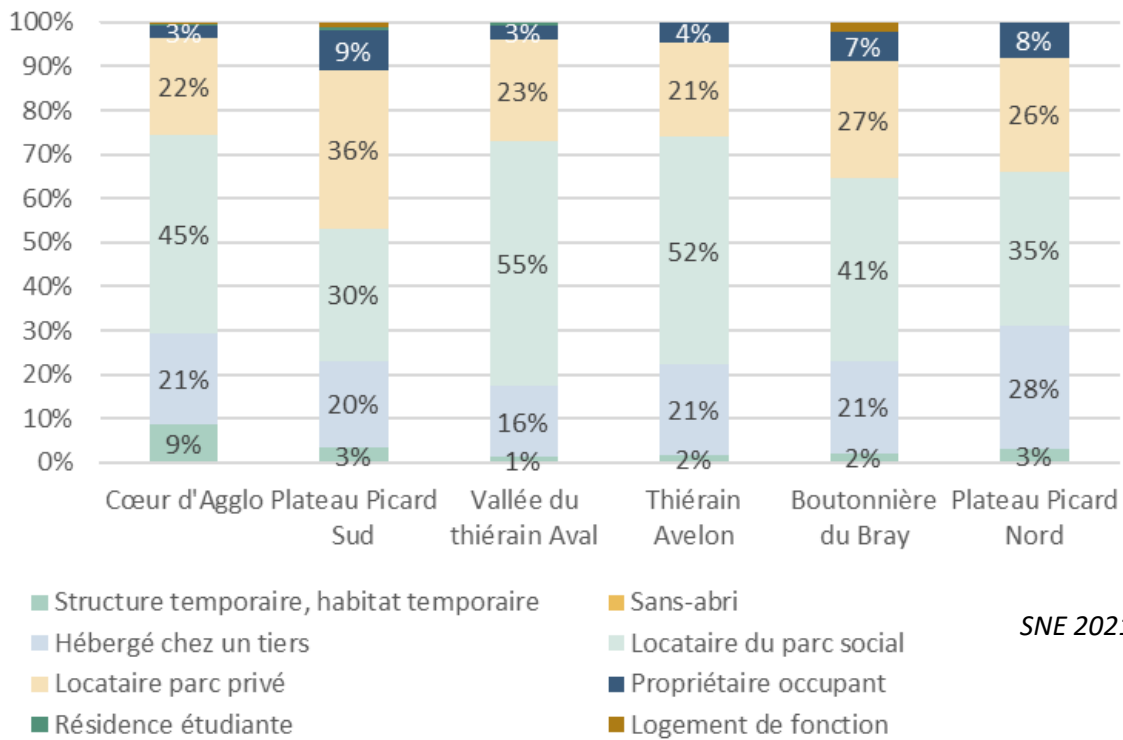
Une certaine précarité chez les demandeurs

Une part importante des attributions vers les personnes hébergées

Au sein de la CA du Beauvaisis, la demande se compose de locataires du parc social (45 %), de locataires du parc privé (23 %), de personnes hébergées chez des tiers (21 %). Cela met en valeur l'importance des demandes de mutations dans les demandes totales.

Parmi les attributaires, la ventilation des statuts d'occupation est similaire avec une part relativement importante de logements attribués à des personnes hébergées chez des tiers (31 %). Les demandeurs de mutations, soit 77 % des demandeurs de la CA du Beauvaisis, sont éligibles aux logements PLAI. Ces demandes sont relativement bien satisfaites puisque 70 % des attributaires étaient éligibles à ce parc en 2021.

Situations de logements des demandeurs de LLS en 2021



SNE 2021

23 % des demandes locataires du parc privé
à l'échelle de la CA du Beauvaisis e 2021

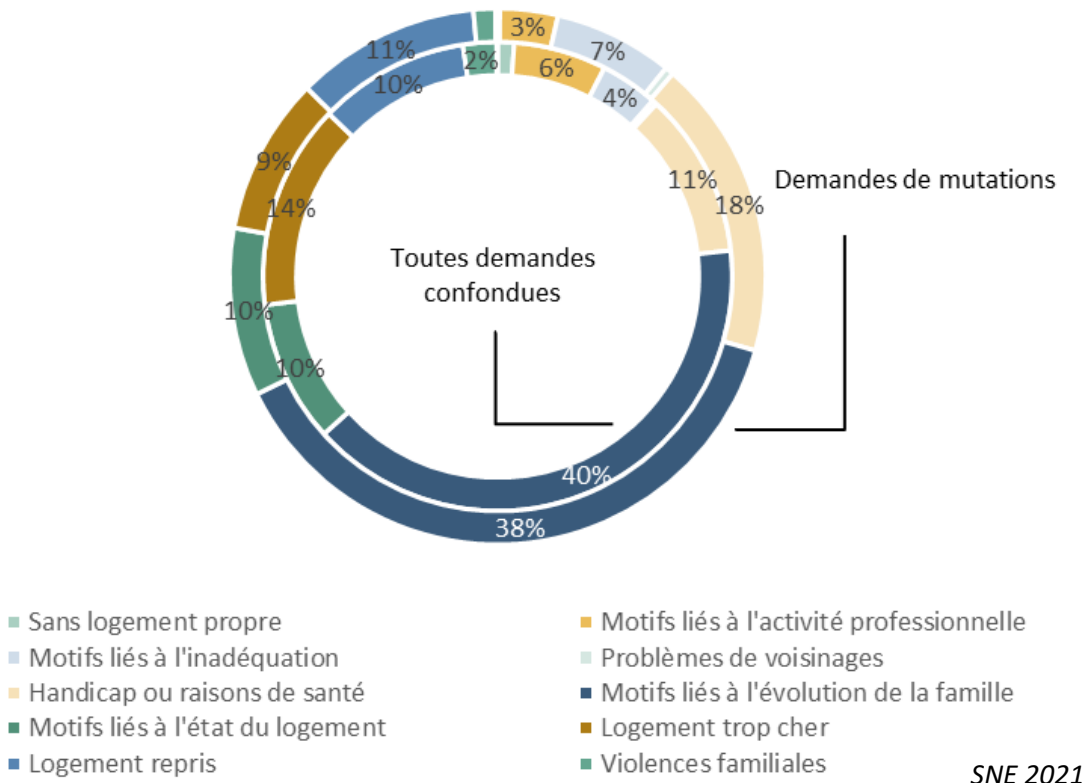
Des motifs de demandes variés

L'importance de l'adaptation des logements au handicap et à l'évolution des ménages

Les demandes de mutation, exprimées sous format déclaratif, pour « inadéquation entre la taille du ménage et la taille du logements » ou pour « handicap ou raison de santé » représente 25 % des demandes. Ces critères évoquent les évolutions personnelles des ménages et leur besoin d'un logement adapté.

Pour tous les demandeurs confondus, exceptés les motifs d' « évolution de la famille » ou de « handicaps » déjà évoqués, les questions de l'état du logement (10 % des motifs de demandes), de son prix (14 % des motifs de demandes) et des projets de renouvellement urbains associés (10 % des demandes pour « logement repris ») sont les principaux motifs de demandes de mutation.

Motifs des demandes de LLS en 2021



SNE 2021

11 % des demandes liées à des raisons de santé
à l'échelle de la CA du Beauvaisis e 2021

En synthèse : les chiffres-clés de l'analyse de la demande et des attributions de logements sociaux

DEMANDES

4 109 demandes actives en 2021



+ 17 % en 4 ans

ATTRIBUTIONS

4,2 demandes / 1 attribution en 2021



+ 100 % en 1 an

44 % de demandes de mutations

6,3 demandes de mutations / 1 attribution

40 % de demandes de T1-T2

7 % de demandes de T5 ou plus

8,2 demandes de T1-T2 / 1 attribution

8,7 demandes de T5 ou plus / 1 attribution



10 mois d'attente en moyenne

Synthèse : l'analyse de la demande et des attributions de logements sociaux

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> - Le parc social est peu vacant avec seulement 1 % du parc vacants. - Les demandeurs éligibles aux PLAI subissent un faible taux de pression mais ces demandes représentent une part importantes des demandes en attente. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les grands logements constituent une part importante du parc de LLS mais le faible turnover implique un taux de pression important (8,7 attributions pour une demande). - La CA du Beauvaisis rencontre des difficultés à atteindre les objectifs de sa CIA en faveur de la mixité sociale.
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> - Le délai d'attente moyen sur le territoire est de 10 mois, ce qui est relativement faible. - Beaucoup de demandes de mutations sont liées à une inadéquation des logements aux besoins des personnes en perte de mobilité (18 %). 	<ul style="list-style-type: none"> - Le taux de pression sur les petites typologies (8,2 demandes pour une attribution). - La faible rotation dans le parc social limite les possibilités de parcours résidentiels.
Enjeux	
<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le développement d'une offre variée afin de répondre aux besoins des ménages qui rencontrent le plus de difficultés à accéder au logements (petits et grand ménages). - Encourager la rénovation du parc social afin de limiter les demandes de mutations au sein de celui-ci et de faire ainsi diminuer la tension. - Maintenir les efforts pour permettre la mixité dans le parc social et notamment dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. 	

III-4-2 Analyse des dysfonctionnements en matière d'équilibre social de l'habitat et de leurs conséquences

L'atteinte des objectifs d'attribution de la loi Egalité et Citoyenneté

Rappel du cadre : une loi dans la continuité des réformes déjà engagées (loi Lamy et loi ALUR)

Cette réforme poursuit plusieurs objectifs :

- Améliorer l'efficacité et la transparence des politiques publiques,
- Renforcer la transparence du processus d'attribution et son équité sur le territoire
- Réguler les déséquilibres sociaux et territoriaux en accueillant plus fortement les publics défavorisés,
- Favoriser la mixité sociale dans les quartiers prioritaires.

Ainsi, les agglomérations telles que la CAB (tenues de se doter d'un PLH et disposant d'un QPV) se voient dans l'obligation d'installer une Conférence Intercommunale du Logement et de se doter d'un document-cadre fixant les orientations en matière d'attributions ; d'une Convention Intercommunale d'Attribution (signée en 2019) territorialisant les objectifs et d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande (adopté en 2018).

3 objectifs de la loi Egalité et Citoyenneté	Objectifs ajustés propres à la CAB
1) Attribuer 25 % des logements hors Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) aux ménages du 1 ^{er} quartile	1) Attribuer 25 % des logements hors Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) aux ménages du 1 ^{er} quartile (moins de 7 939 €/UC /an en 2021)
2) Attribuer 50 % des logements à des ménages des 2 ^{ème} , 3 ^{ème} et 4 ^{ème} quartiles en QPV	2) Attribuer 80 % des logements à des ménages des 2 ^{ème} , 3 ^{ème} et 4 ^{ème} quartiles en QPV
3) Attribuer 25 % des logements aux publics prioritaires sur tous les contingents confondus	3) S'assurer que l'objectif réglementaire est respecté et que l'équilibre territorial est bien maintenu

Les publics prioritaires de la CA du Beauvaisis :

- Les personnes reconnues prioritaires au titre du DALO ;
- Les personnes reconnues prioritaires au titre de l'article L 441-1 du CCH ;
- Les personnes reconnues prioritaires au titre du PDALHPD 2014-2020 : les ménages dont les difficultés de maintien dans le logement proviennent de difficultés financières, les personnes victimes de violences, les ménages sans logement ou hébergés temporairement, les ménages exposés à des situations d'habitat indigne.

La CIL de la CA du Beauvaisis a été installée le 1^{er} avril 2016

L'atteinte des objectifs d'attribution de la loi Egalité et Citoyenneté

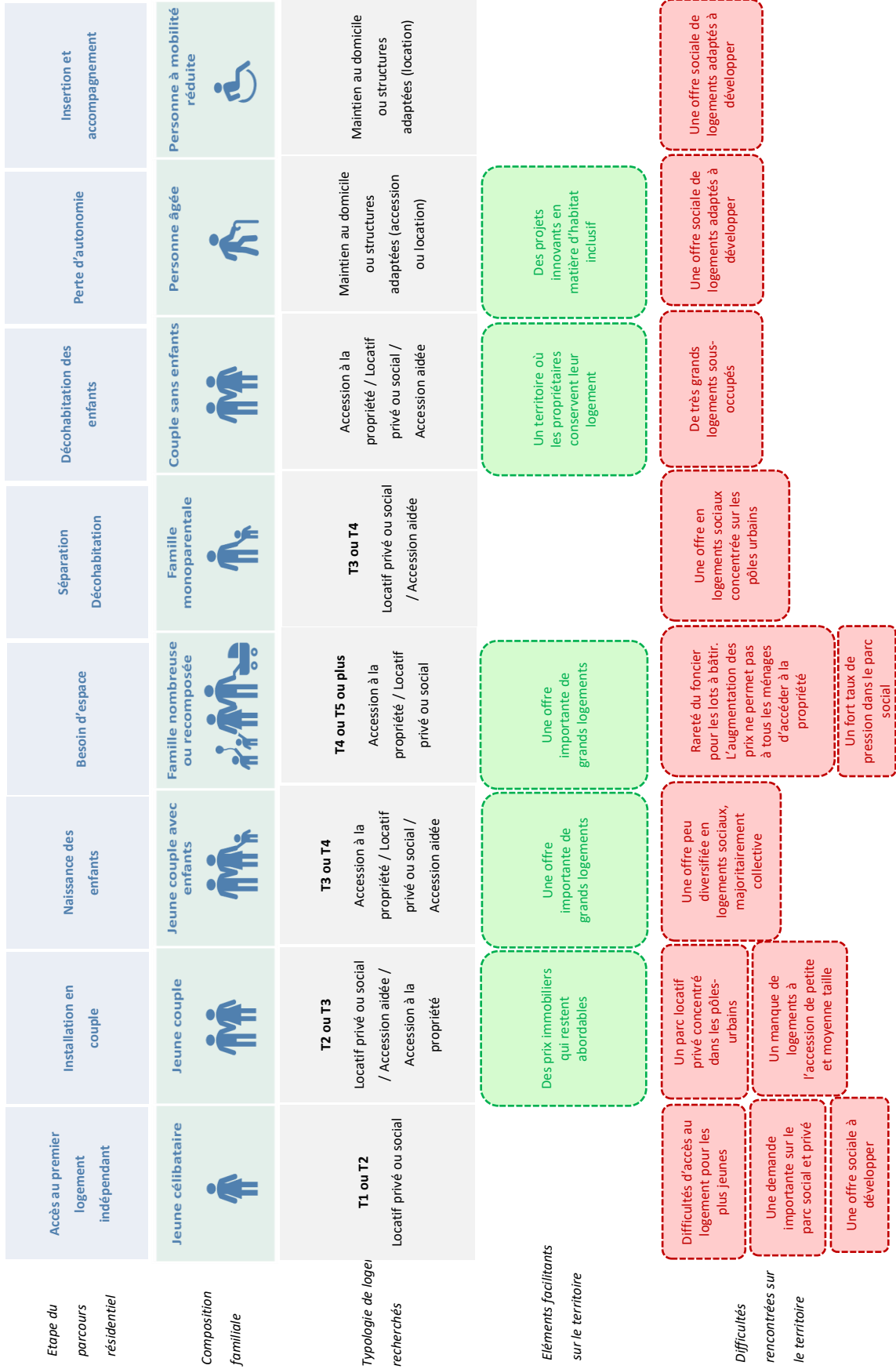
Des objectifs ambitieux mais non atteints en 2021

Objectifs ajustés de la loi Egalité et Citoyenneté propres à la CAB	Attributions en 2021 au regard de la loi Egalité et Citoyenneté
1) Attribuer 25 % des logements hors Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) aux ménages du 1 ^{er} quartile (moins de 8 296 €/UC /an en 2022)	1) En 2021, 12,4 % des attributions hors QPV ont été faites au profit des ménages du 1 ^{er} quartile. Cela représente 15,6 % des attributions en y ajoutant les attributions dans le cadre des relogements. De plus, la commune de Beauvais (et donc la proximité des QPV) concentre 74 % de ces attributions de logements. A l'échelle du Département, cet objectif est atteint à 16,4 % (en comptant les relogements), et à 16,8 % à l'échelle de la Région.
2) Attribuer 80 % des logements à des ménages des 2 ^{ème} , 3 ^{ème} et 4 ^{ème} quartiles en QPV	2) En 2021, 71,3 % des attributions en QPV ont été au profit des ménages du 2 ^{ème} , 3 ^{ème} ou 4 ^{ème} quartile. Cet objectif ne concerne que Beauvais et ses QPV.
3) Attribuer 25 % des logements aux publics prioritaires sur tous les contingents confondus	3) Les données disponibles permettent d'évaluer les attributions de logements aux ménages dits DALO ainsi qu'aux ménages prioritaires au titre du PDALHPD, des ménages sortants d'hébergements ou Plan Logement d'Abord. Ainsi, en 2021, les attributions à ces ménages prioritaires représentaient 27,4 % des attributions. 22 % concernent les DALO ou publics prioritaires au titre du PDALHPD, 5,4 % les personnes sortants d'hébergement ou éligibles au Plan Logement d'Abord.

IV- CONSEQUENCES ET PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

EXPOSE DES CONSEQUENCES ET DES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT DU BEAUVAISIS EN MATIERE D'HABITAT

IV-1 Synthèse des parcours résidentiels



IV-2 Les enjeux de la CA du Beauvaisis en matière d'habitat

Une ville et des campagnes habitées

Rassemblant 53 communes et 103 191 habitants (*Insee 2017*), la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis connaît un développement démographique positif.

Ce territoire rural structuré autour d'une ville-centre (Beauvais) et de pôles urbains secondaires (Bresles, Crèvecœur-le-Grand) offre un cadre de vie attractif pour ses habitants.

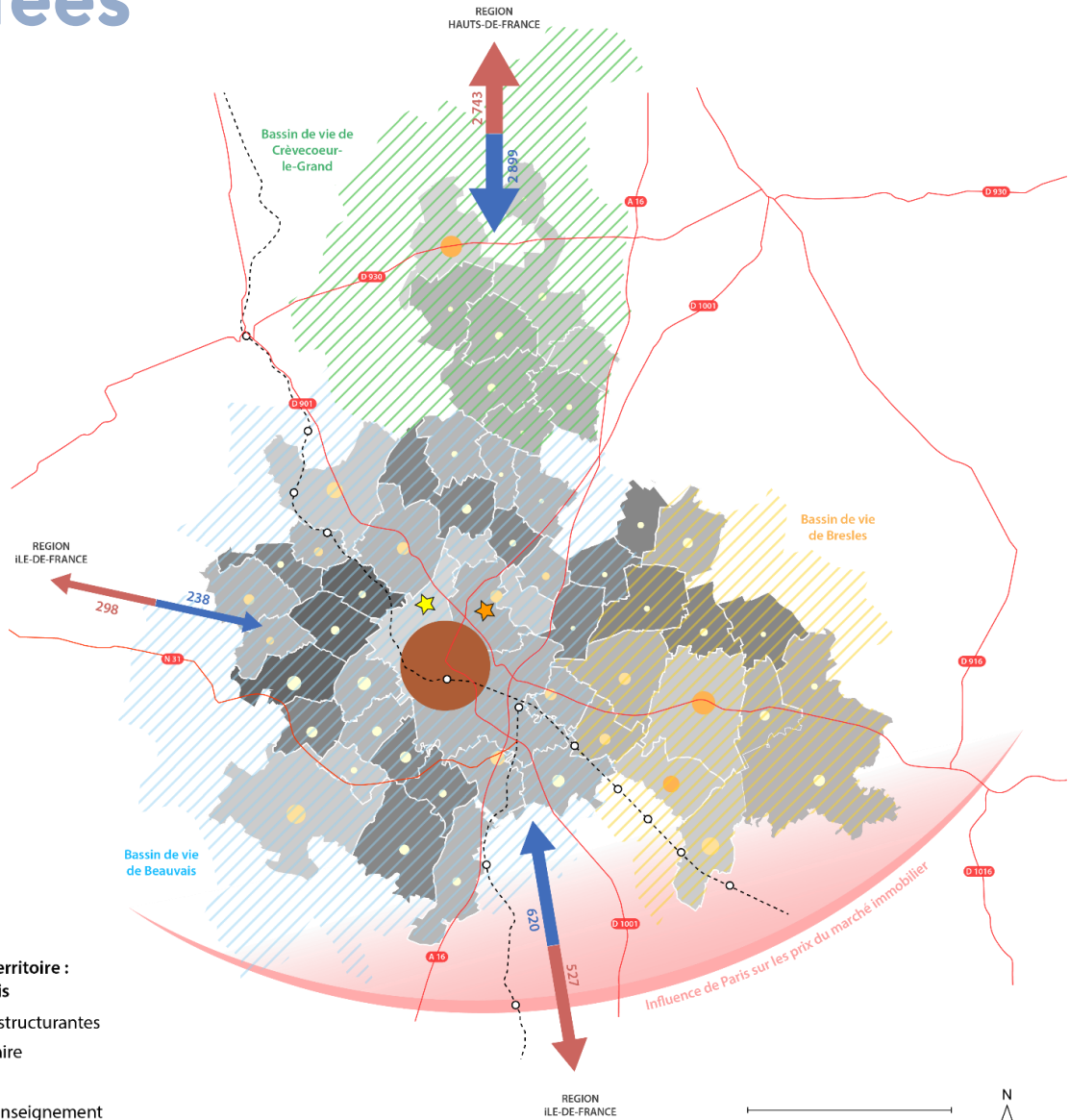
- Sa situation géographique est stratégique au nord-est de la France et au cœur de l'Europe, à égale distance de Paris (74 km) et Amiens (62 km).
- Le territoire bénéficie d'un patrimoine paysager remarquable, qui nourrit l'attachement des habitants à la terre et ses ressources.
- Les activités économiques (artisanales, agricoles et industrielles) implantées sur le territoire génèrent de l'emploi, y compris dans les bourgs et villages.

Le diagnostic de territoire de la CA du Beauvaisis met en évidence plusieurs enjeux concernant les politiques de l'habitat :

- Face à la croissance démographique, développer une offre de logements adaptée aux nouveaux besoins des ménages (niveau de loyer, confort et typologie des logements, suivi du parcours résidentiel ...) tout en poursuivant la lutte contre l'étalement urbain ;
- Face à la pression sur le marché immobilier et foncier, assurer le parcours résidentiel des ménages tant dans le parc privé que social ;
- Favoriser la mixité sociale en identifiant les leviers relatifs à l'attribution des logements sociaux (au regard de la loi Egalite et Citoyenneté) et en déconcentrant la production de logements sociaux ;
- Diversifier l'offre de logements, notamment en direction des plus jeunes ;
- Face au vieillissement de la population, adapter le parc existant ;
- Assurer la réhabilitation du cadre bâti existant par la promotion de dispositifs d'amélioration du parc privé et par l'accompagnement du renouvellement et de la rénovation du parc social ;
- Poursuivre l'accompagnement des copropriétés privées et le déploiement d'interventions partenariales visant à leur redressement et à leur rénovation ;
- Contribuer à la lutte contre l'habitat indigne, notamment dans le cadre de la division de biens privés (type corps de ferme ou maisons bourgeoises).

Carte de synthèse

Une ville et des campagnes habitées



Les infrastructures du territoire : La centralité de Beauvais

- Routes majeures structurantes
- - - - Transport ferroviaire
- Gares desservies
- ★ Etablissement d'enseignement supérieur : Institut UniLassale
- ★ Aéroport Beauvais-Tillé

Les caractéristiques socio-économiques du territoire : Des communes rurales au revenu médian supérieur aux pôles urbains

- 18 400 - 20 500 €
- 20 500 - 22 500 €
- 22 500 - 24 500 €
- 24 500 - 26 500 €
- 26 500 - 28 600 €

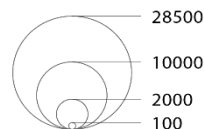
- ▨ Bassin de vie de Beauvais
- ▨ Bassin de vie de Bresles
- ▨ Bassin de vie de Crèvecœur-le-Grand

Les caractéristiques du parc de logement : Une ville dense avec du logement collectif et des campagnes rurales avec du logement individuel

Part du logement collectif

- 0 à 10 %
- 10 à 20 %
- 20 à 30 %
- 30 à 40 %
- 40 à 50 %
- 50 à 67 %

Part du logement collectif



Les dynamiques liées à l'habitat : Rayonnement de Paris et ouverture sur les régions limitrophes

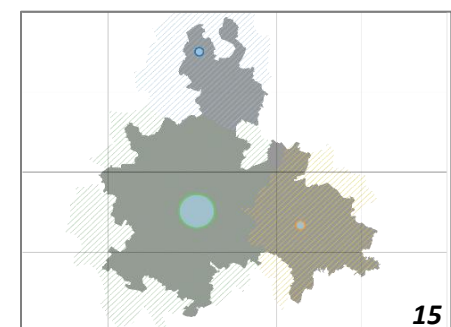
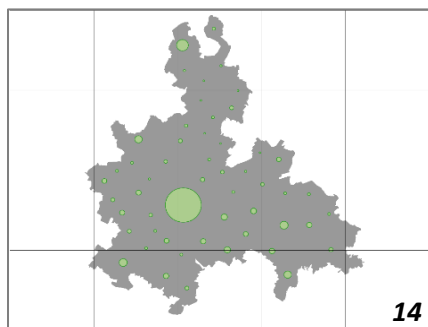
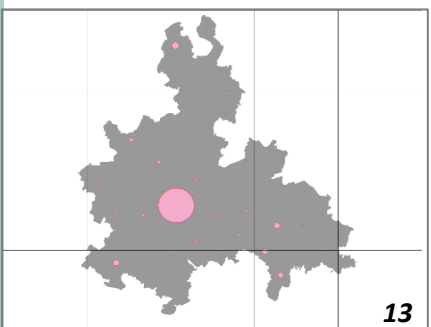
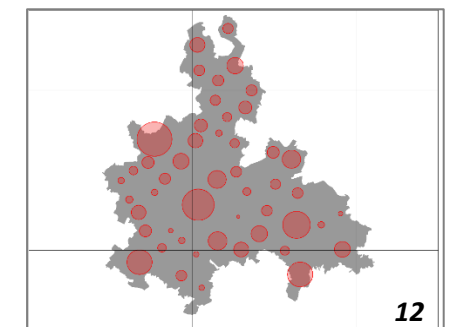
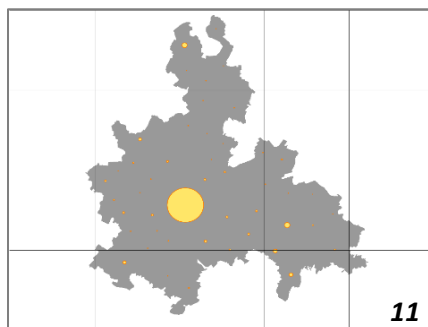
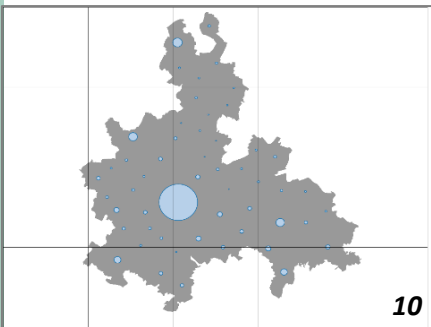
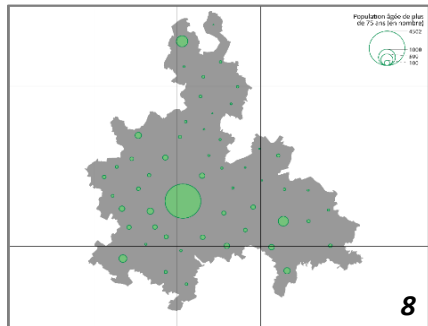
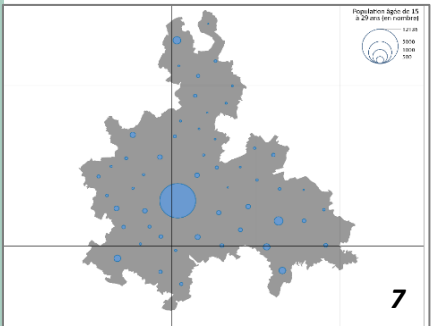
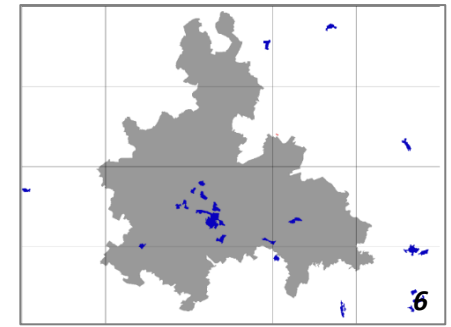
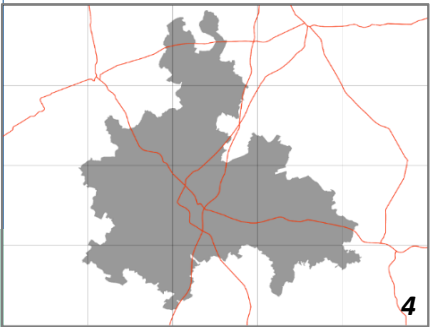
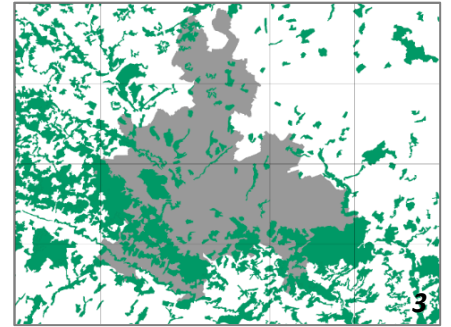
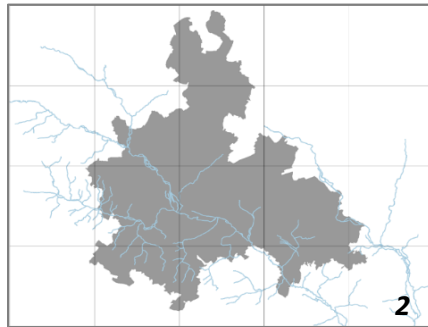
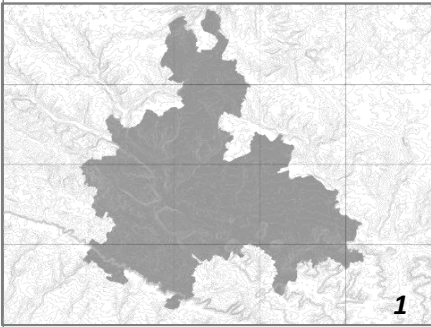
Dynamiques migratoires :

- ← 2 899 Nombre d'entrées sur le territoire
- 2 743 Nombre de sorties du territoire

Marché immobilier :

Influence de Paris sur le marché immobilier local : Un phénomène de hausse des prix

Les structures territoriales



Les structures territoriales

Les figures géographiques

1. Un territoire structuré par sa topographie
2. Un territoire structuré par son hydrographie
3. Un territoire structuré par son architecture végétale

Les figures anthropiques

4. Un territoire structuré par ses infrastructures routières
5. Un territoire structuré autour d'équipements majeurs
6. Un territoire structuré autour de zones d'activités

Les figures socio-démographiques

7. Polarisation des jeunes de 15 à 29 ans autour de l'axe routier Nord-Ouest /Sud-Est
8. Polarisation des personnes âgées de plus de 75 ans autour des pôles urbains
9. Une ville et des bourgs : une répartition hétérogène de la population sur le territoire

Les figures de l'habitat

10. Une ville-centre qui concentre 58% des logements de la CAB
11. Une concentration de logements collectifs à Beauvais
12. Une concentration des logements sociaux à Beauvais, Crèvecœur-le-Grand et Bresles
13. Près de 3% de logements médiocres et vétustes essaimés sur le territoire
14. Une vacance structurelle polarisée dans le Sud du Beauvaisis
15. Trois bassins de vie à l'échelle de la CAB