

DEPARTEMENT DE L'OISE

ARRONDISSEMENT

DE COMPIEGNE

Date de convocation

*Affichée et adressée
aux membres du Conseil*
le 22 septembre 2022

**Liste des délibérations
affichée et publiée sur le site
internet**

le 30 septembre 2022

Nombre de délégués

En exercice : 73

Présents : 50

Votants : 65 jusqu'au point n°2022-1-46

*Et à partir de la question n°2022-1-47 :
66 votants*

Séance présidée par

Madame Sandrine DAUCHELLE

DEL 22-3-12

**ENGAGEMENT DE LA
PROCEDURE DE REVISION DU
PROGRAMME LOCAL DE
L'HABITAT (PLH) ET DEMANDE
D'ACCORD DE PROROGATION
DE 2 ANS**

REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

DU PAYS NOYONNAIS

SEANCE DU 29 SEPTEMBRE 2022

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-neuf septembre à dix-neuf heures, les membres du Conseil Communautaire se sont réunis, dans l'amphithéâtre de la Pépinière Eco-Industrielle du campus INOVIA à Noyon, sur la convocation de Madame Sandrine DAUCHELLE, Présidente, adressée aux délégués le 22 septembre deux mille vingt-deux.

Étaient présents : M. LEGER, Mme MARTINS, M. BERANGER, M. COTTART, M. DOLLE, M. WALLOIS, M. LAVIGNE, Mme ACHIN, M. ARGIER, M. DEFORCEVILLE Mme OPAT, M. DELANEF, M. GODEFROY (*présent à partir de la question 2022-1-47*), M. DOISY M. BOILEAU, M. PELEMAN, M. DELAVENNE, M. ROUGEAUX, M. WATTIAUX, M. DESACHY, M. DEGAUCHY (*suppléant de M. LEFEBVRE, absent*), M. FOUCHER, Mme DAUCHELLE, M. PAYEN, Mme FRANCOIS, M. LLOSE, Mme PONT, Mme DA SILVA, M. LANGEVIN, M. GOULLIEUX, Mme COPPENS, M. CLEMENT, M. MONNIER, M. FARAGO, Mme LESNE, Mme BUREAU BONNARD, M. BAJEUX, Mme HUGOT, M. GROSJEAN, Mme FONSECA, M. GRIOCHE, Mme LAMPAERT, Mme PONTHEUX, M. LEBRUN, Mme PICOT (*suppléante de M. BAREGE, absent*), M. DEPLANQUE, M. DEJOYE, M. COGET, M. BARTOLI (*suppléant de M. WATREMEZ, absent*) M. BASSET, M. CRESSON (*suppléant de M. BARBILON*)

Avaient donné pouvoir : M. HARDIER pouvoir à M. DEPLANQUE, Mme CHAMPAGNE pouvoir à M. GRIOCHE, M. BANTIGNY pouvoir à M. BAJEUX, M. LOUVRIER pouvoir à M. WATTIAUX, Mme DUQUENNE-HORC pouvoir à M. DELAVENNE, M. PINCON par Mme MARTINS, M. NANCEL pouvoir à Mme OPAT, Mme VALCK pouvoir à Mme FRANCOIS, M. ELASSAD pouvoir à M. PAYEN Mme VANDEPUTTE pouvoir à M. LLOSE, M. DUBOIS pouvoir à M. GOULLIEUX, Mme LEMFEDEL pouvoir à Mme COPPENS, Mme WOITTEQUAND pouvoir à M. MONNIER, M. CAKIROGLU pouvoir à Mme PONT, M. DEGUISE pouvoir à Mme FONSECA.

Étaient absents et excusés : M. DOUCET, M. GODEFROY (*absent jusqu'à la question 2022-1-46*), M. BOISSELIER, M. GADACHA, Mme LAGANT, M. THIERRY, M. FETRE, et M. DEFOSSE.

Les conditions de quorum étant remplies, la séance est ouverte.

Madame vanessa PUNI est nommée secrétaire de séance à l'unanimité par 65 voix pour (65 votants).

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment son article 302-4-2 ;

Vu les statuts de la Communauté de Communes du Pays Noyonnais ;

Vu la délibération 6.04 du conseil communautaire du 29 novembre 2011, prescrivant l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) ;

Vu la délibération 15.029 du conseil communautaire du 17 décembre 2015, approuvant le PLH 2014-2020, exécutoire depuis le 21 mars 2016 ;

Vu le courrier de madame la préfète de l'Oise en date du 16 juin 2022 ;

Considérant le courrier de madame la Préfète de l'Oise informant madame la Présidente de la Communauté de Communes du Pays Noyonnais des éléments suivants :

- Le PLH du Pays Noyonnais n'est plus exécutoire depuis le 21 mars 2022 ;
- Il convient de doter le territoire d'un nouveau PLH exécutoire ;
- La Communauté de Communes du Pays Noyonnais peut demander la prorogation du PLH actuel, sous réserve de lancer la révision du PLH, et d'obtenir l'accord de madame la Préfète ;
- La Communauté de Communes du Pays Noyonnais peut également demander la prorogation du PLH actuel sous réserve de lancer l'élaboration d'un PLUi-h, et d'obtenir l'accord de madame la Préfète ;

Considérant que la Communauté de Communes du Pays Noyonnais souhaite construire une stratégie territoriale intégrant les projets en cours ayant des incidences sur la planification : élaboration du CRTE, Adhésion au programme Petite Ville de Demain de la ville de Noyon, nécessité de dresser le bilan du SCOT d'ici 2023, ... ;

Considérant que la collectivité souhaite, avant de s'engager dans une démarche de PLUi-h, disposer d'une qualité de réflexion suffisante tout en développant une stratégie territoriale de développement, ce qui nécessite un délai complémentaire ;

Considérant la nécessité de pérenniser les orientations et actions de l'actuel PLH et de construire une nouvelle politique de l'habitat partagée à l'échelle du territoire qui intègre les projets en cours ayant des incidences sur la planification ;

Considérant que la Communauté de Communes envisage de s'investir en premier temps dans une révision du PLH ;

Considérant que la prorogation du PLH actuel permettra d'appréhender le plus finement possible les orientations et objectifs à intégrer dans la révision du PLH, ;

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré ;

Vu l'avis favorable émis à l'unanimité par les membres présents de la Commission 3 (*Environnement, Travaux, Urbanisme, Habitat et Logement*), lors de la séance du lundi 19 septembre 2022 ;

Vu l'avis favorable émis à l'unanimité par les membres présents de la Commission 1 (*Dudgets, Moyens Généraux, Développement du Territoire, Economie, Emploi, Formation et Mobilité*), lors de la séance du lundi 19 septembre 2022 ;

Vu l'avis favorable émis à l'unanimité par les membres présents du Bureau Communautaire, lors de la séance du mardi 20 septembre 2022, à l'exception de M WATREMEZ qui n'a pas souhaité émettre un avis ;

Le Conseil Communautaire, sur proposition de Madame la Présidente et après avoir entendu le rapport de Monsieur LEBRUN, vice-président en charge de l'habitat, de l'urbanisme et du Programme de Renouvellement Urbain d'Intérêt Régional (PRIR) ;

Après en avoir délibéré et à l'unanimité des suffrages exprimés par 65 voix pour et 1 abstention :

Article 1^{er} : **APPROUVE** l'engagement de la procédure d'élaboration d'un nouveau Programme Local de l'Habitat.

Article 2 : **SOLLICITE** l'accord de Madame la Préfète de l'Oise pour proroger l'actuel Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays Noyonnais, qui restera ainsi exécutoire jusqu'au 21 mars 2024.

Article 3 : **AUTORISE** Madame la Présidente de prendre toutes les décisions liées aux formalités utiles et nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Pour extrait certifié conforme,

Madame la Présidente,
Sandrine DAUCHELLE



La secrétaire de séance,
Vanessa PONT



Certifie exécutoire
Par Madame la Présidente
Compte tenu de la réception
en Préfecture le 20/10/2022
et de la publication et
notification le 20/10/2022

Madame la Présidente,
Sandrine DAUCHELLE



Destinataires :
- Sous-préfecture ;
- Service urbanisme
- Archives ;
- Chrono.

Acte à classer

DEL-22-3-12

1	2	3	4
En préparation	En attente retour Préfecture	> AR reçu <	Classé

Identifiant FAST : ASCL_2_2022-10-20T15-19-25.00 (MI240632962)

Identifiant unique de l'acte :

060-246000756-20220929-DEL-22-3-12-DE ([Voir l'accusé de réception associé](#))

Objet de l'acte :

ENGAGEMENT DE LA PROCEDURE DE REVISION DU PROGRAMME
LOCAL DE L'HABITAT (PLH) ET DEMANDE D'ACCORD DE PROROGATION
DE 2 ANS

Date de décision : 29/09/2022

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 2. Urbanisme
2.1. Documents d urbanismeActe : [DEL.22-3-12.PDF](#)

Multicanal : Non

Pièces jointes :

[Annexe 1-DEL.22-3-12.PDF](#) Type PJ : 99_DE - Délibération[Imprimer la PJ avec le tampon AR](#)[Annexe 2-DEL.22-3-12.PDF](#) Type PJ : 99_DE - Délibération[Imprimer la PJ avec le tampon AR](#)

Groupe émetteur de l'acte : TOUS

Classer

Annuler

Préparé

Date 20/10/22 à 15:19

Par [SAUVE Marie](#)

Transmis

Date 20/10/22 à 15:19

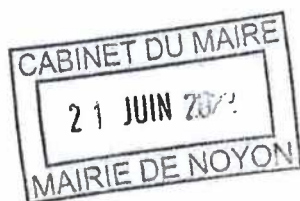
Par [SAUVE Marie](#)

Accusé de réception

Date 20/10/22 à 15:45

Service de l'Habitat, du Logement,
et du Renouvellement Urbain

Beauvais, le 16 JUIN 2022



Madame la Présidente,

La Communauté de communes du Pays Noyonnais a prescrit l'élaboration de son Programme local de l'habitat (PLH) le 29 novembre 2011. Le PLH actuel, exécutoire depuis le 21 mars 2016, est arrivé à échéance le 21 mars 2022. J'attire votre attention sur le fait qu'à ce titre, la CCPN n'est à l'heure actuelle plus dotée d'un PLH exécutoire.

Or, l'article L.302-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) prévoit que le PLH est élaboré dans les Communautés d'agglomération, dans les Métropoles, dans les communautés urbaines et dans les Communautés de communes compétentes en matière d'habitat comptant plus de 30 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants. **Au regard de ces dispositions, la Communauté de communes du Pays Noyonnais doit se doter d'un PLH.** En effet, la CCPN est compétente en matière d'habitat et compte 32 593 habitants, dont 13 190 pour la commune de Noyon (données Insee 2019).

Conformément à l'article L.302-4-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), le PLH du Pays Noyonnais peut être prorogé pour une durée maximale de deux ans par délibération du Conseil communautaire, après accord du représentant de l'État dans le département, lorsque la collectivité a pris au préalable une délibération engageant l'élaboration d'un nouveau PLH. Cette prorogation permettrait de donner à votre collectivité le temps nécessaire pour élaborer un nouveau document dans des délais moins contraints, privilégiant ainsi une qualité de réflexion, tout en assurant une continuité dans la politique habitat menée par votre collectivité.

Votre collectivité peut également faire le choix d'élaborer un Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) valant Programme local de l'habitat (PLUiH). Si tel est le cas, conformément à l'article L.152-9 du Code de l'urbanisme, il est possible de proroger le PLH jusqu'à l'approbation du PLUiH. Cette prorogation est possible pour une durée maximale de trois ans, renouvelable une fois, après délibération prescrivant l'élaboration du PLUiH, et après accord de l'autorité administrative compétente de l'État.

Madame Sandrine DAUCHELLE
Présidente de la CCPN
Campus Économique Inovia 1435
Boulevard Cambronne Bâtiment 9
60400 NOYON

03 44 06 12 34
prefecture@oise.gouv.fr
1 place de la préfecture - 60022 Beauvais cedex
www.oise.gouv.fr

Enfin, à l'issue des six années du PLH et conformément à l'article L.302-3 du CCH, votre collectivité est amenée à transmettre à l'État un bilan de fin de PLH, faisant le point sur la réalisation de chacune des orientations et des actions. Ce bilan final doit permettre de rendre compte de la production effective de logements sur le territoire intercommunal, d'assurer le suivi des actions menées et de vérifier leur efficacité, et de diffuser l'information aux partenaires.

Ce bilan est communiqué pour avis au représentant de l'État ainsi qu'au comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH). Toutefois, il est d'usage que le bilan final du PLH fasse partie intégrante du diagnostic du nouveau PLH.

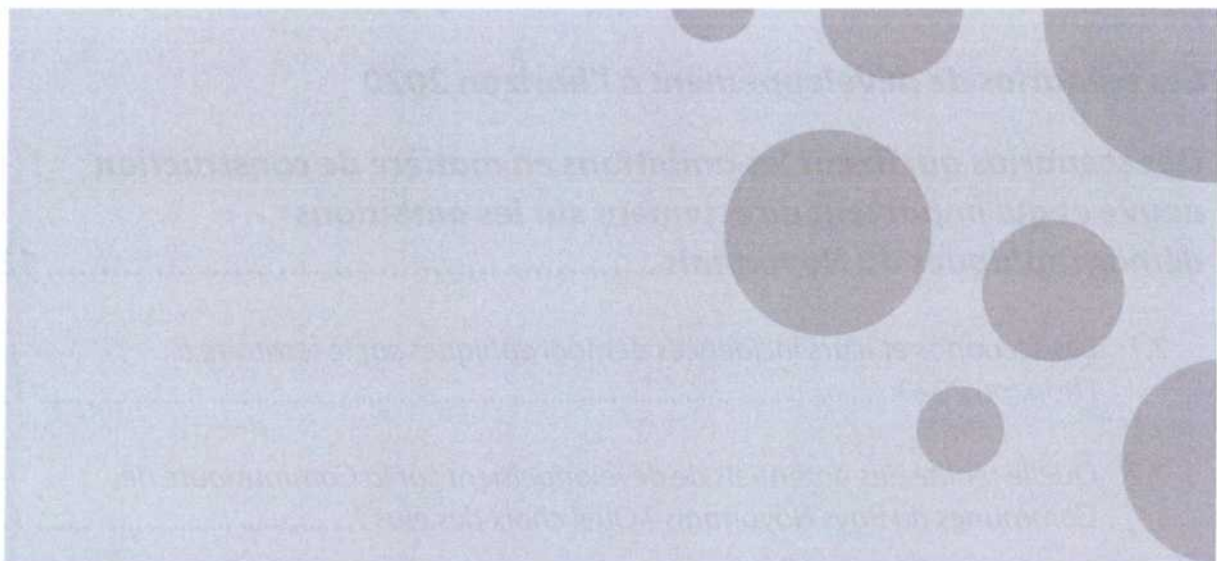
Mes services, et plus particulièrement le service habitat, logement et renouvellement urbain (SHLRU) et la délégation territoriale nord-est (DTNE) de la Direction départementale des territoires restent à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de ma considération distinguée.



La Préfète,

Corinne ORZECHOWSKI



Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays Noyonnais

Orientations

Aout 2013



Plan général

Du diagnostic aux orientations

Trois grandes orientations pour améliorer la satisfaction des besoins locaux et le positionnement du territoire dans un environnement en mutation 5

- 1.1 Renforcer les équilibres internes 7
- 1.2 Améliorer l'attractivité du Noyonnais 9
- 1.3 Accompagner la mutation du territoire 11

Les scénarios de développement à l'horizon 2020

Des scénarios qui fixent les ambitions en matière de construction neuve et qui impactent directement sur les ambitions démographiques du Noyonnais 13

- 2.1 Les scénarios et leurs incidences démographiques sur le territoire à l'horizon 2020 13
- 2.2 Quelle réalité des potentiels de développement sur la Communauté de Communes du Pays Noyonnais ? Quel choix des élus ? 17

La territorialisation des objectifs de construction

Une programmation qui met en œuvre les principes du SCoT en renforçant les complémentarités entre les pôles du Noyonnais 26

- 3.1 Une territorialisation des objectifs de construction à l'échelle de cinq groupes de communes 26
- 3.2 Quelle répartition de l'objectif de 1050 logements ? 28

En préambule

Le **Code de la Construction et de l'Habitation** définit le contenu d'un document d'orientations. Selon l'**article R302-1** :

« Le document d'orientations énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;

c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;

d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;

e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;

g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants. »

L'élaboration du diagnostic du deuxième PLH du Pays Noyonnais, l'évaluation faite du premier PLH, les échanges qui se sont tenus lors des différentes Commissions Habitat et du Conseil Communautaire du 13 février 2013 ont permis de mettre en évidence les enjeux stratégiques pour l'intercommunalité. Les orientations présentées dans ce document tiennent à la fois compte de ces travaux et répondent aux objectifs de la loi.

Les orientations proposées constituent des axes généraux d'intervention définis à l'échelle de la Communauté de Communes. Celles-ci ont fait l'objet d'arbitrage de la part des élus du Noyonnais et ont été hiérarchisées. Le Conseil Communautaire du 19 septembre 2013 a validé le contenu de ce document d'orientations.

Trois scénarios ont par ailleurs été élaborés. Ceux-ci présentent trois tendances d'évolution envisageables du profil socio-démographique de la Communauté de Communes du Pays Noyonnais à l'horizon 2020.

Chacun de ces trois scénarios repose sur des objectifs de construction neuve et de développement de l'offre de logements plus ou moins ambitieux :

- Le premier scénario, appelé « fil de l'eau », s'appuie sur une poursuite des dynamiques de construction observée depuis le début des années 2000, soit un rythme de 133 logements neufs par an.
- Le deuxième scénario qui repose sur un rythme de construction de 175 logements par an répond à la fois aux objectifs du Plan Départemental de l'Habitat (approuvé le 20 juin 2013) et reprend les objectifs de la première période d'application du SCoT du Pays Noyonnais (2011-2016) qui fixe à 177 logements la production annuelle de logements neufs.
- Le troisième scénario autour de 200 logements par an correspond aux objectifs globaux tels qu'ils sont définis dans le SCoT du Pays Noyonnais. Ce document prévoit deux phases de développement, une première entre 2011 et 2016 au cours de laquelle la construction annuelle doit atteindre les 177 logements par an, une seconde phase entre 2017 et 2030 au cours de laquelle la construction doit atteindre les 208 logements par an. Ce scénario, très ambitieux, repose sur l'hypothèse de voir l'ensemble des projets structurants envisagés sur le Noyonnais (Canal Seine Nord Europe, projets routiers, etc.) se réaliser à l'horizon 2030.

Les impacts socio-démographiques de chacun de ces scénarios sont développés ultérieurement.

A partir de ces éléments, les élus de la Communauté de Communes ont pris position en faveur d'un de ces trois scénarios.

Le scénario retenu a permis de définir :

- La programmation quantitative des logements et les options de répartition spatiale sur le territoire du Noyonnais.
- Le programme d'actions à mettre en œuvre dans les années à venir pour tendre vers les objectifs retenus.

L'objectif du document d'orientations est de déboucher sur des principes d'actions concrètes, dont certaines seront encadrées, facilitées voire rendues opérationnelles par les partenaires de la Communauté de Communes du Noyonnais. Pour chaque orientation, la marge de manœuvre est évaluée à l'aune des projets en cours ou envisagés.

Parallèlement, le travail sur les scénarios quantitatifs permet de projeter une situation à l'horizon 2019-2020. Les conditions de redressement des déséquilibres structurels montrés par les indicateurs démographiques, sont testées et traduites en intentions de programmation de logements.

Ainsi, le choix du scénario de développement de l'intercommunalité est issu d'un processus itératif entre recherche des modalités de développement équilibré, telles qu'elles sont envisagées dans le SCoT du Pays Noyonnais, et faisabilité opérationnelle des choix de production (à travers une identification des potentiels de développement sur les principales communes de l'intercommunalité).

Du diagnostic aux orientations

Trois grandes orientations pour améliorer la satisfaction des besoins locaux et le positionnement du territoire dans un environnement en mutation

Le premier PLH du Noyonnais (2003-2009) fixait une orientation claire visant un rythme de production de logements permettant d'accueillir de nouvelles populations (à travers une réduction du déficit migratoire) tout en assurant les parcours résidentiels de ses habitants.

Cette politique suivait deux axes forts : le développement de l'offre de logements dits intermédiaires et l'amélioration (en termes qualitatifs) des réponses offertes par le parc social.

A l'échelle du territoire, l'objectif visait notamment une diversification de l'offre de logements à l'extérieur de Noyon. Il s'agissait également de déconcentrer l'offre locative sociale présente sur cette dernière. Dans le même temps, la ville centre s'engageait dans un ambitieux programme de rénovation urbaine sur le quartier du Mont-Saint-Siméon. Cette opération, aujourd'hui quasiment achevée, visait une requalification complète du quartier afin d'une part d'améliorer les conditions de vie de ses habitants et d'autre part de transformer durablement son image (et indirectement l'image de la ville).

A l'exception de l'objectif de déconcentration de l'offre locative sociale sur Noyon, les orientations fixées par le premier PLH du Noyonnais ont été globalement tenues et les outils pour les mettre en œuvre sont maintenant bien en place.

Cette politique doit donc être maintenue mais il appartient à ce deuxième PLH :

- De conforter les efforts engagés en matière de réduction du déficit migratoire afin d'atteindre à l'horizon 2020 un équilibre entre le nombre d'entrées et de sorties sur la Communauté de Communes.
- D'accentuer l'effort de déconcentration de l'offre à vocation sociale présente sur Noyon. Cet objectif répond à la fois à un enjeu de satisfaction des besoins identifiés dans les autres communes de l'intercommunalité (notamment les pôles relais et les trois communes du pôle urbain limitrophe de Noyon) mais aussi à un objectif de diversification de l'offre de logements sur la ville centre qui concentre aujourd'hui près de 80% de l'offre locative sociale disponible sur le Noyonnais.

Par ailleurs, de nouveaux enjeux ont émergé au cours de cette dernière décennie. L'intensification de la pression francilienne ainsi que le développement de projets d'envergure sur le Noyonnais (site INOVIA, amélioration de la desserte locale, canal Seine Nord Europe, etc.) conduisent à prendre en compte dans ce deuxième PLH de nouveaux enjeux. Il s'agit notamment :

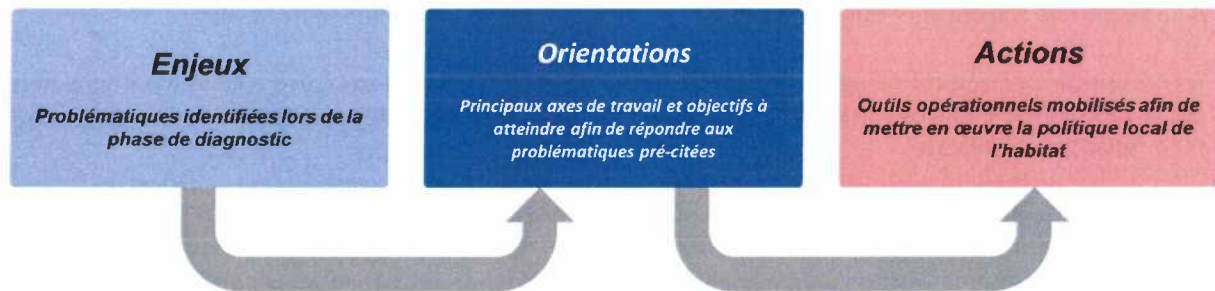
- De tirer profit de l'attrait qu'exerce le Noyonnais sur les populations franciliennes ou compiégnoises afin d'assurer un renouvellement de ses structures socio-démographiques et faire vivre le tissu économique.
- D'accompagner le renforcement de cette attractivité afin d'éviter que celle-ci ne déstabilise le marché local et ne contraigne les populations locales à devoir s'éloigner en raison d'une augmentation des prix de l'immobilier.

- D'amener le Noyonnais à développer une offre de logements suffisamment importante pour accompagner les projets de développement économique susceptibles de générer à termes plusieurs milliers d'emplois (Inovia, plateforme multi-modale du canal Seine Nord Europe, etc.).

A partir de ces éléments, trois orientations (axes de la politique de l'habitat) ont été proposées. Celles-ci correspondent à des objectifs à atteindre et donc des actions à mener. Certaines se situent dans la continuité de la politique de l'habitat mise en place par la Communauté de Communes du Pays Noyonnais lors de son premier PLH (2003-2009), d'autres constituent de nouveaux axes de travail. Les trois grandes orientations retenues sont les suivantes :

- **Renforcer les équilibres internes**
- **Améliorer l'attractivité du Noyonnais**
- **Accompagner la mutation du territoire**

Les éléments exposés par la suite mettent en avant le lien entre les constats issus du diagnostic, les orientations et les actions potentielles.



1.1 Renforcer les équilibres internes

La première orientation réside dans l'amélioration des réponses offertes par le parc de logements du Noyonnais à destination des populations locales.

Les travaux réalisés lors de la phase de diagnostic ont permis de mettre en avant trois enjeux centraux :

Enjeux	Orientations
<ul style="list-style-type: none">• Contenir l'évasion résidentielle (jeunes ménages) vers les secteurs semi-ruraux extérieurs à la CCPN.• Maintenir la part de logements à vocation sociale en cherchant à déconcentrer l'offre.• Maîtriser l'étalement urbain en facilitant la mise en œuvre d'une production de logements de qualité, bien positionnés, contribuant à la vitalité des centralités et de l'ensemble des territoires.	Renforcer les équilibres internes

Le premier de ces enjeux, relatifs aux équilibres migratoires, interroge sur les capacités du territoire à mieux retenir certaines franges de sa population.

L'analyse des migrations résidentielles avait ainsi fait ressortir trois caractéristiques majeures :

- La difficulté généralisée sur l'ensemble du Noyonnais à retenir les jeunes ménages (20-30 ans).
- Le départ très net de familles avec enfants de la ville de Noyon, celles-ci se dirigeant dans d'importantes proportions vers des territoires semi-ruraux situés sur les franges nord du Noyonnais, là où les prix de l'immobilier sont moins élevés.
- L'arrivée de ménages familiaux en provenance d'Ile-de-France ou du sud Oise qui ont participé à la réduction du déficit migratoire mais qui ont également pu générer localement certaines difficultés (arrivée de ménages pétitionnaires du Prêt à Taux Zéro en provenance d'Ile-de-France [plan de financement contraint, déplacements domicile-travail importants], attractivité du territoire pour ces ménages qui a participé à l'augmentation des prix sur certains secteurs, certains types de biens).

Face à ces constats, il apparaît nécessaire de proposer à travers ce deuxième PLH les moyens d'actions visant une meilleure satisfaction des besoins locaux et éviter les départs de populations (jeunes ménages ou familles) contraintes de se diriger vers d'autres espaces pour des raisons économiques.

Le deuxième enjeu qui ressort à la fois du diagnostic et des éléments de bilan du premier PLH concerne le maintien de l'offre à vocation sociale à l'échelle du Noyonnais et la déconcentration de celle-ci sur la ville de Noyon. Les différentes simulations d'accès au parc de logement ont montré :

- Que les ménages locaux disposent de capacités limitées pour accéder à la propriété dans de bonnes conditions (niveau de prix devant être compris entre 150 000 € et 170 000 €).
- Que le parc locatif social constitue un segment essentiel de l'offre de logements au regard des niveaux de revenus des populations locales et de la fragilisation (depuis 2008) de certaines de ses franges. Celui-ci étant essentiellement présent sur Noyon, il peut être nécessaire de déconcentrer l'offre pour répondre à des besoins ponctuels s'exprimant dans d'autres communes.

Enfin, le troisième enjeu relatif au maintien et au renforcement des équilibres locaux concerne la maîtrise du développement.

Le SCoT du Pays Noyonnais édicte des principes en matière d'urbanisation (limitation du mitage). Les travaux réalisés dans le cadre du diagnostic du PLH ont cependant mis en avant l'importance des gisements fonciers urbanisables et la nécessité de mener un travail de priorisation quant à leur mobilisation. Ce travail permettra à la fois aux collectivités de maîtriser leur urbanisation et de faciliter le montage de certaines opérations en pré-ciblant certains secteurs et en échangeant de manière plus efficace avec les opérateurs potentiellement intéressés.

L'ensemble de ces enjeux conduisent à formuler la première grande orientation de ce PLH, le renforcement des équilibres internes.

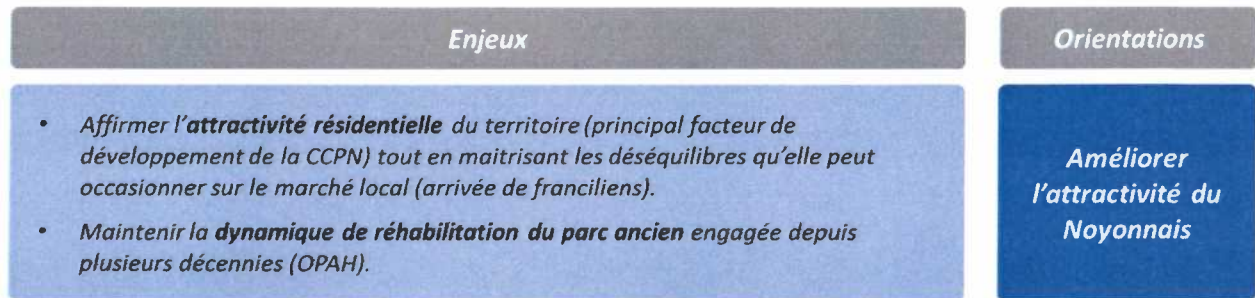
En termes opérationnels, l'atteinte de cet objectif pourrait reposer sur les actions suivantes :

<i>Orientations</i>	<i>Pré-programme d'actions</i>
Renforcer les équilibres internes	<ul style="list-style-type: none">• <i>Produire des logements de qualité à prix maîtrisés (150000 €).</i>• <i>Mener une politique de commercialisation fléchée à destination des Noyonnais.</i>• <i>Trouver les partenaires susceptibles de participer au montage de petites opérations de logements locatifs sociaux, notamment dans les communes rurales.</i>• <i>Mobiliser l'ensemble des dispositifs (existants ou à venir) de financements à la réhabilitation des logements communaux.</i>

1.2 Améliorer l'attractivité du Noyonnais

Parallèlement au renforcement des équilibres locaux, le Pays Noyonnais doit s'interroger sur les modalités d'amélioration de son attractivité. Son solde migratoire, bien qu'en nette amélioration au cours des décennies 1990 et 2000, reste déficitaire.

Le renforcement de l'attractivité locale doit permettre à la fois un renouvellement des structures socio-démographiques (accueil de familles avec enfants, arrivée de populations plus qualifiées ou aux niveaux de revenus plus élevés, etc.) et un maintien de la qualité du parc de logements.



Ce renforcement de l'attractivité locale passe d'abord par un maintien voire une amélioration de la capacité du territoire à attirer de nouveaux habitants.

Ce point apparaît d'autant plus important que l'attractivité résidentielle du Noyonnais ressort aujourd'hui comme le principal facteur du développement local.

Par exemple, le diagnostic a permis de mettre en avant le rôle de cette attractivité résidentielle dans le renforcement de certains secteurs d'activités. Malgré les destructions d'emplois dans l'industrie au cours des années 2000, l'emploi global sur le Noyonnais a réussi à se maintenir voire à progresser légèrement. Cette évolution positive de l'emploi et directement liée à la capacité du territoire à capter des populations franciliennes ou du Compiégnois qui participent au renforcement de l'économie dite présente, c'est-à-dire de l'ensemble des secteurs d'activités répondant à une demande locale (commerces, services de proximité, etc.).

Pour améliorer son attractivité, la Communauté de Communes doit également poursuivre l'ensemble des efforts engagés depuis plusieurs décennies à travers les PIG et OPAH en vue d'améliorer la qualité de son parc de logements. Depuis quelques années, la collectivité est engagée dans une OPAH orientée vers l'amélioration de la performance énergétique des logements. Ces efforts portent leurs fruits. Le parc de logements de la Communauté de Communes, bien que relativement ancien (34% de logements construits avant 1949 contre 30% dans l'Oise et 29% en France métropolitaine) ne souffre pas de difficultés majeures (à l'exception du quartier Beauséjour à Noyon).

Ces efforts doivent être poursuivis. Les politiques locales de l'habitat, en particulier les politiques d'amélioration de la qualité du parc, sont des politiques de long terme. Il est donc essentiel de maintenir la dynamique engagée pour assurer un suivi en continu du parc de logements et faire face petit à petit aux besoins de réhabilitations. Ces efforts participeront au renforcement de l'attractivité locale.

En termes opérationnels, l'atteinte de cet objectif pourrait reposer sur les actions suivantes :

Orientations

*Améliorer
l'attractivité du
Noyonnais*

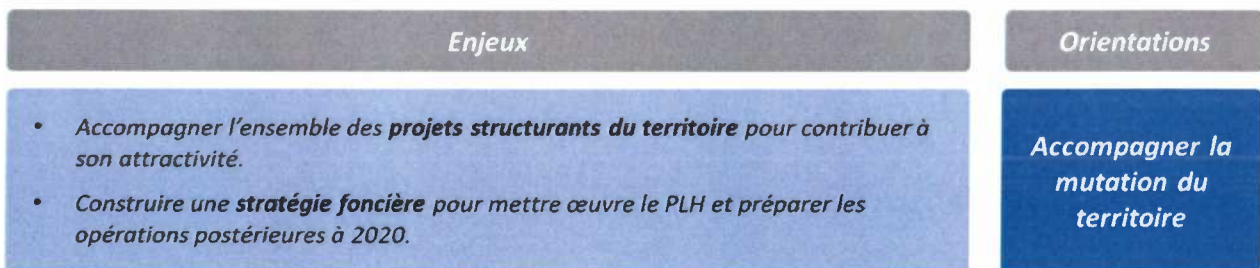
Pré-programme d'actions

- *Mettre en place une **nouvelle OPAH** traitant de thèmes assez larges (amélioration énergétique, développement du parc conventionné, aides à l'adaptation des logements, etc.).*
- *Développer l'offre de **logements** et les **aménités** permettant de satisfaire les **besoins des actifs locaux** (en lien avec les projets de développement économique portés par la CCPN).*

1.3 Accompagner la mutation du territoire

Le troisième axe de travail concerne l'accompagnement de l'évolution du territoire. Depuis quelques années, les projets qui voient le jour ou qui sont envisagés sur le Noyonnais participent très fortement la redéfinition de son positionnement régional. Parmi les principaux projets engagés ou envisagés on peut citer :

- Le départ du RMT et la transformation du site en nouvel espace de promotion de l'activité économique (INOVIA).
- La liaison routière Ribécourt – Noyon qui permettra d'améliorer l'accessibilité de la ville centre depuis le sud Oise.
- Le creusement du canal Seine Nord Europe et l'installation sur le territoire ou à proximité de la plateforme multimodale qui permettra d'assurer une partie du transfert de marchandise vers l'Île-de-France.



Le PLH doit donc interroger l'impact de ces projets sur la stratégie à adopter en matière d'habitat. Le SCoT, qui tablait sur la réalisation de l'ensemble de ces initiatives fixe une programmation très ambitieuse à tenir à l'horizon 2030.

Depuis la réalisation du SCoT, l'évolution du contexte économique et politique a conduit au report de certains de ces projets. Le PLH, applicable sur la période 2014-2020 doit tenir compte de ces évolutions tout en anticipant leur réalisation à plus ou moins long terme.

Cette anticipation des besoins soulève deux enjeux :

- D'une part, envisager une programmation qui tiennent compte des incertitudes quant à la temporalité de réalisation de ces différents projets mais qui soit suffisamment ambitieuse pour les accompagner le temps venu.
- D'autre part, construire une stratégie foncière qui permette également de disposer de marges de manœuvres mobilisables à cours, moyen ou long termes. Le début des années 2000 a été l'occasion pour certaines communes de se constituer des réserves foncières (notamment sous forme de ZAD). Ces potentiels foncières sont susceptibles d'être prochainement utilisés. Il conviendra alors de les renouveler.

Ces constats amènent à envisager les actions suivantes. Celles-ci reposent à la fois sur une action foncière et une politique de renforcement et d'adaptation du parc aux besoins qui pourraient émerger dans les six années à venir.

Orientations

*Accompagner la
mutation du
territoire*

Pré-programme d'actions

- Développer la **politique d'acquisition foncière** se basant sur la mise en place d'un **référentiel foncier** en vue de faciliter la mise en œuvre du PLH et de préparer l'avenir (lien avec l'EPFLO).
- Promouvoir le développement de l'**habitat en tissu existant** (dents creuses, friches, bâti agricole vacant, etc.).
- Adapter l'offre à l'expression de **nouveaux besoins** (vieillesse, fragilisation des populations, etc.).

Les scénarios de développement à l'horizon 2020

Des scénarios qui fixent les ambitions en matière de construction neuve et qui impactent directement sur les ambitions démographiques du Noyonnais

Les scénarios décrits ci-dessous correspondent à la période d'application du deuxième PLH du Pays Noyonnais, c'est-à-dire du 1^{er} janvier 2014 au 1^{er} janvier 2020.

2.1 Les scénarios et leurs incidences démographiques sur le territoire à l'horizon 2020

Comme exposé en introduction, les trois scénarios explorés dans le cadre de ce deuxième PLH ont été réalisés en tenant compte des paramètres suivants :

- Un scénario « fil de l'eau » à **133 logements par an**. Celui-ci correspond au rythme de construction observé au cours des années 2000. Il induit un creusement du déficit migratoire sur la période 2014-2020 et donc un ralentissement très net des dynamiques de croissance démographique par rapport à la période 1999-2009. Dans cette perspective, la population de la Communauté de Communes atteindrait les 33900 habitants en 2019, soit une augmentation de 450 habitants par rapport à la situation de 2010.
- Un deuxième scénario répondant à la fois aux objectifs du SCoT sur sa première période d'application (2011-2016) et aux objectifs prônés par le Plan Départemental de l'Habitat. Ce scénario à **175 logements par an** s'inscrit dans la continuité des efforts jusqu'à présent consentis par le Noyonnais. Ce niveau de construction doit en effet permettre une annulation du déficit migratoire et une légère accélération des dynamiques de croissance démographique enregistrées au cours des années 2000. Celles-ci permettraient au Noyonnais de gagner près de 1800 habitants à l'horizon 2019 et d'atteindre le seuil des 35250 habitants.
- Le troisième scénario, qui reprend les objectifs les plus ambitieux du SCoT induit de profonds changements dans les dynamiques socio-démographiques du territoire. En construisant près de **200 logements par an**, la Communauté de Communes serait en capacité de passer d'un solde migratoire négatif à un solde migratoire positif (plus d'entrées que de sorties). La croissance démographique locale s'en trouverait fortement renforcée et serait presque deux fois supérieure à celle enregistrée entre 1999 et 2009. Une telle dynamique ferait croître la population locale de près de 2800 individus. La Communauté de Communes du Pays Noyonnais compterait alors près de 36250 habitants en 2019.

Scénario "fil de l'eau "	Scénario PDH	Scénario SCoT
133 lgts / an	175 lgts / an	200 lgts / an
2010-2019 : 1330 lgts	2010-2019 : 1750 lgts	2010-2019 : 2000 lgts
Pop. 2019 : 33900 habs	Pop. 2019 : 35250 habs	Pop. 2019 : 36250 habs
Dyn. migratoire 2009-2019 : -0,42% par an	Dyn. migratoire 2009-2019 : -0,02% par an	Dyn. migratoire 2009-2019 : +0,25% par an
Estimation de la construction 2010-2013 (inclus) : +/- 600 lgts (soit 150 par an)		
Reste à produire sur la période 2014-2019 (6 années du PLH) :		
730 lgts	1150 lgts	1400 lgts

Ces tendances d'évolution se basent sur un certain nombre d'hypothèses.

En matière de croissance démographique, les hypothèses sont les suivantes :

- En raison d'un léger déficit migratoire sur les familles avec enfants observé entre 1999 et 2009, les scénarios tablent sur une légère baisse du taux d'évolution du solde naturel. Celui-ci passerait de 0,51% par an entre 1999 et 2009 à 0,45% par an entre 2009 et 2019.

Concernant la réponse aux besoins endogènes en matière d'offre de logements, les hypothèses retenues sont les suivantes :

- Un ralentissement du rythme de desserrement, c'est-à-dire du rythme de diminution de la taille moyenne des ménages. En effet, en améliorant la réponse offerte aux familles avec enfants (ce qui constitue l'un des objectifs du PLH), on impacte sur le rythme de desserrement en permettant l'accueil de ménages dont la taille est plutôt élevée.
Entre 1999 et 2009, le rythme de desserrement était de -0.9% par an. Dans les scénarios envisagés, ce desserrement oscille entre -0,65% et -0,85% par an. Plus le rythme de la construction envisagé est élevé, plus la réponse potentielle aux grands ménages est améliorée et plus la diminution du rythme de desserrement est affirmée.
- Une poursuite de la baisse, mais très légère, du nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels. En 2009, ces logements représentaient 2,3% du parc de la Communauté de Communes. Les trois scénarios tablent sur une baisse de -0,10% par an de ces résidences secondaires et logements occasionnels. Cela les conduirait à représenter 2,1% du total du parc de logements de l'intercommunalité à l'horizon 2020. Cette évolution serait l'une des traductions d'une augmentation de la pression francilienne et compiégnoise sur le marché Noyonnais.
- De la même manière, une légère baisse du parc de logements vacants qui représentait en 2009 6,9% des logements du Noyonnais. Selon les scénarios, ce parc oscillerait entre 6,5% et 6,8% des logements à l'horizon 2020. Bien que le niveau de vacance observé jusqu'à présent ne puisse être considéré comme globalement problématique, il ressort des observations réalisées qu'une baisse de la vacance serait souhaitable et devrait être permise par la poursuite des actions de réhabilitation sur le parc existant (OPAH). Précisons que malgré cette baisse relative, le stock de logements vacants continuerait de progresser légèrement mais moins rapidement que le stock de résidences principales.
- Enfin, les mécanismes de renouvellement du parc (c'est-à-dire, les destructions, fusions, immobilisations de logements lors de réhabilitations lourdes) progressent fortement dans l'ensemble des scénarios. Entre 1990 et 1999 puis entre 1999 et 2009, ces mécanismes de renouvellement ont participé à l'augmentation de l'offre de logements sur le Noyonnais (à travers par exemple des phénomènes de divisions de logements). Pour la période 2009-2019 la tendance devrait nettement ralentir. En raison des mécanismes de renouvellement engagés (PRU du Mont Saint-Siméon) ou souhaités (quartier Beauséjour) l'importance du parc immobilisé sur la période 2009-2019 sera plus importante que par le passé.

Le tableau qui suit apporte un éclairage sur les hypothèses retenues en précisant les conditions du développement démographiques de la Communauté de Communes sur la période 1999-2009.

CCPN - AVEC Genvry	Source INSEE		
	Tendances récentes 1999-2009		
	1999	1999-2009 (10 ans)	2009
Population totale	32 490	0,40%	33 797
Population des ménages	31 322	0,31%	32 303
dont solde naturel		0,51%	1 694
dont solde migratoire		-0,12%	-387
Var/an de la population des ménages		0,31%	
Taille moyenne des ménages	2,72		2,48
Var/an de la taille moyenne des ménages		-0,90%	
Parc total	12 851	1,09%	14 320
Résidences principales	11 525	1,21%	13 004
Logements vacants	817	1,96%	992
RS et occasionnels	509	-4,43%	324
Logements vacants + RS	1 326	-0,08%	1 315
% Logements vacants	6,36%	0,86%	6,93%
%RS et occasionnels	3,96%	-5,46%	2,26%
% Logements vacants + RS	10,32%	-1,16%	9,19%
		1999-2009	
	Global	par an	par an / 1000 hab.
Construction neuve	1 328	133	4,01
Effet démographique	395	39	1,19
Point mort	933	93	2,82
dont desserrement	1 084	108	3,27
dont renouvellement du parc	-141	-14	-0,42
<i>% de renouvellement annuel du parc</i>		0,10%	
dont variation des vacants et occasionnels	-11	-1	-0,03

2.2 Quelle réalité des potentiels de développement sur la Communauté de Communes du Pays Noyonnais ? Quel choix des élus ?

Les scénarios ont été bâtis selon des rythmes de développement distincts, et offrent des opportunités de réponse aux besoins en logements locaux et extérieurs plus ou moins élevés.

Ces scénarios doivent tenir compte de la réalité de terrain. Pour identifier les marges de manœuvre réelles dont dispose le Pays Noyonnais, un travail d'identification des potentiels de construction a donc été réalisé auprès des principales communes de l'intercommunalité. Des entretiens avec les quatre maires du pôle urbain (Noyon, Pont-l'Évêque, Sempigny, Morlincourt) et les quatre maires des pôles relais (Cuts, Crisolles, Carlepont, Guiscard) ont permis d'appréhender finement une large partie des capacités de développement.

Ces entretiens, qui ont eu lieu entre juin et juillet 2013, ont permis d'identifier :

- Les potentiels fonciers facilement mobilisables et susceptibles de donner lieu à des projets de construction au cours de la première période d'application du PLH (2014-2016).
- Les potentiels fonciers sur lesquels pèsent aujourd'hui des contraintes d'urbanisation ainsi que les potentiels fonciers en décalage par rapport aux principes édictés par le SCoT (ex : extension de bourg). Ceux-ci peuvent donner lieu à des projets de construction au cours de la deuxième période d'application du PLH (2017-2019).
- Les potentiels fonciers intéressants au regard des orientations du SCoT mais sans maîtrise foncière acquise à ce jour et nécessitant un soutien de la collectivité (CCPN, communes, EPFLO) pour pouvoir donner lieu à des projets de construction durant la période d'application du PLH.
- Enfin, les potentiels de construction susceptibles d'être réalisés après 2020, c'est-à-dire en dehors de la période d'application du PLH.

A l'aune de ces travaux, il a été possible d'estimer le nombre de logements qui pourraient être réalisés au cours des 6 prochaines années.

Les projets identifiés par les huit maires représentent un potentiel de près de 650 logements sur des opérations d'envergure (lotissement, petit collectif, etc.). A ces 650 logements s'ajoutent ceux qui pourraient voir le jour dans le « diffus », c'est-à-dire les logements directement réalisés par des particuliers et sur des parcelles constructibles mais non encore identifiées lors des rencontres avec les élus. Ces constructions dans le diffus représenteraient un potentiel supplémentaire de 500 logements si la tendance observée au cours des années 2000 se poursuit. Entre 2000 et 2011 (source : SITADEL), ce sont près de 84 logements qui étaient construits chaque année de cette manière à l'échelle de l'intercommunalité ($84 \times 6 = 504$).

Selon l'ensemble de ces estimations, ce sont donc près de 1150 logements supplémentaires qui pourraient être construits sur le Pays Noyonnais à l'horizon 2019 (650 identifiés par les huit maires + 500 logements dans le diffus).

A la lumière de ces chiffres, et pour tenir compte des aléas relatifs à la réalisation de certains projets, **les élus du Pays Noyonnais ont souhaité s'engager sur un scénario ambitieux reposant sur une construction neuve de 1050 logements à l'horizon du PLH.** Cet effort correspond à un rythme annuel de construction de **175 logements par an**, soit un niveau proche du scénario du Plan Départemental de l'Habitat (cf. supra), et nettement supérieur aux 133 logements construits en moyenne durant les années 2000.

Programmation PLH : projets susceptibles d'être réalisés rapidement (maîtrise foncière, programmation déterminée)

ID	Commune	Nature de l'urbanisation	Zonage urba	Logement	Commentaire	Contrainte identifiée
6	Noyon	Renouvellement urbain	UCb	14	PRU : démol. (46 LLS) - reconst. (14) par OPAC	N.R.
5	Noyon	Renouvellement urbain	UCb	10	PRU : démol. (49 LLS) - reconst. (10 logts libres) AFL	N.R.
10	Noyon	Densification	UB	57	OPAC : 7 lots à bâtir + 10 ind. en accession + 40 col.	N.R.
21	Morlincourt	Extension		20	Objectif : opération accession fléchée pour les locaux	N.R.
26	Guiscard	Densification	1AUh	26	Opération de l'OPAC : 8 LLS + 18 lots à bâtir	N.R.
29	Carlepont	Extension	UD	29	23 lots à bâtir + 6 LLS portés par l'OPAC	N.R.
33	Crisolles	Extension	1AU	50	Projet porté par la mairie en partenariat entreprise TP	N.R.
Total logements :				206		

Programmation PLH : projets susceptibles d'être réalisés dans un second temps (contraintes d'urbanisation, décalage par rapport aux principes du SCoT)

ID	Commune	Nature de l'urbanisation	Zonage urba	Logement	Commentaire	Contrainte identifiée
12	Noyon	Extension	1AUh3	50	50 lots à bâtir - 1ère tranche	Réseaux manquants
13	Noyon	Extension	1AUh3	50	50 lots à bâtir - 2ème tranche	Réseaux manquants
1	Noyon	Extension	1AUh1	100	Site des Marguins : 100 lots à bâtir et/ou logements avec pour ambition d'y faire de l'accession libre et de l'accession abordable	Réseaux manquants
19	Sempigny	Densification	2AU	30	Propriété de Picardie Habitat - projet accession libre	Problème d'alimentation en eau
24	Guiscard	Extension	2AUh	20	Première phase d'un projet d'aménagement de 70 logts	Nécessite une modification du PLU
32	Cuts	Extension	2AU	5	Révision PLU après construction nouvelle station (2017)	Problème lié à la station d'épuration
27	Carlepont	Extension	UD	10	Pas de projet actuellement mais disponibilité immédiate	Terrain humide nécessitant un drainage
Total logements :				265		

Accusé de réception en préfecture
050-246000756-20220929-DEL-22-3-12-DE
Date de télétransmission : 20/10/2022
Date de réception préfecture : 20/10/2022

Projets intéressants au regard des orientations du SCoT mais sans maîtrise foncière acquise à ce jour, nécessitant une mobilisation de la collectivité (EPFLO ?)

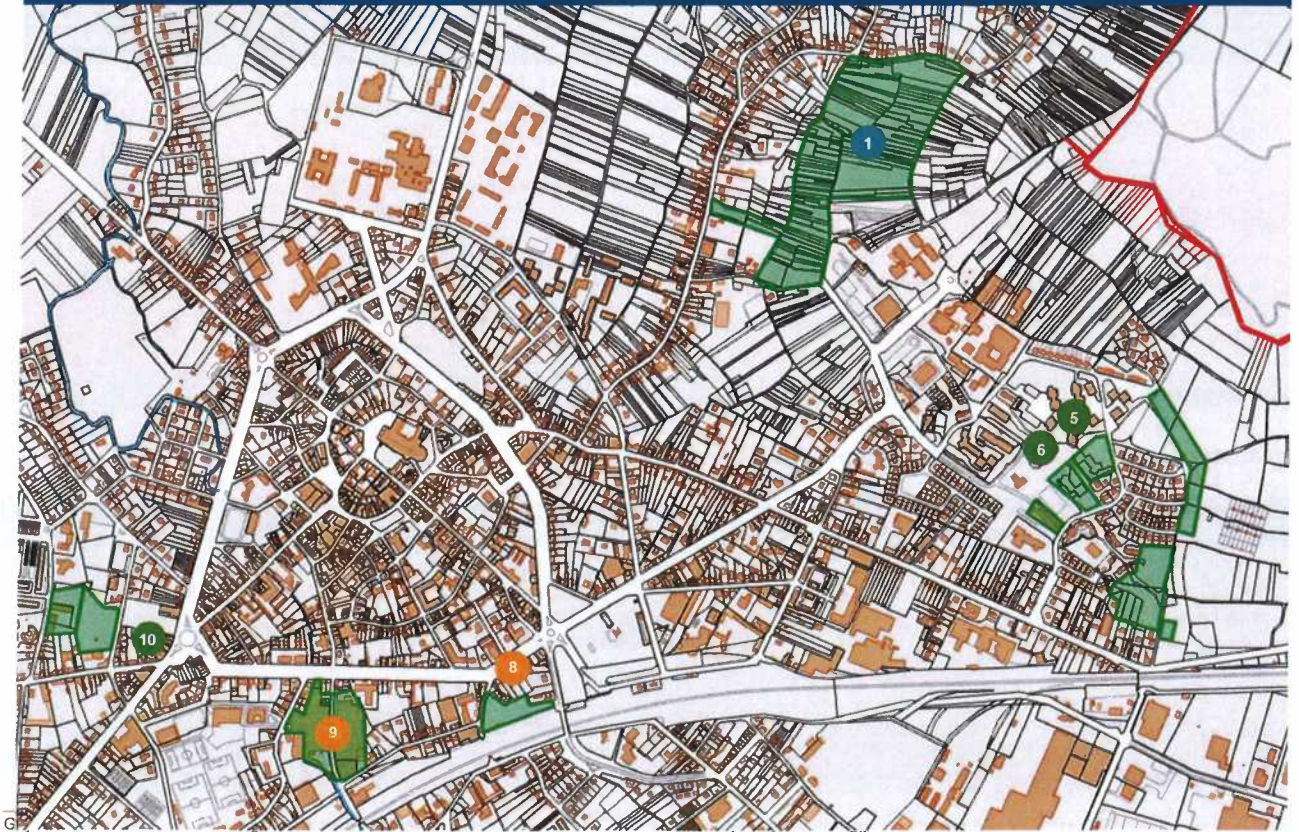
ID	Commune	Nature de l'urbanisation	Zonage urba	Logement	Commentaire	Contrainte identifiée
9	Noyon	Renouvellement urbain	UC	50	Site RIGIDA : potentiel de 100 logts avec site RFF. Sur RIGIDA, la programmation devrait être largement en LLS	N.R.
8	Noyon	Densification	UC	50	Site RFF : potentiel de 100 logts avec site RIGIDA	N.R.
14	Noyon	Extension		35	Opération conjointe avec Pont-l'Eveque : possibilité d'urbanisation avec soutien de l'EPFLO	N.R.
14 bis	Pont-l'Eveque	Extension		5	Opération conjointe avec Noyon : possibilité d'urbanisation avec soutien de l'EPFLO	N.R.
15	Pont-l'Eveque	Extension			Terrain appartenant à Federal Mogul	Réseaux manquants
16	Pont-l'Eveque	Densification	UB	5	Propriété de l'entreprise Piguier mais projet possible	N.R.
28	Carlepoint	Densification	1NAh	10	Lots à bâtir qui pourraient être portés par l'OPAC	N.R.
31	Cuts	Densification	2AU	25	Révision PLU après construction nouvelle station (2017)	N.R.
Total logements :				180		

Programmation post-PLH : projets susceptibles d'être réalisés après 2020

ID	Commune	Nature de l'urbanisation	Zonage urba	Logement	Commentaire	Contrainte identifiée
20	Sempigny	Extension	2AU	40	Propriété Brézillon, pas de projet défini	Problème d'alimentation en eau
18	Sempigny	Densification	2AU	15	Pas de projet actuellement défini	Problème d'alimentation en eau
17	Sempigny	Densification	2AU	10	Pas de projet actuellement défini	Problème d'alimentation en eau
22	Morlincourt	Extension			Urbanisation à plus long terme	N.R.
25	Guiscard	Extension	2AUh	50	Deuxième phase d'un projet d'aménagement de 70 logts	Nécessite une modification du PLU
30	Cuts	Extension	2AU	20	Révision PLU après construction nouvelle station (2017)	Problème lié à la station d'épuration
Total logements :				135		

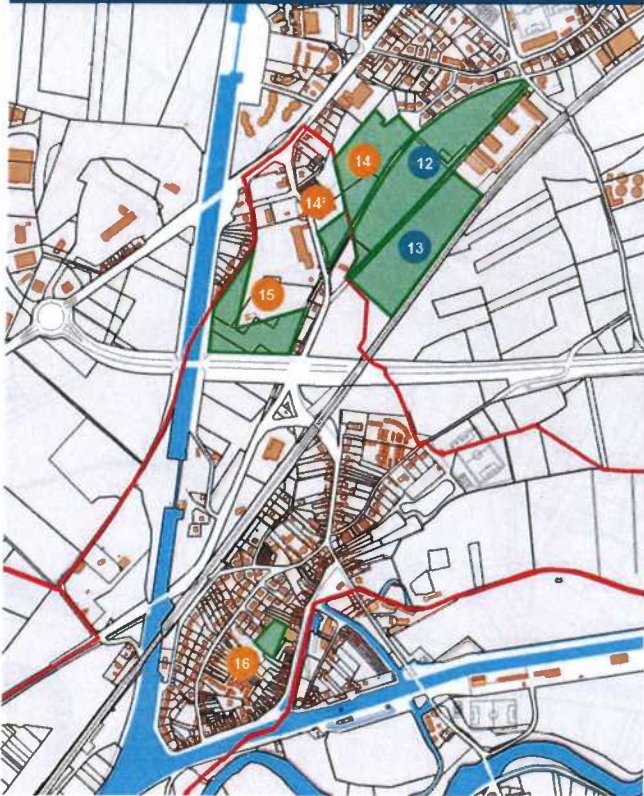
Accusé de réception en préfecture
060-246000756-20220929-DEL-22-3-12-DE
Date de télétransmission : 20/10/2022
Date de réception préfecture : 20/10/2022

Noyon

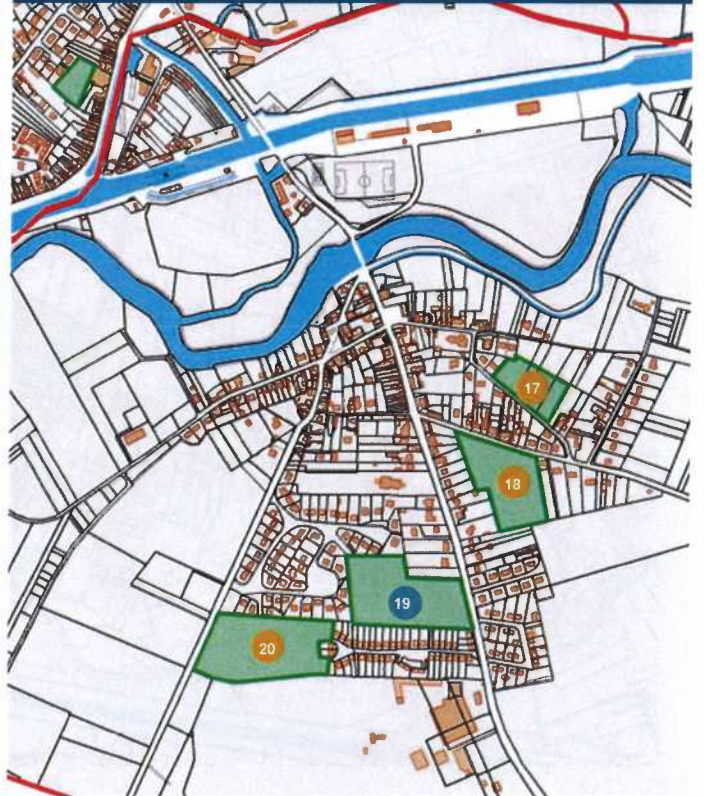


Accusé de réception en préfecture
060-246000756-20220929-DEL-22-3-12-DE
Date de télétransmission : 20/10/2022
Date de réception préfecture : 20/10/2022

Noyon – Pont-l'Évêque



Sempigny



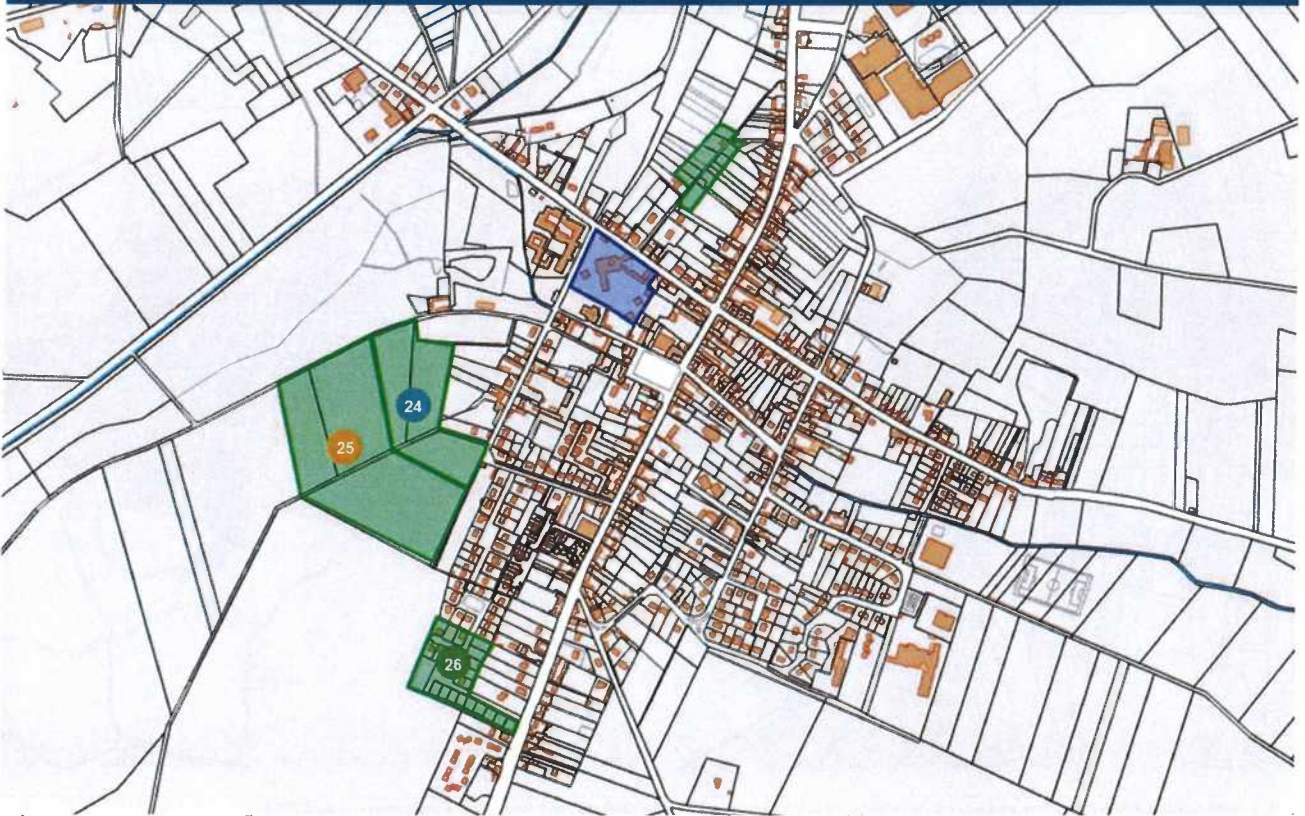
Accusé de réception en préfecture
060-246000756-20220929-DEL-22-3-12-DE
Date de télétransmission : 20/10/2022
Date de réception préfecture : 20/10/2022

Morlincourt



Accusé de réception en préfecture
060-246000756-20220929-DEL-22-3-12-DE
Date de télétransmission : 20/10/2022
Date de réception préfecture : 20/10/2022

Guiscard

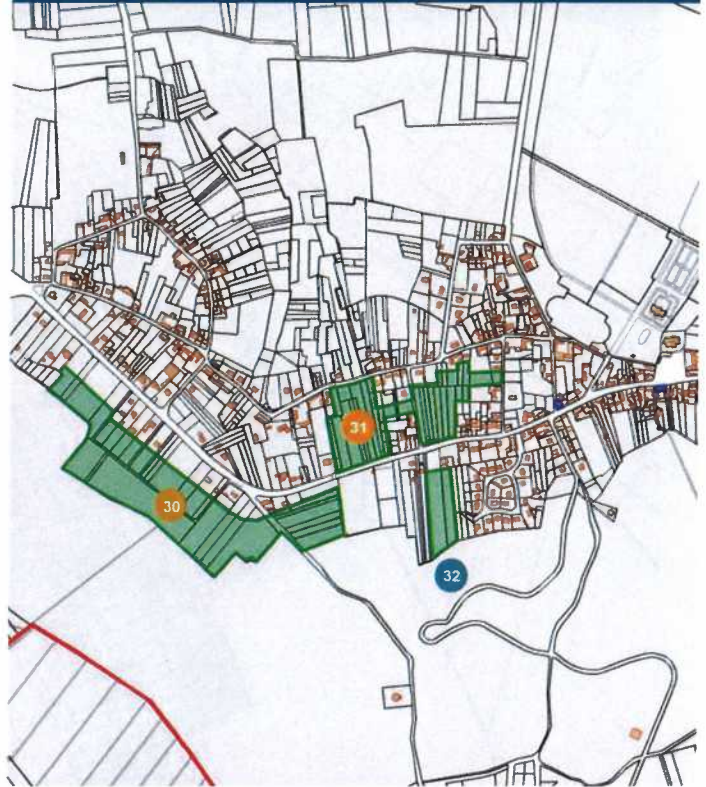


Accusé de réception en préfecture
060-24600756-20220929-DEL-22-3-12-DE
Date de télétransmission : 20/10/2022
Date de réception préfecture : 20/10/2022

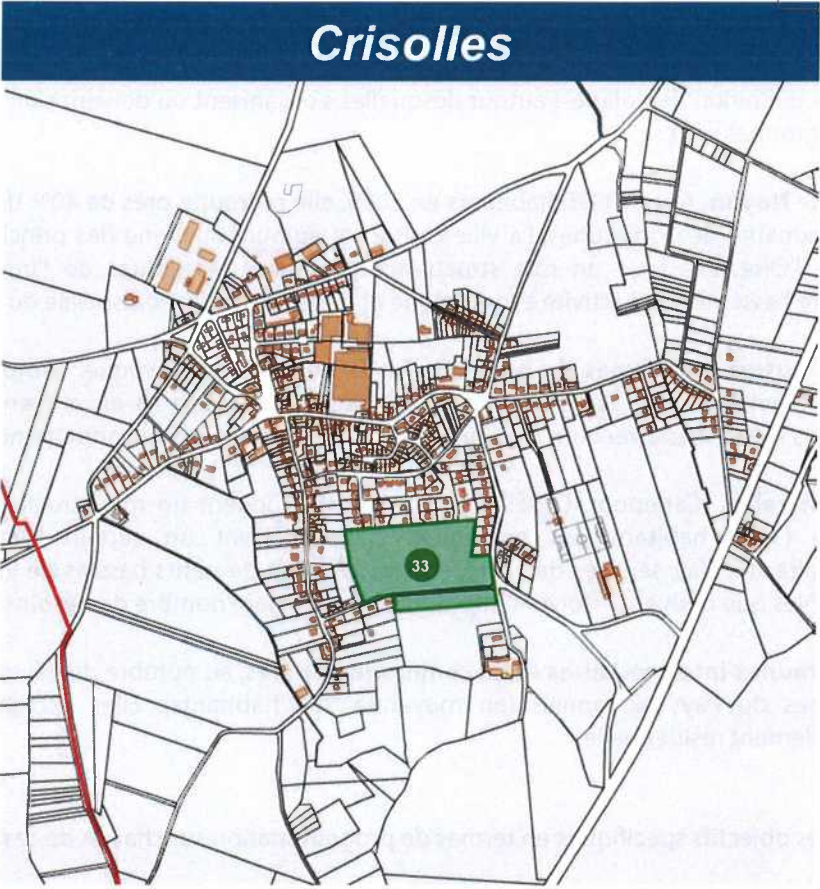
Carlepont



Cuts



Accusé de réception en préfecture
060-246000756-20220929-DEL-22-3-12-DE
Date de télétransmission : 20/10/2022
Date de réception préfecture : 20/10/2022



La territorialisation des objectifs de construction

Une programmation qui met en œuvre les principes du SCoT en renforçant les complémentarités entre les pôles du Noyonnais

3.1 Une territorialisation des objectifs de construction à l'échelle de cinq groupes de communes

En conformité avec les textes de lois, le document d'orientations territorialise les objectifs de production de logements.

Cette territorialisation repose sur la définition de cinq groupes de communes. Ce « zonage », directement issu des travaux du SCoT différencie les communes « urbaines » et les communes « rurales ». Il s'appuie également sur la définition de polarités autour desquelles s'organisent ou doivent s'organiser des bassins de vie. Ces cinq groupes sont :

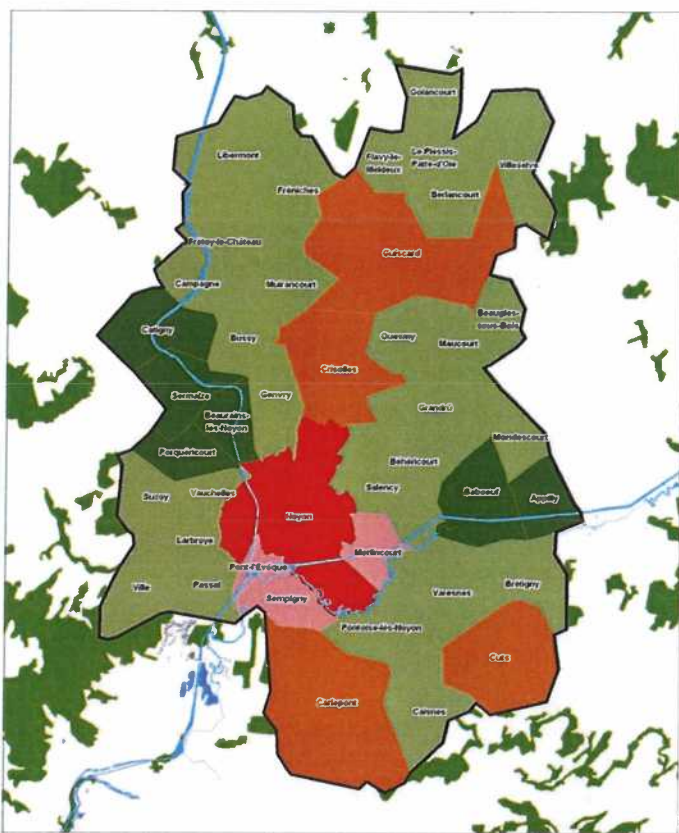
- La ville de **Noyon**. Avec 13896 habitants en 2009, elle regroupe près de 40% de la population de la Communauté de Communes. La ville-centre est aujourd'hui l'une des principales polarités du nord de l'Oise. Elle joue un rôle structurant dépassant les limites de l'intercommunalité et concentre l'essentiel de l'activité économique et de l'offre à vocation sociale du Noyonnais.
- Les trois **autres communes du pôle urbain** de Noyon (Pont-l'Évêque, Sempigny, Morlincourt) sont des communes de taille relativement limitée (512 habitants en moyenne) mais peuvent jouer dans les années à venir un rôle important en soutenant le développement de la ville-centre.
- Les **pôles relais** (Carlepont, Crisolles, Cuts, Guiscard) jouent un rôle structurant à l'échelle du territoire (1328 habitants en moyenne). En accueillant un certain nombre de services élémentaires (écoles, services de santé, etc.) ils animent de petits bassins de vie. C'est à l'échelle de ces pôles que peuvent / doivent être satisfaits un certain nombre de besoins en logements.
- Les **communes intermédiaires** et les **communes rurales**, au nombre de 34, sont les plus petites communes du Pays Noyonnais (en moyenne 369 habitants). Elles occupent une fonction essentiellement résidentielle.

Le PLH définit des objectifs spécifiques en termes de programmation sur chacun de ces espaces.

Pour répondre à l'objectif de déconcentration de l'offre à vocation sociale sur Noyon et à la diversification des produits logements, le PLH prévoit de renforcer significativement sur la ville-centre l'accès à la propriété en accentuant notamment l'effort sur le développement de l'accès aidé / abordable.

Pour assurer une diversification de l'offre et mieux répondre aux besoins qui s'expriment très localement, le PLH prévoit sur les pôles relais et les trois communes du pôle urbain (hors Noyon) de renforcer l'offre à vocation sociale (construction de logements locatifs sociaux mais aussi conventionnement de logements communaux après réhabilitation) ainsi que les petites typologies pour répondre à des besoins ponctuels.

Sur les espaces plus ruraux, l'orientation (qui s'inscrit dans les principes édictés par le SCoT) est d'encadrer le développement des villages afin d'éviter les mouvements de périurbanisation susceptibles d'engendrer de profonds déséquilibres dans les fonctionnements locaux (capacité des équipements).



- Noyon :**
- Diversifier l'offre en produisant des logements en accession libre pour les catégories intermédiaires et supérieures.
 - Développer activement l'offre en **accession abordable** pour contenir l'évasion résidentielle des familles.
 - Légère baisse de la **part relative de l'offre locative sociale** (33% en 2009)

- Autres communes du pôle urbain de Noyon et pôle relais :**
- Renforcement de l'**offre à vocation sociale** (à travers notamment la réhabilitation de logements et leur conventionnement)
 - Développer (mais raisonnablement) les **petites typologies** pour répondre à la demande des jeunes et des personnes âgées.

- Communes rurales :**
- Maîtriser le développement en **limitant les consommation foncière** en dehors de la **trame constituée**.

3.2 Quelle répartition de l'objectif de 1050 logements ?

Le Pays Noyonnais s'est doté d'un SCoT en 2011. Celui-ci définit les principes de développement du territoire à l'horizon 2030. Selon le principe de compatibilité qui régit les documents de planification, le PLH doit s'inscrire dans les travaux du SCoT.

Répartition quantitative entre les catégories de communes :

La territorialisation des objectifs de construction définit dans le PLH prend en compte celle définie par le SCoT. Pour rappel, ce document prévoyait les objectifs de construction suivants.

Pôle urbain de Noyon

Commune	Objectifs SCoT 2011-2016	%
Noyon	290	27%

Commune	Objectifs SCoT 2011-2016	%
Pont-l'Évêque	20	5%
Sempigny	20	
Morlincourt	14	

Pôles relais (SCoT)

Commune	Objectifs SCoT 2011-2016	%
Guiscard	75	23%
Crisolles	62	
Carlepont	64	
Cuts	40	

Communes intermédiaires (SCoT)

Commune	Objectifs SCoT 2011-2016	%
Sermaize	12	9%
Catigny	13	
Porquéricourt	20	
Beaurains-lès-Noyon	20	
Baboef	18	
Appilly	17	

Communes rurales

Commune	Objectifs SCoT 2011-2016	%
Beaugies-sous-Bois	3	35%
Béhéricourt	7	
Berlancourt	12	
Brétigny	15	
Bussy	18	
Caisnes	18	
Campagne	9	
Flavy-le-Meldeux	4	
Fréniches	6	
Frétoy-le-Château	14	
Genvry	36	
Golancourt	18	
Grandrû	7	
Larbroye	18	
Libermont	7	
Maucourt	5	
Mondescourt	7	
Muirancourt	21	
Passel	13	
Le Plessis-Patte-d'Oie	3	
Pontoise-lès-Noyon	15	
Quesmy	7	
Salency	29	
Suzoy	24	
Varesnes	13	
Vauchelles	13	
Ville	23	
Villeselve	12	
TOTAL	1063	100%

En ventilant cette répartition sur les 1050 logements programmés sur la période d'application du PLH (2014-2020), on devra donc construire :

- 284 logements sur Noyon
- 53 sur le reste du pôle urbain (Pont-l'Évêque, Sempigny, Morlincourt)

- 242 sur les quatre pôles relais (Cuts, Carlepont, Crisolles, Guiscard)
- 95 sur les communes intermédiaires
- 378 sur les communes rurales

Ces principes de répartition doivent cependant être appréhendés avec souplesse.

En premier lieu il convient de souligner les points suivants sur Noyon :

- L'objectif de construction fixé par le SCoT sur la ville-centre apparaît très faible (3 logements par an pour 1000 habitants) au regard des besoins en logements sur la ville et des orientations du PDH. En effet, ce niveau de construction ne permet pas d'endiguer l'érosion démographique enregistrée sur Noyon depuis plus de 10 ans en raison de son déficit migratoire.
- Par ailleurs, les travaux d'identification des potentiels de construction ont permis d'identifier des marges de manœuvre plus conséquentes sur Noyon (objectif initial de 284 logements sur les six prochaines années pour une capacité estimée à plus de 400).

A l'inverse, sur les pôles relais ou encore les communes rurales, les objectifs tels qu'ils sont définis par le SCoT apparaissent très ambitieux :

- Sur ces communes, l'indice de construction projeté serait de plus de 7 logements construits par an pour 1000 habitants. Pour rappel, cet indice de construction était de près de 4 logements par an pour 1000 habitants à l'échelle de la Communauté de Communes entre 1999 et 2009. L'effort à consentir est donc important.
- Le repérage foncier permet d'envisager une programmation callée sur les objectifs du SCoT. Cela étant, les marges de manœuvre sont plus faibles qu'ailleurs.

Au regard de ces informations, il apparaît tout à fait envisageable qu'une partie des objectifs de construction affectés aux communes intermédiaires, communes rurales et pôles relais soient réaffectés sur Noyon. Ce basculement permettrait à la fois de recentrer la production de logements au plus proche des services et des activités. Il répondrait également à un objectif essentiel des documents de planification : endiguer l'érosion démographique sur Noyon et polariser l'offre sur les pôles équipés.

Répartition de la programmation selon les produits :

En matière de programmation, la priorité est donnée au développement de l'accession à la propriété mais avec une orientation très marquée sur les produits en accession aidée / abordable.

En synthèse, les volontés sont les suivantes :

- Sur Noyon, assurer une diversification des produits en favorisant l'accession à la propriété (60% de la construction). Parmi ces logements en accession, près de la moitié (25% sur 60%) devront correspondre à de l'accession abordable. Par ailleurs, l'intention est de continuer d'alimenter le stock de logements locatifs privés et sociaux (40% de la construction). Le part du locatif social a été fixé à 25% de la construction afin de limiter l'érosion de ce parc constaté depuis le début des années 2000.
- Sur le reste du pôle urbain, l'objectif est de soutenir la diversification de l'offre sur Noyon en apportant des relais, notamment en matière d'offre à vocation sociale. Sur ces communes, la part de l'accession reste largement majoritaire (65% de la construction neuve) mais l'accent est mis sur le développement de l'offre en accession abordable et en locatif social.

- Sur les pôles relais, l'ambition est la même que sur le reste du pôle urbain. L'objectif est de promouvoir l'offre en accession abordable et le parc locatif social. Ces deux segments de parc doivent représenter près de 30% de la construction neuve.
- Enfin, sur les communes intermédiaires et les communes rurales, l'essentiel de la construction neuve repose sur l'accession libre. Un léger effort est cependant demandé en matière de promotion d'un parc à vocation sociale (20% sur les communes intermédiaires, 10% sur les communes rurales).

Ces éléments sont détaillés dans le tableau de programmation (cf. ci-après).

Accusé de réception en préfecture
060-246000756-20220929-DEL-22-3-12-DE
Date de télétransmission : 20/10/2022
Date de réception préfecture : 20/10/2022

	Ventilation selon l'objectif SCoT		Projets (2014-2019)	Estimation diffus (2014-2019)	Ecart à l'objectif SCoT	Variation possible de l'objectif PLH	% locatif social	% accession abordable	% locatif privé	% accession libre
Noyon	27%	284	416	55	166%	350	25%	25%	15%	35%
Reste pôle urbain de Noyon	5%	53	60	22	156%	50	25%	15%	10%	50%
Pôles relais	23%	242	175	103	115%	220	15%	15%	10%	60%
Communes intermédiaires	9%	95		52	55%	80	10%	10%	10%	70%
Communes rurales	36%	378		275	73%	350	5%	5%	10%	80%
Total CCPN	100%	1050	651	507	110%	1050	14%	14%	11%	61%