



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
HAUTS-DE-FRANCE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# **Enjeux et évolution de l'habitat dans l'Oise**

## **14ème rencontre PIVER**

**Nogent/Oise, le 16 novembre 2023**

**Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement**

- 1/ Demande de logements de la part des ménages
- 2/ Offre de logements
- 3/ Caractérisation du parc de logements

# 1 / Demande en logements de la part des ménages

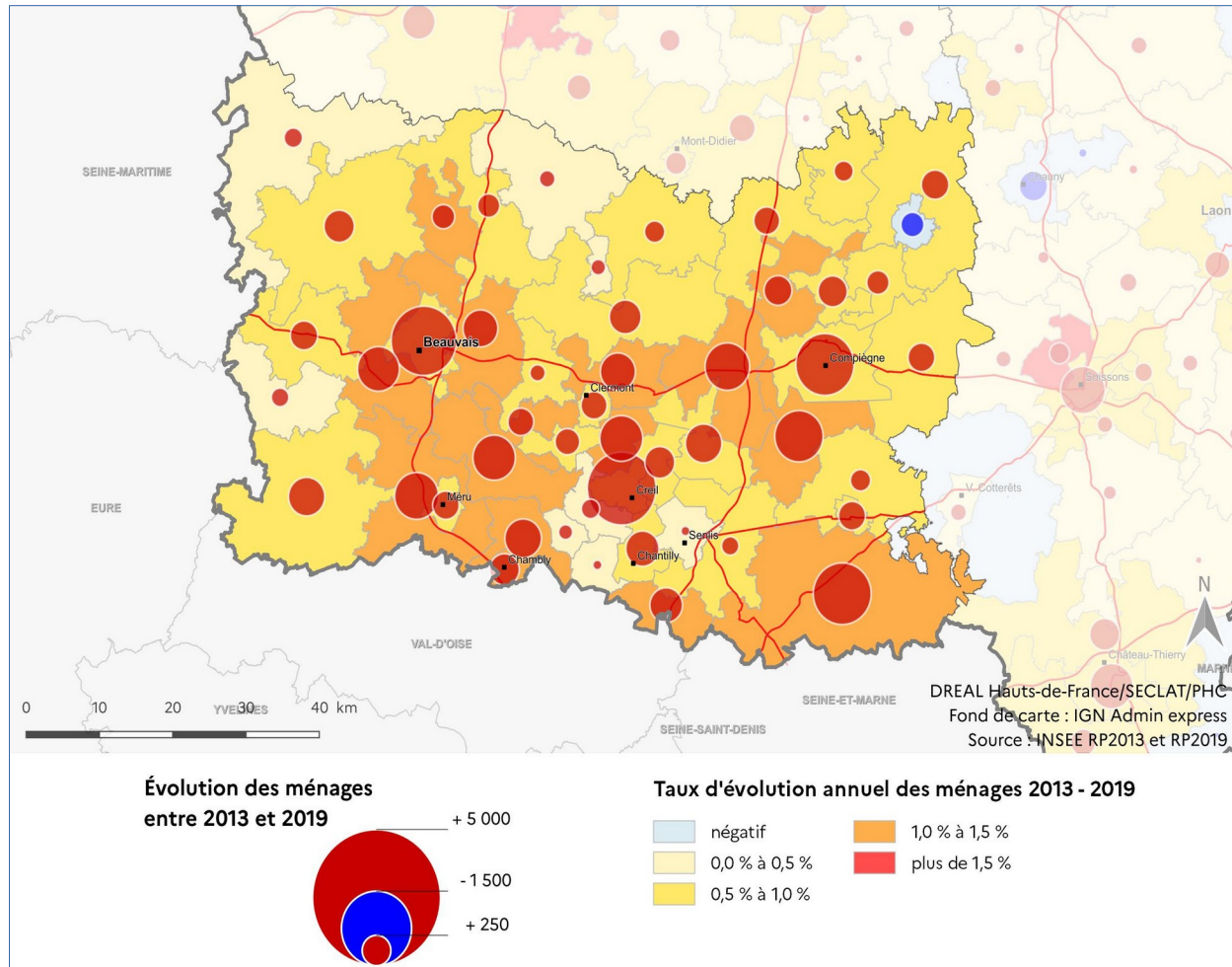
## Taux de croissance annuel moyen des ménages entre 2013-2018 :

Oise : 0,79 % (341 929)

Hauts-de-France : 0,57 % (2 561  
385 )

France métropolitaine : 0,82 %

Ralentissement de la  
croissance de la population et  
du nombre des ménages



## Taux de croissance annuel moyen du nombre de ménages

### Période 1990-1999

Oise : 1,38 %

Hauts-de-France : 0,9 %

France métropolitaine : 1,12 %

### Période 1999-2008

Oise : 1,14 %

Hauts-de-France : 0,94 %

France métropolitaine : 1,24 %

### Période 2008-2013

Oise : 0,98 %

Hauts-de-France : 0,74 %

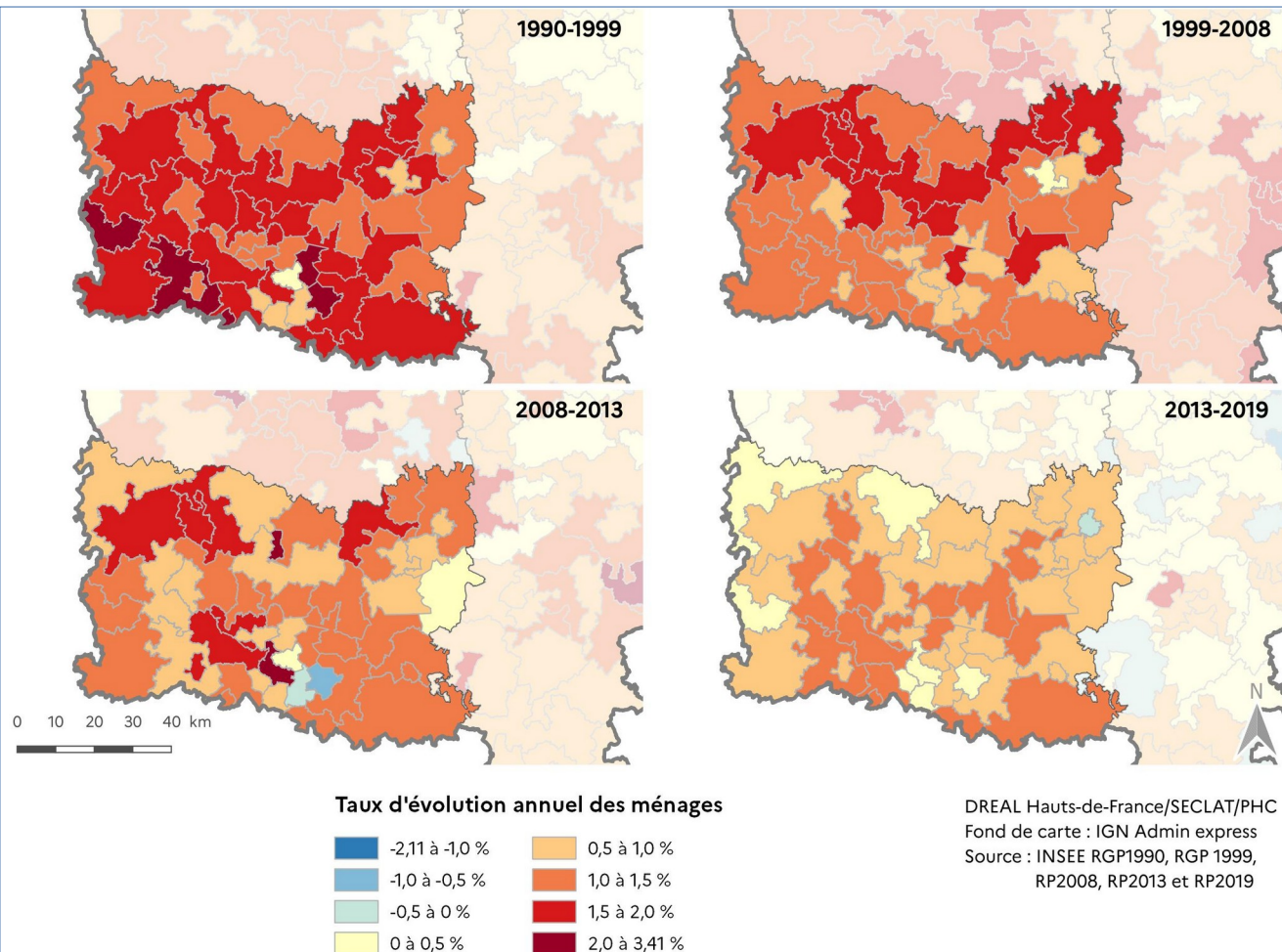
France métropolitaine : 0,74 %

### Période 2013-2019 :

Oise : 0,79 %

Hauts-de-France : 0,57 %

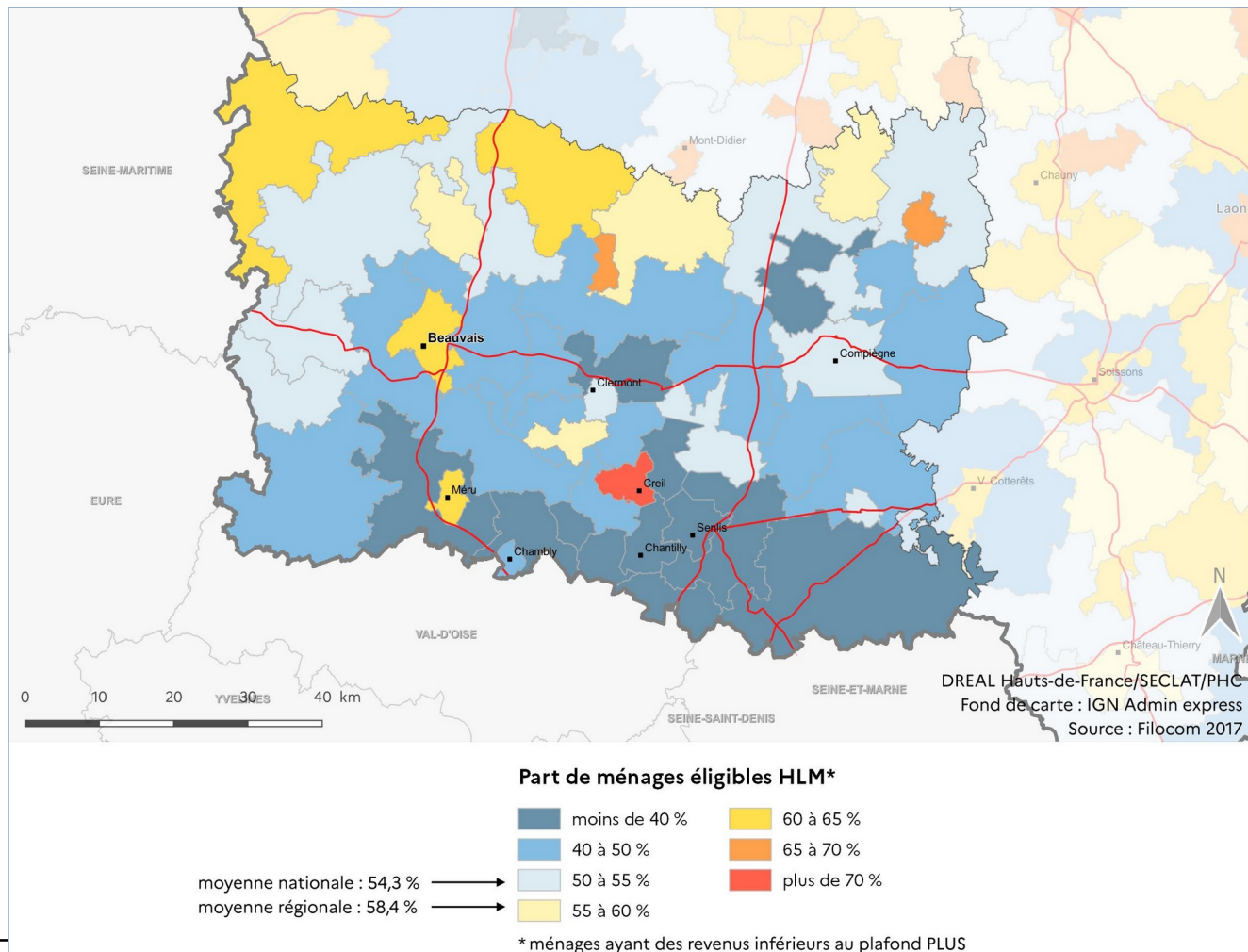
France métropolitaine : 0,82 %





## Ménages éligibles HLM en 2017 :

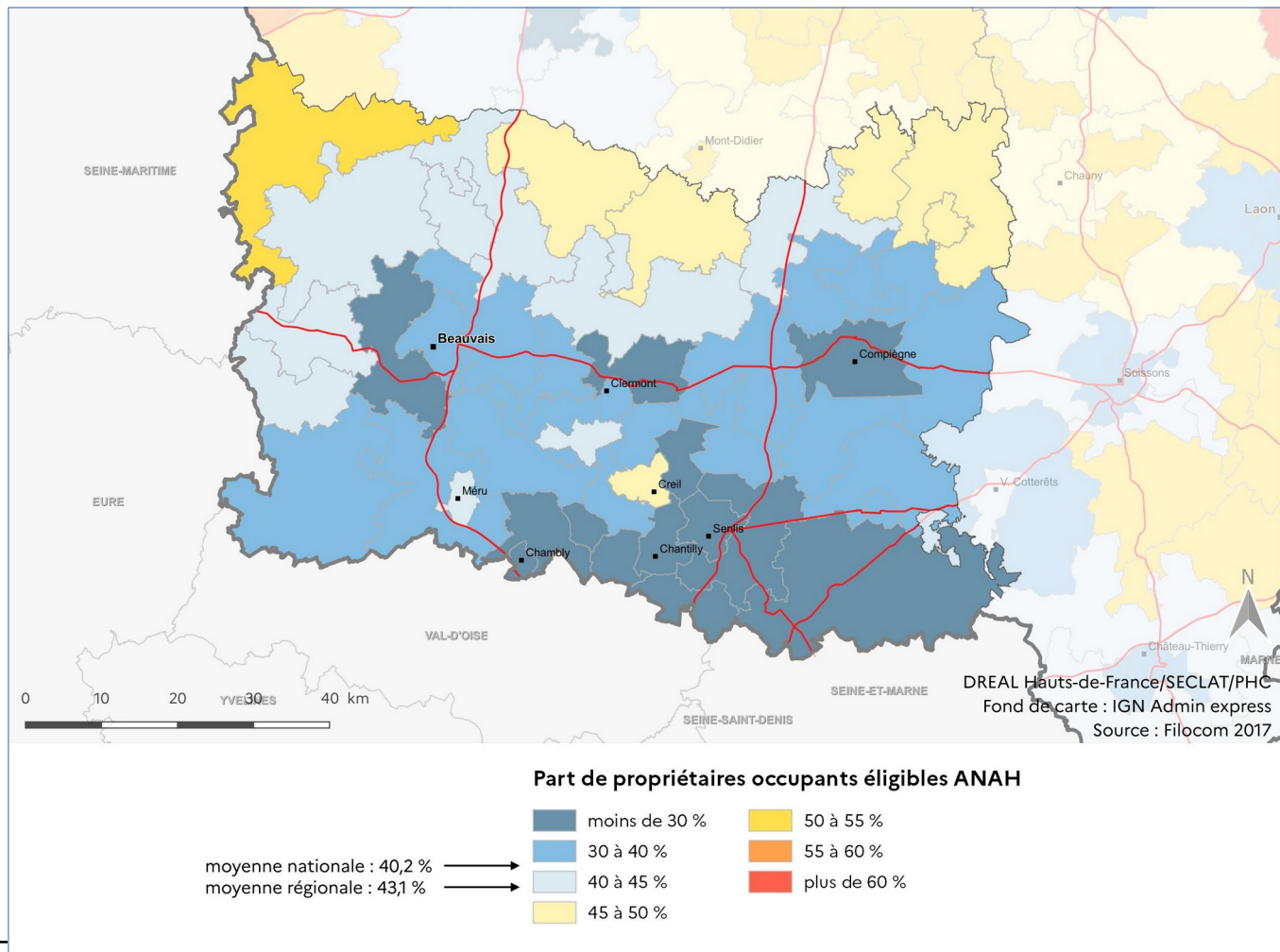
- Oise : 49,9 %  
(sud de l'Oise moins de 40%)
- Hauts-de-France : 58,4 %
- France métro : 54,3 %



## Ménages propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah en 2017 :

Oise : 33,9 % (moins de 30 % dans le sud)

Hauts-de-France : 43,1 %  
France métro : 40,2 %





## Stock total de demandes au 31/12/2022 :

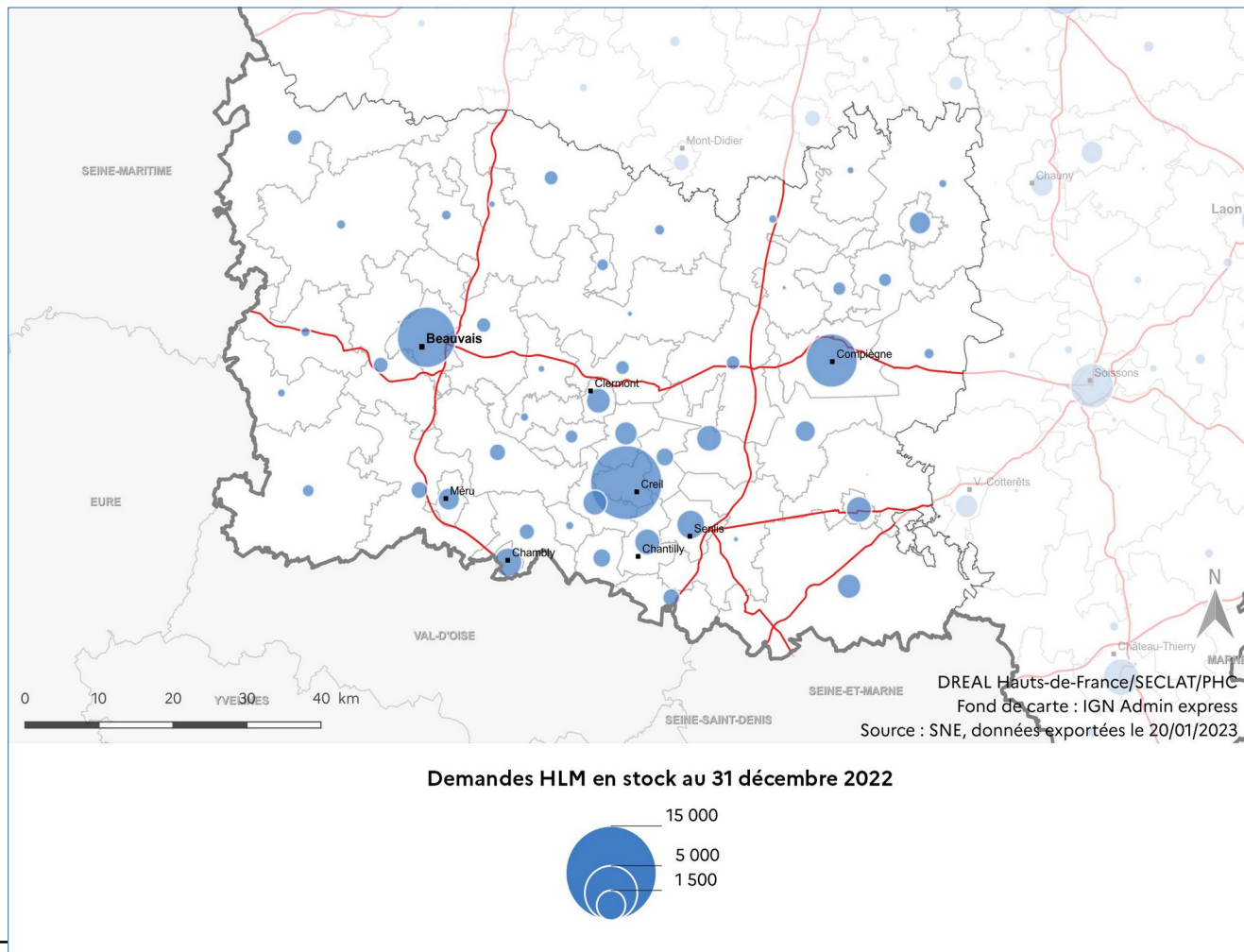
Oise : 24 936

Hauts-de-France : 205 908

## Evolution 2019 -2022:

Oise : 5,2 % (plus forte  
augmentation parmi les 5  
départements)

Hauts-de-France : 4,3 %



## 2 / Offre de logements

## Parc de logements en 2017 :

Oise : 377 769

Hauts-de-France : 2 901 963

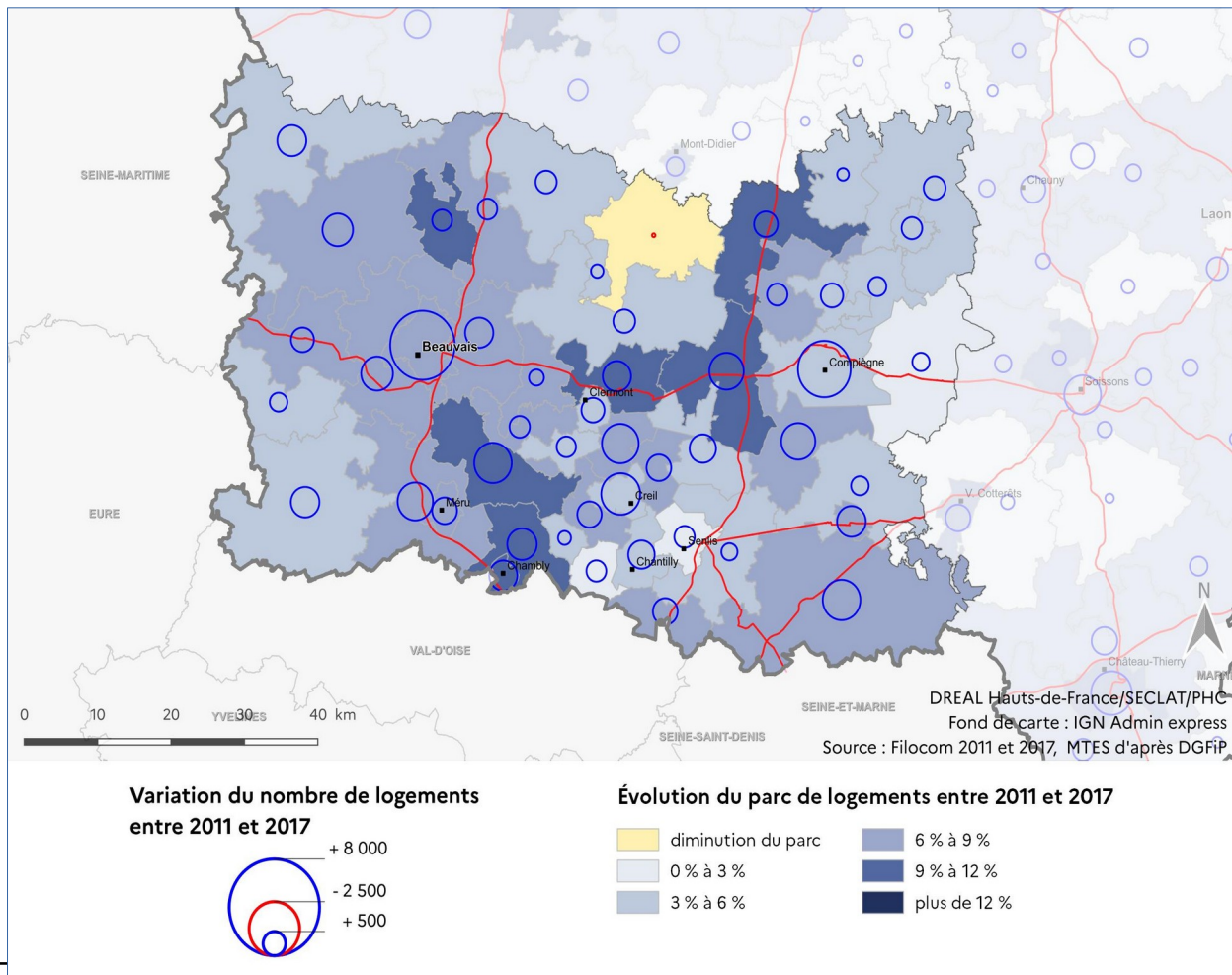
## Evolution annuelle 2011-2017 :

Oise : 0,97 %

(seul le territoire de Maignelay  
Montigny au nord connaît une  
baisse)

Hauts-de-France : 0,84 %

France : 0,95 %



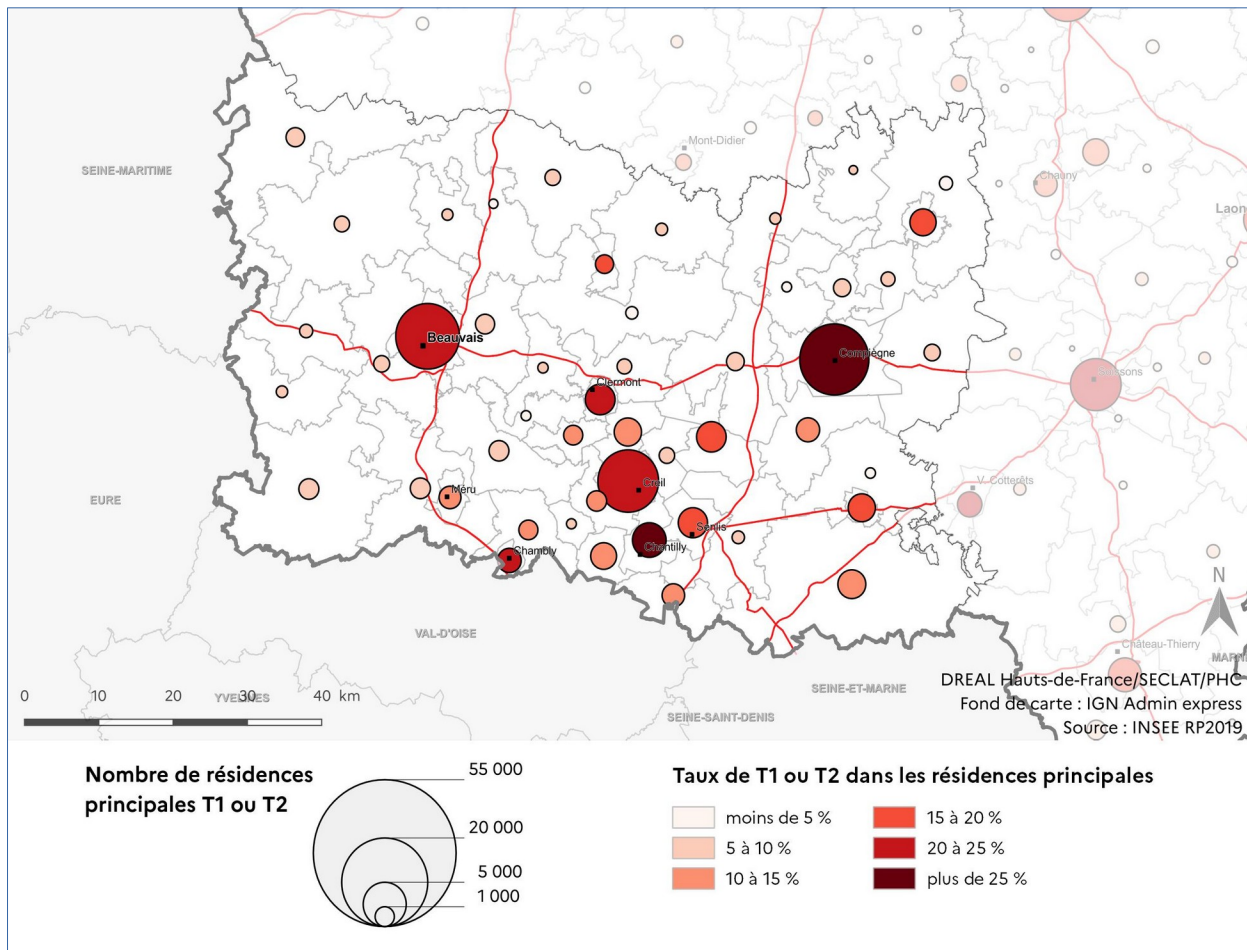
## Résidences principales T1 ou T2 en 2017 :

Oise : 47 061

Hauts-de-France : 339 378

Oise : 13,8 %

Hauts-de-France : 13,2 %

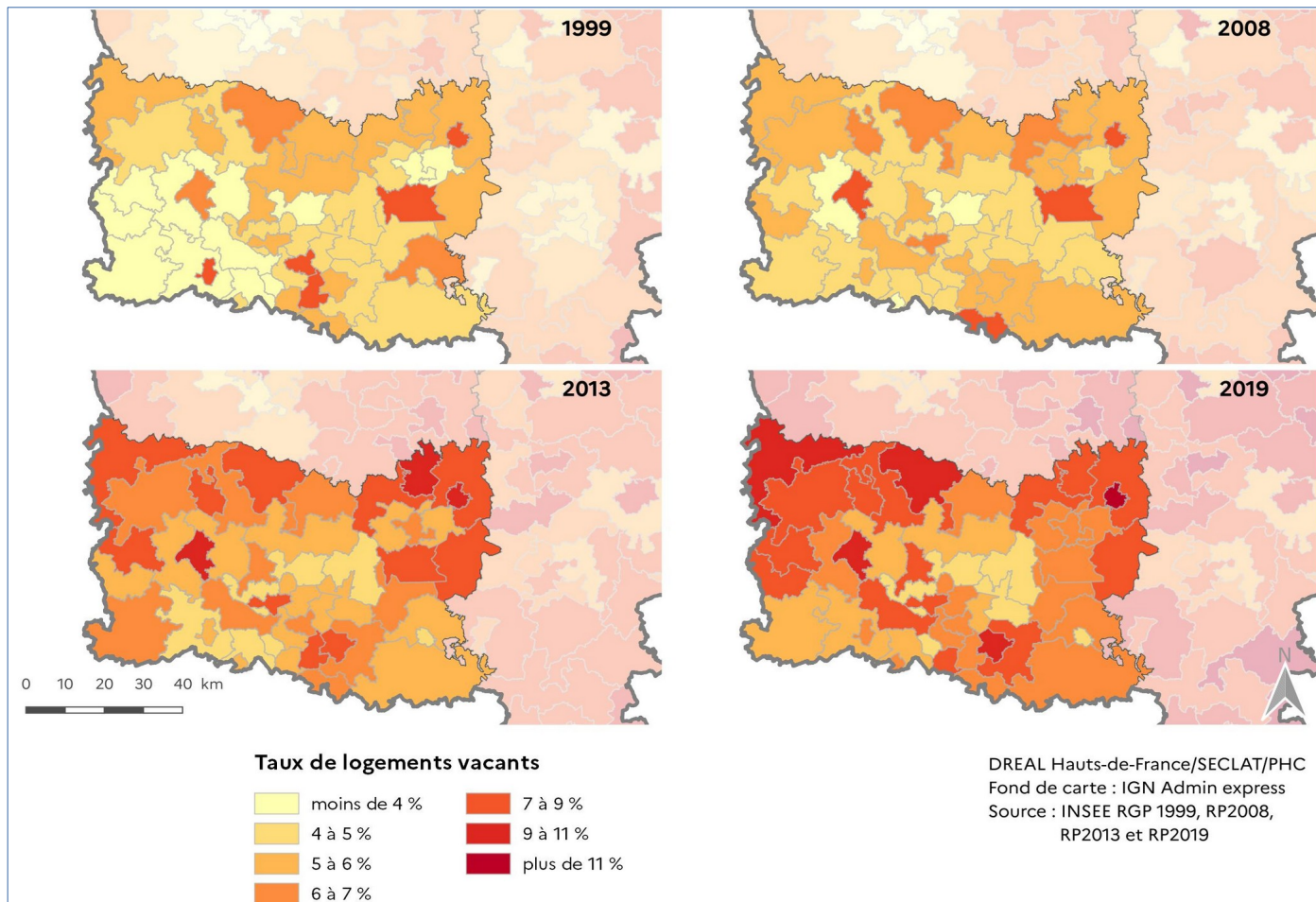


## Généralisation du phénomène de la vacance entre 1999 et 2019 :

En 20 ans, augmentation de la vacance de +2,3 points en région, + 1,2 en France métro +1,6 dans l'Oise

### Chiffres oise :

1999 : 5,5 %  
2008 : 5,4 %  
2013 : 6,6 %  
2019 : 7,1 %



## 3/ Caractéristiques du parc de logements

## Part des maisons individuelles en 2020 :

### Maisons dans l'Oise

2009 : 232 167 67,7 %

2014 : 243 466 67,2 %

2020 : 253 425 66,7 %

### Appartements dans l'Oise

2009 : 107 354 31,3 %

2014 : 115 114 31,8 %

2020 : 122 733 32,3

### En Hauts-de-France en 2020 :

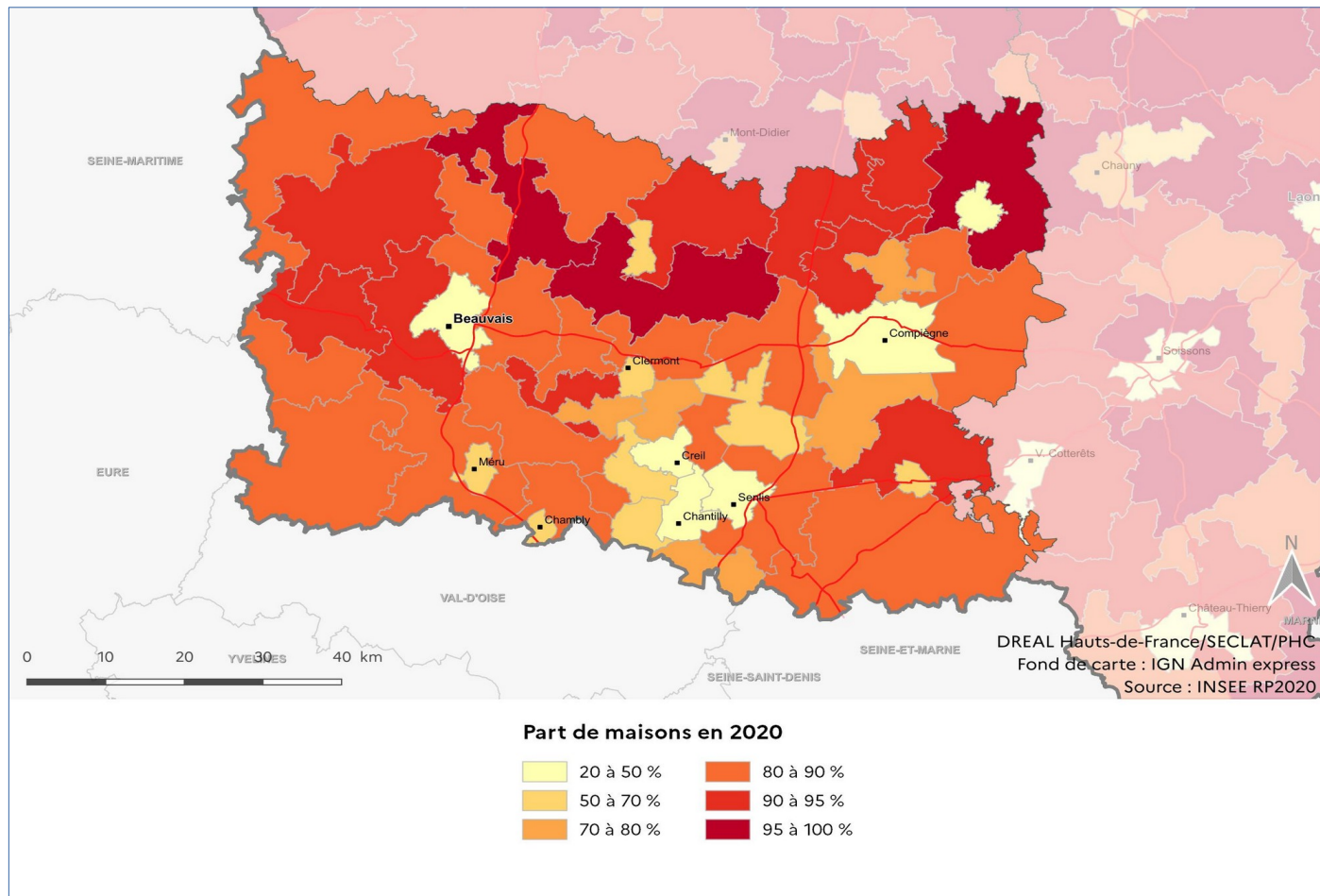
**Maison : 70,1 %**

**Appartement : 28,9 %**

### En France métropolitaine en 2020 :

**Maison : 55 %**

**Appartement : 45 %**



## Transaction des maisons anciennes (source DV3F 2017 à 2021) :

### Prix médian :

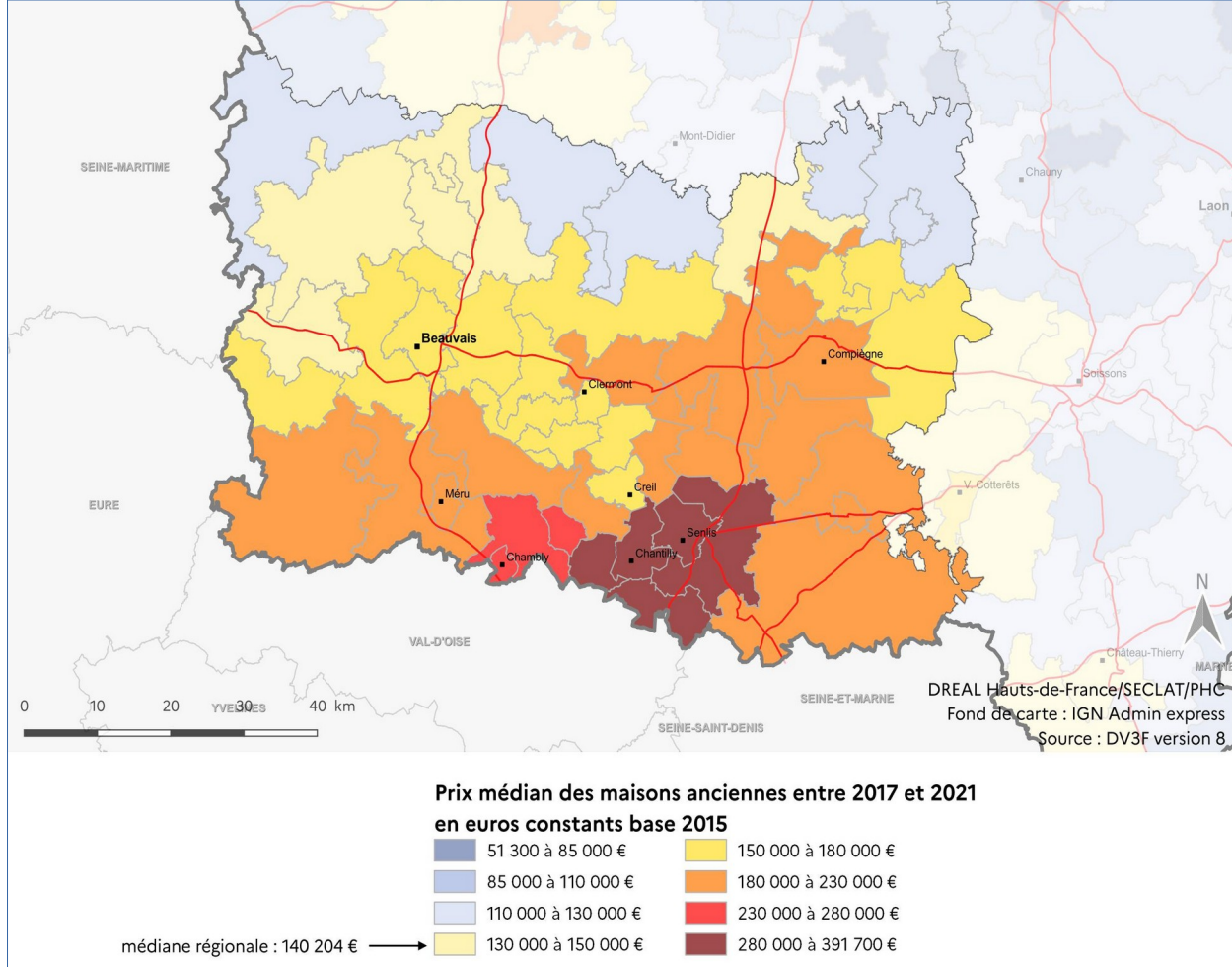
Oise : 178 000 €

Hauts-de-France : 141 204 €

### Nombre de transactions :

Oise : 39 398 (14%)

Hauts-de-France : 281 321

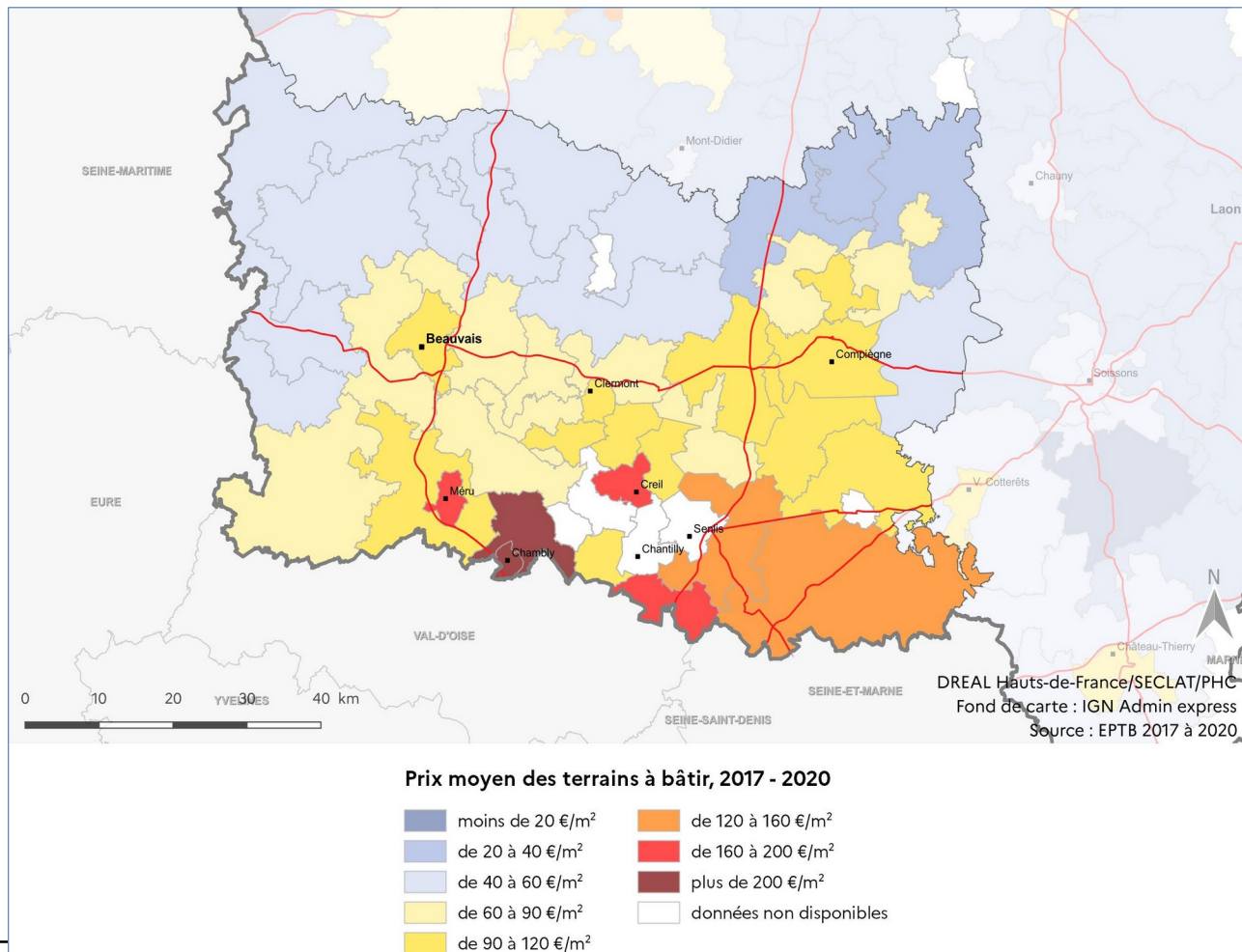




**Surface des terrains en m<sup>2</sup> :**  
 Oise : 1 828 685  
 Hauts-de-France : 14 933 991

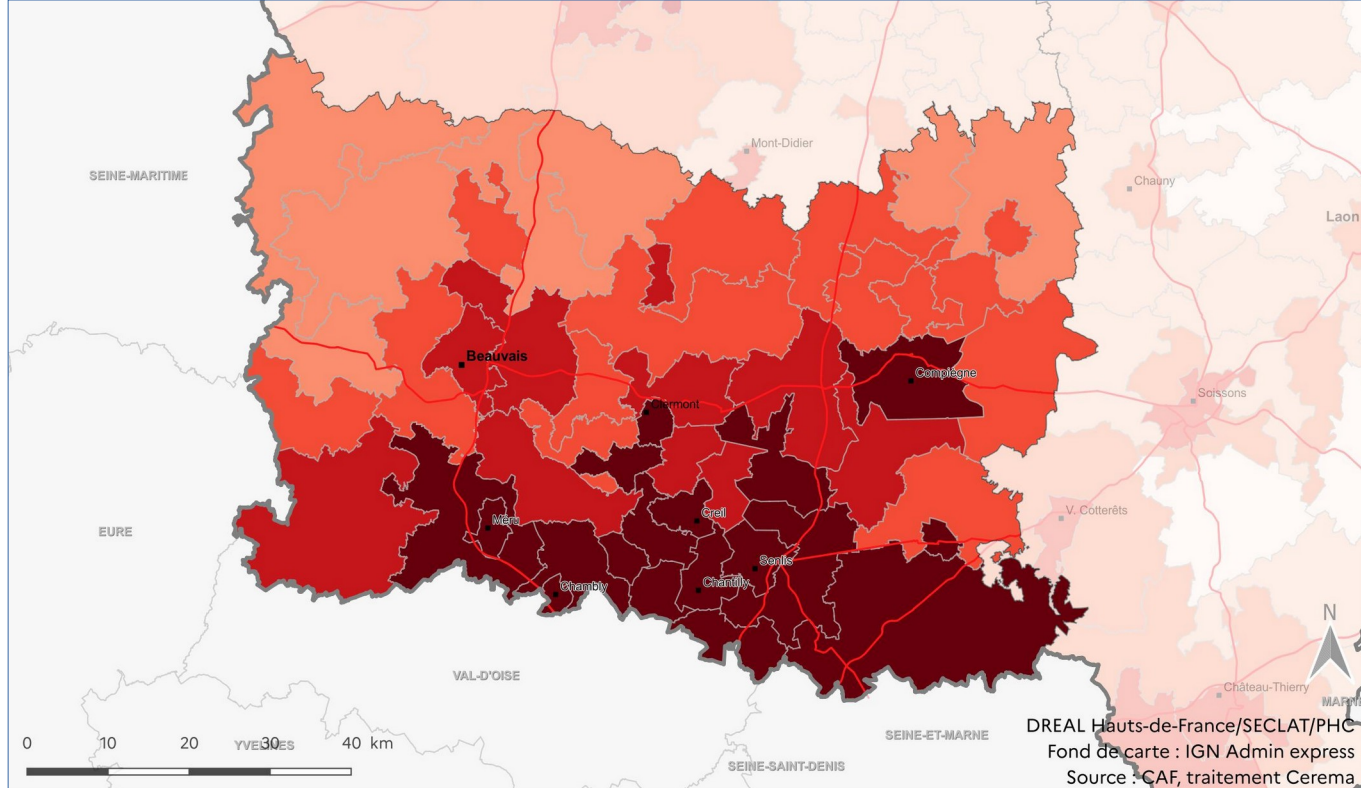
**Prix moyen en €/m<sup>2</sup> :**  
 Oise : 89,15 €/m<sup>2</sup>  
 Hauts-de-France : 76,42 €/m<sup>2</sup>

Source EPTB



**Les loyers de stock moyen supérieurs à 11 €/m<sup>2</sup> : Lille, Amiens et au sud du département de l'Oise, dans les agglomérations de Compiègne, Creil, Clermont, Senlis, Chantilly et Chambly.**

Le département de l'Oise présente un profil moyen plus tendu que les autres départements.



**Loyer de stock médian des allocataires du parc locatif privé en 2019**



## En résumé 1/2 :

### Les ménages :

- Après une phase d'expansion entre 1990 et 1999, net ralentissement de la croissance des ménages qui est corrélée au ralentissement de la démographie
- Dans le sud du département, moins de 40 % des ménages sont éligibles au parc HLM et moins de 30 % de propriétaires occupants sont éligibles au aides de l'Anah ; on constate néanmoins depuis 2016 une forte hausse de la demande d'accès au logement social sur certains pôles urbains (Creil)
- La part des ménages composés d'une ou deux personnes représentent 66 % des ménages alors que le taux de résidences principales en T1 ou T2 est de 14 %, ce qui tend à démontrer qu'il y a une tension sur ce parc de logements ou qu'il existe une sous-occupation des logements (c'est à dire que des ménages d'une ou deux personnes vivent dans des grands logements T3 et T4)

## En résumé 2/2 :

### Le parc de logements :

- Le parc de logements dans l'Oise évolue peu depuis un certain nombre d'années ; il est constitué pour les 2/3 de maisons individuelles dont la part tend à diminuer au bénéfice des appartements depuis 2009
- Le taux de vacance tend à augmenter sur tous les territoires en particulier depuis 2013 : dans l'Oise en 2019, il est de 7,1 % et peut monter à 10 % sur certains territoires (CA de Creil)
- La proximité avec l'Île-de-France engendre des prix médians des maisons anciennes plus élevés dans le sud de l'Oise pouvant dépasser les 280 000 €. Le même phénomène induit également des prix de terrains à bâtir qui peuvent atteindre localement dans le sud du département 200 € le m<sup>2</sup> soit plus de deux fois supérieur à la moyenne régionale.