

VERDI

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

**Fiche outil 2 : LES BESOINS  
RESIDENTIELS ET LE POTENTIEL  
FONCIER**

Annexe au Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT Thelloise



Version ARRÊT par délibération du Conseil  
communautaire en date du 10 juillet 2025

### **Objet de la fiche : ESTIMATION DES BESOINS RESIDENTIELS ET DU POTENTIEL FONCIER**

**Parties du DOO concernées : 1.1, 1.2.**

**Fiches outils liées : N°1**

#### Rappel des orientations et prescriptions du SCoT

Pour affirmer une organisation solidaire et équilibrée du territoire, le SCoT inscrit plusieurs orientations et prescriptions visant un développement cohérent du territoire, qui s'appuie sur des **trajectoires chiffrées en termes de croissance démographique, de production de logements et de densités résidentielles**. Ces trajectoires sont rassemblées dans le tableau ci-dessous :

Typologie de communes	Taux de croissance	Population d'ici 2050 <sup>1</sup>	Besoin en logements d'ici 2050 <sup>2</sup>	Densité souhaitée <sup>3</sup>	Besoin foncier estimatif <sup>4</sup>
Pôle structurant	1%	+3 183 hab	+ 1 342 unités	35-45 logts/ha	30-38 ha
Pôles secondaires	0,8%	+ 6 018 hab	+2 536 unités	30-35 logts/ha	73-85 ha
Communes rurales	0,4%	+ 3 281 hab	+ 1 382 unités	20-25 logts/ha	55-69 ha
<b>Total</b>		<b>+ 12 482 hab</b>	<b>+ 5 260 unités</b>		<b>158-192 ha</b>

<sup>1</sup> Population initiale (RP Insee 2022) multipliée par le taux de croissance appliqué jusqu'en 2050 :

$$[Population\ initiale\ 2022 \times (taux\ de\ croissance + 1)^{années}] - Population\ initiale\ 2022$$

<sup>2</sup> Nombre d'habitants supplémentaires divisé par la taille moyenne de ménages estimée de la Thelloise :

- 2022-2036 : estimation à 2,40 individus par ménage  
 $[Population\ 2022 \times (taux\ de\ croissance + 1)^{14\ années}] \div 2,40$
- 2037-2050 : estimation à 2,35 individus par ménage  
 $[Population\ 2036 \times (taux\ de\ croissance + 1)^{14\ années}] \div 2,35$

<sup>3</sup> Densité estimative souhaitée pour anticiper les besoins en logements tout en répondant aux objectifs de sobriété foncière. Les densités souhaitées s'appuient sur les besoins différenciés en fonction de l'armature urbaine de la Thelloise, ainsi que sur une estimation des densités résidentielles moyennes en fonction des types d'habitat (cf. CEREMA, Mai 2022, *La densité de logement dans les opérations d'aménagement en extension urbaine*). Cette densité moyenne et souhaitée doit toutefois être adaptée en fonction des règles applicables localement, ainsi que des caractéristiques des projets et des efforts de densification territorialisés.

<sup>4</sup> Nombre d'unités estimé d'ici 2050 divisé par la densité souhaitée.

**Objet de la fiche : ESTIMATION DES BESOINS RESIDENTIELS ET DU POTENTIEL FONCIER**

**Parties du DOO concernées : 1.1, 1.2.**

**Fiches outils liées : N°1**

D'autres impératifs viennent compléter ces trajectoires chiffrées :

- ▶ Proposer une offre en logements de qualité qui réponde au principe de mixité ;
- ▶ Répondre aux besoins en logements dans une logique de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols ;
- ▶ Agir contre le mal-logement et la précarité énergétique.

### Compatibilité d'un document d'urbanisme avec ces orientations et prescriptions

Pour être compatibles avec ces orientations et prescriptions, les documents d'urbanisme doivent **afficher des objectifs chiffrés qui soient cohérents par rapport aux trajectoires chiffrées affichées dans le SCoT**, en termes de réduction de la consommation d'espace et d'artificialisation des sols d'une part, et en termes de croissance démographique et de production de logements d'autre part.

Pour rappel, selon l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU doit définir, entre autres, des orientations générales concernant l'habitat et fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.

En outre, il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une **étude de densification des zones déjà urbanisées**, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27 (analyse des résultats de l'application du plan, six ans au plus après la délibération portant approbation du PLU).

Pour répondre à ces objectifs, des **trajectoires chiffrées** doivent être affichées dans le PADD, en termes de **croissance démographique** projetée sur plusieurs années et en termes de **production de logements**, afin que le parc immobilier ait la capacité d'accueillir ce développement. Il s'agit donc de formuler des hypothèses de développement, avec des taux de croissance annuels, ainsi que des logements à produire au sein des enveloppes urbanisées en priorité et, le cas échéant, en extension urbaine, si tout le potentiel en densification a été exploité.

### Méthodes et outils à disposition des collectivités

Pour établir des trajectoires chiffrées dans les documents de planification, deux analyses complémentaires doivent être menées :

- ▶ Le calcul des besoins démographiques et résidentiels ;
- ▶ L'étude du potentiel foncier au sein des enveloppes urbanisées.

### **Objet de la fiche : ESTIMATION DES BESOINS RESIDENTIELS ET DU POTENTIEL FONCIER**

**Parties du DOO concernées : 1.1, 1.2.**

**Fiches outils liées : N°1**

#### CALCUL DES BESOINS DEMOGRAPHIQUES ET RESIDENTIELS

##### Calcul du point mort

L'estimation des besoins potentiels des ménages à loger projetés se fonde en premier lieu sur une analyse de l'existant, et plus précisément sur la méthode de calcul du « **point mort** ». Le « point mort » permet d'évaluer le nombre de logements à produire pour **maintenir la stabilité d'une population** (conserver le même nombre d'habitants que la période antérieure), afin de répondre aux mutations structurelles de la population et du parc de logements. Il se mesure a posteriori et constitue un besoin minimum.

Il se mesure à partir de trois variables :

- ▶ Le phénomène de **desserrement des ménages** : diminution progressive de la taille des ménages due à diverses évolutions sociétales et de modes de vie (baisse du nombre moyen d'enfants, multiplication de familles monoparentales, décohabitation plus précoce des jeunes adultes...). Le desserrement des ménages peut être estimé sur une date à venir, en se basant sur la tendance observée sur les dernières années.
- ▶ Le phénomène de **renouvellement du parc de logements** : évolution « naturelle » du parc de logements en dehors de la construction neuve qui peut se traduire par des démolitions, des changements d'usage, des divisions de grands logements... Il est calculé en comparant le nombre de logements produits aux nombres de logements achevés sur la même période (données DiDo). Le renouvellement se traduit en besoin si le renouvellement est négatif (donc à ajouter aux besoins), ou en potentiel si le renouvellement est positif (à déduire des besoins).
- ▶ La **variation du parc de logements** : évolution des résidences principales, résidences secondaires et logements vacants au sein du parc de logements. Cette variation est estimée sur la base des variations observées sur les années antérieures.

Ces 3 variables, additionnées, constituent le « point mort » de la commune sur une période donnée.

#### Récapitulatif pour la période intercensitaire entre 2010 et 2021

Phénomène de renouvellement	85	Estimation du nombre de logements achevés sur la période (B)	44
Phénomène de desserrement	28	Différence par rapport au point mort (C=B-A)	-86
Variation des logements vacants	17	Nombre moyen d'occupants par RP en 2021 (D)	2,76
Variation des résidences secondaires	0	Impact en nombre d'habitants du déficit en logements créés (CxD)	<b>-236,48</b>
<b>TOTAL : POINT MORT (A)</b>	<b>130</b>	Evolution du nombre d'habitants selon l'INSEE entre 2010 et 2021	<b>237</b>

#### Exemple de calcul de point mort

**Objet de la fiche : ESTIMATION DES BESOINS RESIDENTIELS ET DU POTENTIEL FONCIER****Parties du DOO concernées : 1.1, 1.2.****Fiches outils liées : N°1**Calcul du Taux de Variation Annuel Moyen (TVAM)

Le Taux de Variation Annuel Moyen (TVAM) est une valeur qui permet de **quantifier la croissance annuelle d'une population**. Un TVAM de 1% sur une période de 10 ans signifie que la population a augmentée de 1% chaque année. Ce taux est utilisé pour calculer la croissance annuelle moyenne d'une population sur le territoire, et à projeter la croissance de population sur la période d'application du document d'urbanisme.

Il est calculé comme suit :  $TVAM = \left( \frac{\text{Population finale}}{\text{Population initiale}} \right)^{\frac{1}{\text{nombre d'années}}}$

**Exemple**

Si une commune a une population de 1000 habitants en 2010, et de 1100 en 2020, le TVAM est calculé comme suit :

$$TVAM = \left( \frac{\text{Population en 2020}}{\text{Population en 2010}} \right)^{\frac{1}{10 \text{ années}}} = \left( \frac{1100}{1000} \right)^{\frac{1}{10}} = 1,009576583$$

Il est donc ensuite possible de calculer la population de la commune en 2030, en supposant que son taux de croissance reste identique, avec la formule suivante :

$$\text{Population en 2030} = \text{Population en 2020} * TVAM^{10 \text{ années}} = 1100 * 1,009576583^{10} = 1210 \text{ habitants en 2030}$$

Choix du taux de croissance pour la planification

En utilisant les outils présentés précédemment, les communes choisissent, à travers leur PADD, une hypothèse de développement. Ils ont le choix entre **la modération, le maintien, ou la hausse** de la croissance démographique par rapport aux tendances des années antérieures.

Le choix du scénario doit s'appuyer sur plusieurs éléments :

- ▶ Le scénario doit être justifié en fonction des **tendances observées** sur les dernières années. Si la commune connaît une forte croissance démographique depuis plusieurs années, un scénario visant un taux de croissance important est justifié. Il ne l'est pas si la commune connaît une diminution démographique depuis plusieurs années.
- ▶ Le scénario doit aussi être choisi en fonction des **choix politiques** affirmés par la commune, mais également en fonction des **projets envisagés sur le territoire**. Cela permet de rendre cohérent le scénario avec les projets qui auront effectivement lieu sur la commune.
- ▶ Le choix du scénario doit se baser sur le **rôle joué par chaque commune dans le fonctionnement des bassins de vie et d'emploi**. Pour définir ce rôle, les documents cadres doivent être utilisés, notamment le SCoT et le SRADDET. Par exemple, Chambly est définie comme un « pôle intermédiaire » dans le SRADDET, ce qui peut justifier un scénario de croissance démographique ambitieux.
- ▶ Pour finir, le choix du scénario peut se baser sur l'estimation d'**OTELO**, un outil développé par la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature du ministère de la transition écologique (DGALN), en partenariat avec le Cerema. Cet outil permet de construire un scénario de besoins en logements adaptés à un territoire.

### **Objet de la fiche : ESTIMATION DES BESOINS RESIDENTIELS ET DU POTENTIEL FONCIER**

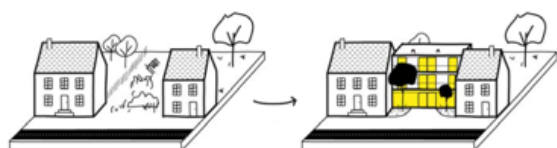
**Parties du DOO concernées : 1.1, 1.2.**

**Fiches outils liées : N°1**

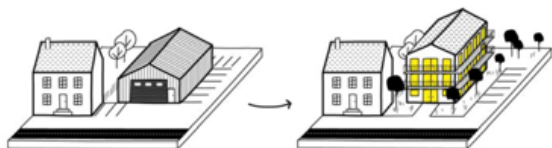
Dans un contexte de lutte contre l'artificialisation des sols, et en cohérence avec les objectifs fixés dans le SRAD-DET, **les logements neufs doivent être effectués en priorité sur l'enveloppe urbaine existante**. Les constructions en extension urbaine, au détriment des zones agricoles et naturelles, doivent être envisagées dans un second temps, une fois le potentiel en densification exploité.

#### Définition des différents potentiels fonciers dans les enveloppes urbaines

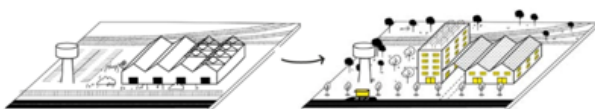
- ▶ Les **dents creuses** : Les dents creuses sont des espaces non-construits entourés de parcelles bâties. Ces dents creuses présentent un potentiel important de densification, mais également un enjeu d'harmonisation du paysage urbain, puisqu'elles peuvent être perçues comme des « trous » dans les rues.
- ▶ Les **friches** et les **espaces mutables** : Les friches et les espaces mutables sont des surfaces ou des bâtiments qui avaient auparavant un autre usage que l'habitat (friche industrielle, ferroviaire...), et qui ne sont plus en activités. Ces friches peuvent donc être reconverties pour un nouvel usage d'habitat. Ces friches ont toutefois parfois des problématiques de pollutions des sols, et sont donc parfois plus adaptées pour des projets économiques ou de réindustrialisation.
- ▶ Les **divisions de grandes propriétés** et **BIMBY** (Build In My BackYard) : De grandes parcelles faiblement bâties peuvent être divisées afin de construire plusieurs logements. De même, les initiatives BIMBY consistent à diviser les parcelles et construire des logements dans ce qui étaient autrefois des jardins de fond de parcelles (initiatives privées en général).
- ▶ **La densification verticale** : Pour finir, il est possible de densifier en construisant des bâtiments plus élevés. Cette forme de densification doit être maîtrisée, et réalisée dans des lieux stratégiques favorables à cette forme de densification, tels que les quartiers gares, les centres-villes...



*les petites dents creuses en ville*



*les petites friches en ville*



*les grandes friches*

**Principe et illustrations : Atlas du foncier Invisible, Selva & Maugin, 2023**

#### Outils et partenaires pour l'estimation du potentiel en densification :

Les collectivités disposent de nombreux outils pour les assister dans l'estimation du potentiel foncier. Le **référentiel Occupation du sol en 2 dimensions (OCS<sup>2D</sup>)**, qui couvre l'ensemble de la Région Hauts-de-France, peut être utilisé pour localiser les parcelles non-construites. Ce travail peut être complété par une analyse plus fine des données satellites fournies par l'IGN, et avec les données de la BD TOPO qui contient les bâtiments et leurs

**Objet de la fiche : ESTIMATION DES BESOINS RESIDENTIELS ET DU POTENTIEL FONCIER**

**Parties du DOO concernées : 1.1, 1.2.**

**Fiches outils liées : N°1**

usages. Ces analyses doivent enfin être complétées par les connaissances locales du territoire des techniciens et élus locaux.

**Des partenaires peuvent accompagner les communes dans ce travail de recherche de potentiel de densification.** [L'Etablissement Public Foncier Local de l'Oise \(EPFLO\)](#) peut accompagner les communes dans la recherche de foncier exploitable, dans leur acquisition, et dans la définition des projets. Le [Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement \(CAUE\) de l'Oise](#) peut aussi conseiller les collectivités pour une insertion harmonieuse de leurs projets dans le milieu environnant, et dans le respect des paysages naturels et urbains.

### Références utiles

[Atlas du foncier Invisible](#)

[OCS<sub>2D</sub> – Guide de l'utilisateur](#)

[SRADDET : Etat des ENAF et suivi de consommation à partir d'OCS2D](#)

[L'Etablissement Public Foncier Local de l'Oise \(EPFLO\)](#)

[Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement \(CAUE\) de l'Oise](#)

[OTELO](#)



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

060-200067973-20260310-100326DC46BIS-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/03/2026

**VERDI**