



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2015-2020

BILAN ET PERSPECTIVES À MI-PAROURS



RAPPEL DES ENJEUX ET ACTIONS QUI EN DÉCOULENT.

ORIENTATIONS	ACTIONS
Repenser un projet dynamique et adapté en termes de production de logements	Action n° 1 : Produire plus de 1 500 logements selon les déclinaisons communales validées
Assurer une diversification de l'offre pour rendre le territoire accessible à tous et agir sur le peuplement des quartiers	Action n° 2 : Produire plus de 20% de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération
	Action n° 3 : Intensifier la mobilisation du parc privé pour développer l'offre locative aidée
	Action n° 4 : Poursuivre et développer les aides pour l'accession abordable et l'accession sociale à la propriété
	Action n° 5 : Agir sur le peuplement des quartiers afin de renforcer la mixité sociale au sein du parc locatif aidé
Entretien et faire mieux fonctionner le parc de logements	Action n° 6 : Poursuivre les actions d'amélioration du parc public
	Action n° 7 : Mettre en œuvre une plateforme de l'efficacité énergétique pour l'amélioration du parc privé
Maîtriser la ressource foncière et l'étalement urbain	Action n° 8 : Assurer la maîtrise foncière des opérations à vocation d'habitat en partenariat avec l'EPFLO
	Action n° 9 : Travailler sur les formes urbaines dans le respect des préconisations du SCOT
	Action n° 10 : Lutter contre la vacance
Poursuivre la prise en compte des besoins spécifiques	Action n° 11 : Poursuivre les actions en direction des ménages les plus fragiles
	Action n° 12 : Accompagner les publics spécifiques dans la recherche de solutions de logements adaptées
	Action n° 13 : Répondre aux exigences du schéma d'accueil des Gens du Voyage
Observer, évaluer et animer la politique de l'habitat	Action n° 14 : Piloter et communiquer autour du PLH
	Action n° 15 : Créer un Observatoire de l'habitat

Source : PLH 2015-2020

ÉVOLUTION DU CONTEXTE LÉGISLATIF

Depuis l'adoption du PLH en juin 2016, plusieurs lois ont modifiés le cadre d'intervention des collectivités territoriales en matière d'habitat.

La loi Transition énergétique du 17 août 2015 vise à intensifier les dynamiques de rénovation énergétique du parc de logements.

La loi Adaptation de la société au vieillissement du 28 décembre 2015 entend notamment développer l'adaptation des logements pour favoriser le maintien à domicile, ainsi que l'intégration des problématiques du vieillissement dans les PLH.

La loi Égalité – citoyenneté du 27 janvier 2017 entend renforcer la mixité sociale à l'échelle des intercommunalités et améliorer l'équité dans les attributions de logements locatifs sociaux.

La loi portant Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018, prévoit des mesures pour construire plus, mieux et moins cher, pour restructurer le secteur du logement social, pour favoriser la mixité sociale, pour accélérer la rénovation énergétique du parc, pour lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil.

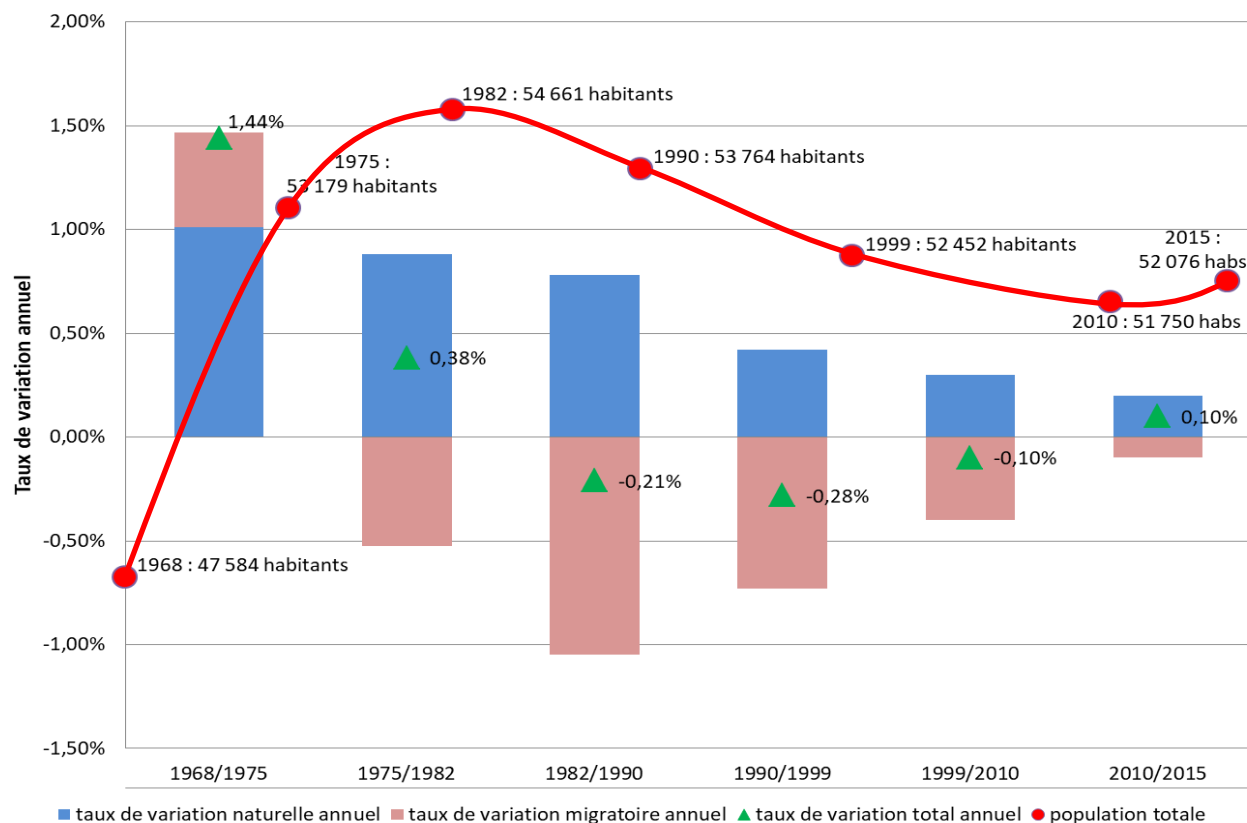
Les lois de finances annuelles ont apportées diverses évolutions majeures : diminution des APL ; mise en œuvre de la Réduction du loyer de solidarité (RLS) ; suppression du dispositif « Pinel » en zone B2 ; création du dispositif « Denormandie » sur les communes concernées par le programme Action cœur de ville...

LES CHIFFRES CLÉS DU TERRITOIRE SOISSONNAIS



UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE POSITIVE

Evolution démographique inter-recensements (INSEE)
GrandSoissons Agglomération



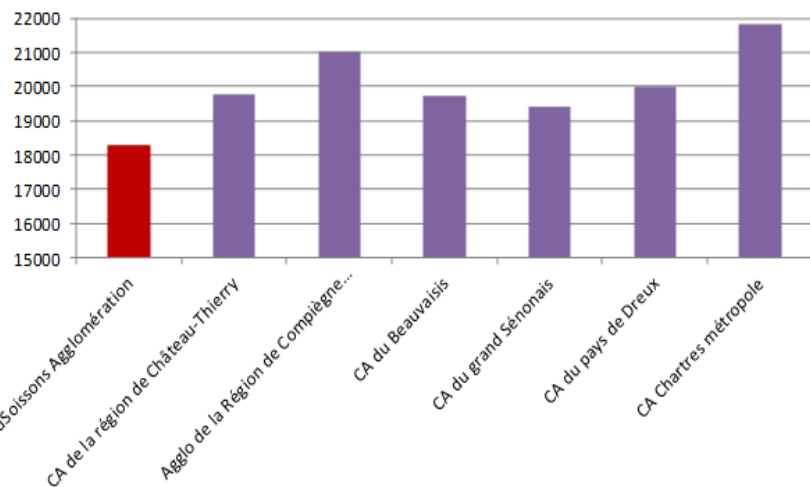
Les années 2010 marquent une légère **reprise de la croissance démographique.**

Cause principale : quasi équilibre du solde migratoire : **GrandSoissons Agglomération retrouve sa capacité à retenir et à attirer des habitants.**

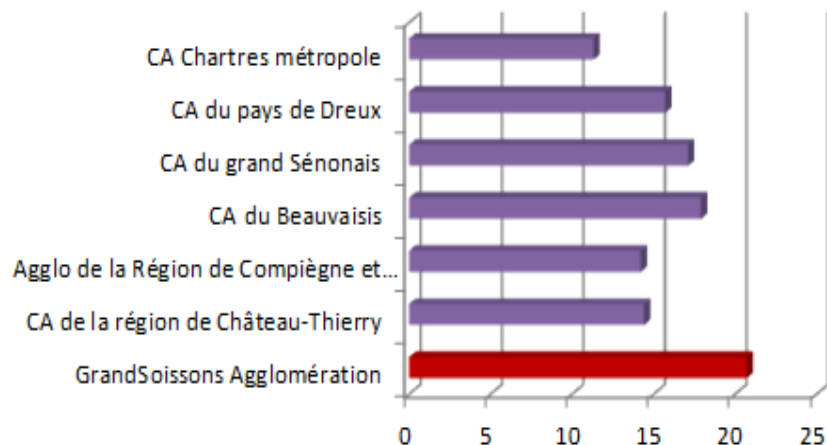
Source : GrandSoissons Agglomération

UNE FAIBLE CAPACITÉ FINANCIÈRE DES MÉNAGES

Médiane du niveau de vie 2015, en euros



Taux de pauvreté en 2015, en %



Source : INSEE, Filosofi.

- Une médiane du niveau de vie de **18 270€** et presque **21%** de taux de pauvreté en 2015.
- **Valeurs les plus basses** comparées à des agglomérations de tailles moyennes et situées dans un rayon d'environ 100km de Paris.
- **Conséquences : Accès presque impossible pour une grande part des habitants au parc privé (location ou propriété) : Importance du parc social sur l'agglo.**

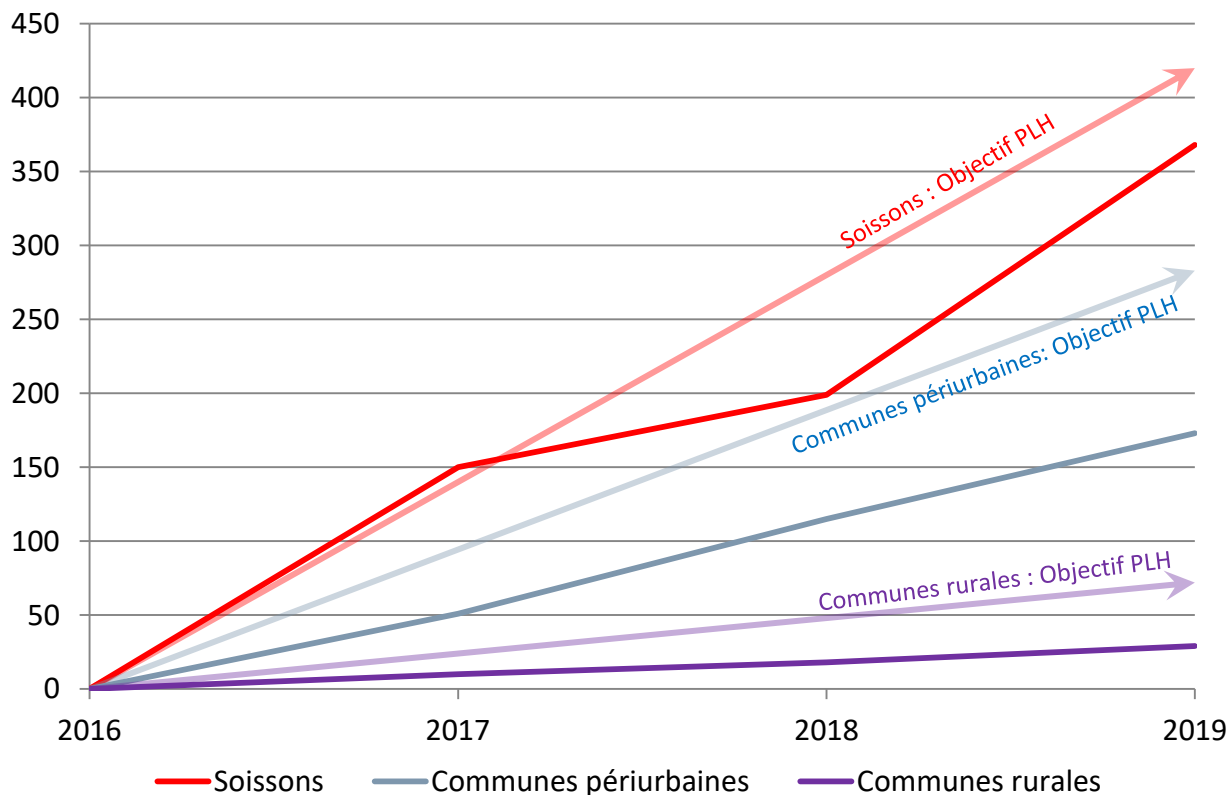
BILAN ET PERSPECTIVES PAR ORIENTATION.



I) REPENSER UN PROJET DYNAMIQUE ET ADAPTÉ EN TERMES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

- **Action N°1 : Produire plus de 1500 logements selon les déclinaisons communales validées.**

Nombre de logements commencés de début 2016 à fin 2018, en fonction des objectifs du PLH



Objectif PLH (logts/an)	Production annuelle moyenne (2016-2018)	Déficit annuel moyen
Grand Soissons Agglo.		
258	190	68
Soissons		
140	123	17
Communes périurbaines		
94	58	36
Communes rurales		
24	9	15



Un déficit de production de 68 logements par an de début 2016 à fin 2018

I) REPENSER UN PROJET DYNAMIQUE ET ADAPTÉ EN TERMES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Action N°1 : Produire plus de 1500 logements selon les déclinaisons communales validées.



GrandSoyssons Agglomération assure depuis le 1^{er} juillet 2015 la gestion administrative de l'instruction des autorisations d'urbanisme de 20 des 28 communes.



Conseils pour des projets communaux de logements apportés par les services Territoire – habitat et Foncier de GrandSoyssons Agglomération



Mise en application du PLH via le suivi des révisions / élaborations / modifications des Plans locaux d'urbanisme des communes.

II) ASSURER UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE POUR RENDRE LE TERRITOIRE ACCESSIBLE À TOUS ET AGIR SUR LE PEUPLEMENT DES QUARTIERS

Action 2 : Produire plus de 20% de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération.

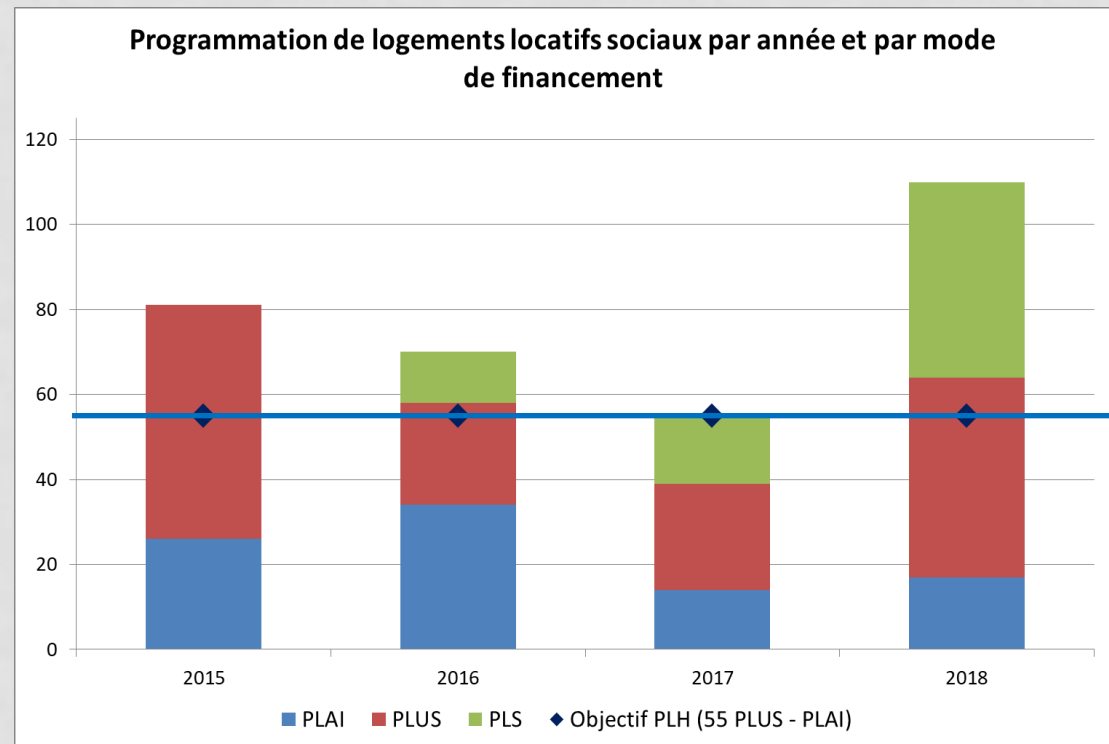
Evolution du nombre de logements sociaux programmés



·Atteinte de l'objectif de programmation de logements sociaux



Contexte national (RLS, ventes HLM...) porteur d'incertitudes.



Source : GrandSoissons Agglomération

II) ASSURER UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE POUR RENDRE LE TERRITOIRE ACCESSIBLE À TOUS ET AGIR SUR LE PEUPLEMENT DES QUARTIERS

Action 2 : Produire plus de 20% de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération.

• Nombre de logements sociaux programmés par commune de 2016 à 2018

	PLUS et PLAI programmés (de 2016 à 2018)	Objectifs du PLH (sur de 6 ans)	Atteinte objectifs à mi-PLH
Soissons	61	168	36%
Commune urbaine	61	168	36%
Courmelles	45	5	900%
Pasly	9	5	113%
Pommiers	9	8	150%
Villeneuve-St-Germain	17	6	213%
Autres communes	0	8	0%
Communes périurbaines	80	103	62%
Leury	20	3	667%
Autres communes	0	44	0%
Communes rurales	20	47	43%
GrandSoissons Agglomération	161	344	47%

Atteinte de l'objectif de programmation de logements sociaux dans l'agglomération.

Une production très concentrée dans certaines communes.

Source : GrandSoissons Agglomération

II) ASSURER UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE POUR RENDRE LE TERRITOIRE ACCESSIBLE À TOUS ET AGIR SUR LE PEUPLEMENT DES QUARTIERS

Action 2 : Produire plus de 20% de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération.

• Part de logements locatifs aidés par commune et objectif du PLH au 1er janvier 2021

	PLH : Objectifs à atteindre en 2021	Taux de logements locatifs sociaux ⁽¹⁾ ou 01/01/2018		Obj.	2018				
Commune urbaine	37%	42,1 %	Soissons	Belleu	38%	39,3%	Acy	5%	3,5 %
Communes périurbaines	23%	25,6 %		Billy-sur-Aisne	4%	0,4%	Bagneux	5%	0 %
Communes rurales	6%	4 %		Courmelles	7%	14,7%	Berzy-le-sec	1%	0 %
GrandSoissons Agglomération	30%	33,2 %		Crouy	24%	24,9%	Chavigny	5%	0 %
				Cuffies ⁽²⁾	42%	41,4%	Cuisy-en-Almont	3%	1,4 %
				Mercin-et-Vaux	11%	9,4%	Juigny	2%	0 %
				Pasly	2%	8,4%	Leury	5%	29,9%
				Pommiers	4%	13,1%	Missy-aux-Bois	8%	0 %
				Vauxbuin	3%	0%	Noyant-et-Aconin	13%	9,1 %
				Venizel	32%	33,9%	Osly-Courtil	5%	0 %
			Villeneuve-St-Germain	24%	33,2%	Ploisy	5%	0 %	
						Septmonts	9%	7,5 %	
						Serches	5%	0 %	
						Sermoise	8%	6,7 %	
						Vauxrezis	5%	0 %	
						Vregny	5%	0 %	

(1) Méthode : RPLS 2018 (PLS, PLUS et PLAI) / Nombre de résidences principales au recensement de la population 2015 .
Ces taux incluent les opérations en travaux non livrées et les opérations de démolition programmées

(2) Cuffies : dont 66 % de logements étudiants non conventionnés

II) ASSURER UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE POUR RENDRE LE TERRITOIRE ACCESSIBLE À TOUS ET AGIR SUR LE PEUPLEMENT DES QUARTIERS

Action 3 : Intensifier la mobilisation du parc privé pour développer l'offre locative aidée.

- Conventionnement en loyers sociaux et très sociaux de logements privés.



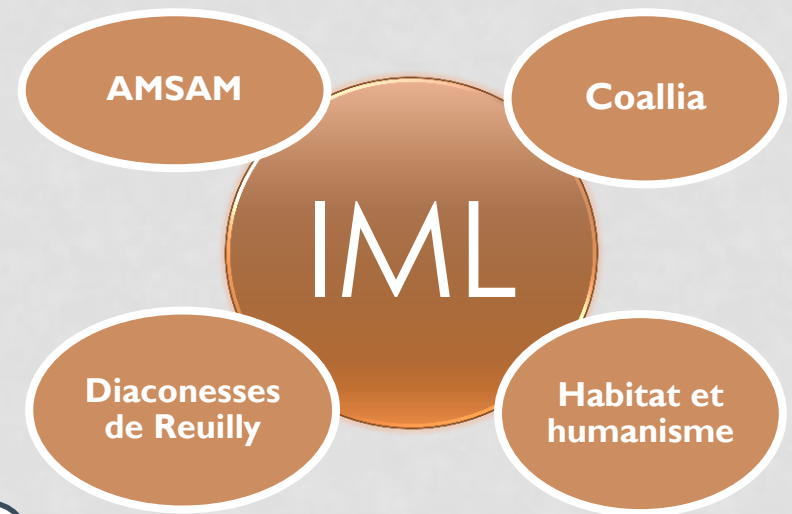
Un seul conventionnement par année



Objectif de
9/an
environ sur
durée PLH.




Aucune mise en place d'une prime de sortie de vacance pour les propriétaires bailleurs dans le cadre d'un conventionnement social ou très social avec l'Anah. (1500€/logement)




IML = InterMédiation locative


II) ASSURER UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE POUR RENDRE LE TERRITOIRE ACCESSIBLE À TOUS ET AGIR SUR LE PEUPEMENT DES QUARTIERS

Action 4 : Poursuivre et développer les aides pour l'accession abordable et l'accession sociale à la propriété.

- 
- Participation financière de GrandSoissons Agglomération pour la réalisation des écoquartiers à **Crouy** et à **Billy-sur-Aisne** ;
 - **32 accessions avec « Ma maison dans l'Aisne »** depuis 2014 (Conseil départemental de l'Aisne) ;
 - **35 PSLA** (Prêt social location accession) programmés par les bailleurs sociaux sur la période 2014 - 2018 ;
 - **36 logements** en accession à la propriété prévue dans **le projet ANRU St-Crépin** + concours d'idées « rénovons le logement autrement » (Ville de Soissons)
 - **15 logements** (sur 22) vendus en **TVA 5,5 %** au parc Gouraud (opération Berlioz, promoteur : SEDA)



Une attention à porter sur les programmes de ventes HLM (Conventions d'utilité sociale des bailleurs sociaux en cours d'élaboration)



- Pas de subvention aux ménages sur fonds propres de GrandSoissons Agglomération

Ma Maison dans l'Aisne (2014 – 2019)

Courmelles
(Franches-Terres)

8 parcelles vendues et bâties

Soissons
(Chevreux)

- 24 parcelles vendues, dont 21 bâties
- 3 parcelles encore à vendre

II) ASSURER UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE POUR RENDRE LE TERRITOIRE ACCESSIBLE À TOUS ET AGIR SUR LE PEUPEMENT DES QUARTIERS

Action N°5 : Agir sur le peuplement des quartiers afin de renforcer la mixité sociale au sein du parc locatif aidé.



- Création et pérennité de la **Conférence intercommunale du logement.**
- Une mixité sociale maintenue au sein du parc social en QPV.
- Pérennisation des actions financées grâce au Contrat de Ville.



- Le Système national d'enregistrement (SNE) désigné comme fichier partagé de la demande désigné mais dont l'utilisation reste à développer et à harmoniser.



- Une création de mixité sociale hors QPV encore difficile.

	Convention interco. d'attribution	Taux 2017 (Grand Soissons Agglo)	Taux 2018 (Grand Soissons Agglo)
Attributions pour quartiles 2 à 4 en QPV	60%	77 %	70 %
Attributions pour 1 ^{er} quartile hors QPV	21%	12 %	15,5 %

III) ENTREtenir ET FAIRE MIEUX FONCTIONNER LE PARC DE LOGEMENTS

Action N°6 : Poursuivre les actions d'amélioration du parc public.

• Evolution de la classe énergétique du parc social

DPE-Conso d'énergie	2015	2018
A	0,1%	0,4%
B	2,9%	5,3%
C	19,3%	18,6%
D	47,2%	45,6%
E	22,6%	23,2%
F	6,0%	5,3%
G	1,9%	1,6%

Source : RPLS 2015 et 2018

Taux de renseignement : RPLS 2015, 94 % / RPLS 2018 : 96,3 %



Une amélioration relativement lente de la qualité énergétique des immeubles de logements locatifs sociaux.

• Réhabilitation de logements aidés neufs dans le cadre du NPNRU du quartier Saint-Crépin (Soissons)

103 logements
démolis

85
reconstructions

48 logements
locatifs sociaux
restructurés en
24 logts en
accession sociale

163 logements
réhabilités



Une vaste amélioration du parc de logements à venir (2019-2024) dans le quartier St-Crépin, à Soissons

III) ENTREtenir ET FAIRE MIEUX FONCTIONNER LE PARC DE LOGEMENTS

Action N°6 : Poursuivre les actions d'amélioration du parc public.

• Evolution de la classe énergétique du parc locatif social, par bailleurs

OPAL		
DPE-Conso d'énergie	2015	2018
A	0,0%	0,0%
B	1,0%	0,9%
C	30,7%	28,6%
D	40,5%	39,6%
E	18,5%	22,2%
F	6,8%	6,3%
G	2,5%	2,3%

Taux de renseignement : RPLS 2015, 96,9 % / RPLS 2018 : 94 %

Logivam / Clésence		
DPE-Conso d'énergie	2015	2018
A	0,2%	0,3%
B	4,8%	9,2%
C	6,5%	8,2%
D	56,1%	53,6%
E	27,3%	24,5%
F	4,1%	3,5%
G	0,9%	0,6%

Taux de renseignement : RPLS 2015, 91,4 % / RPLS 2018 : 99,6 %



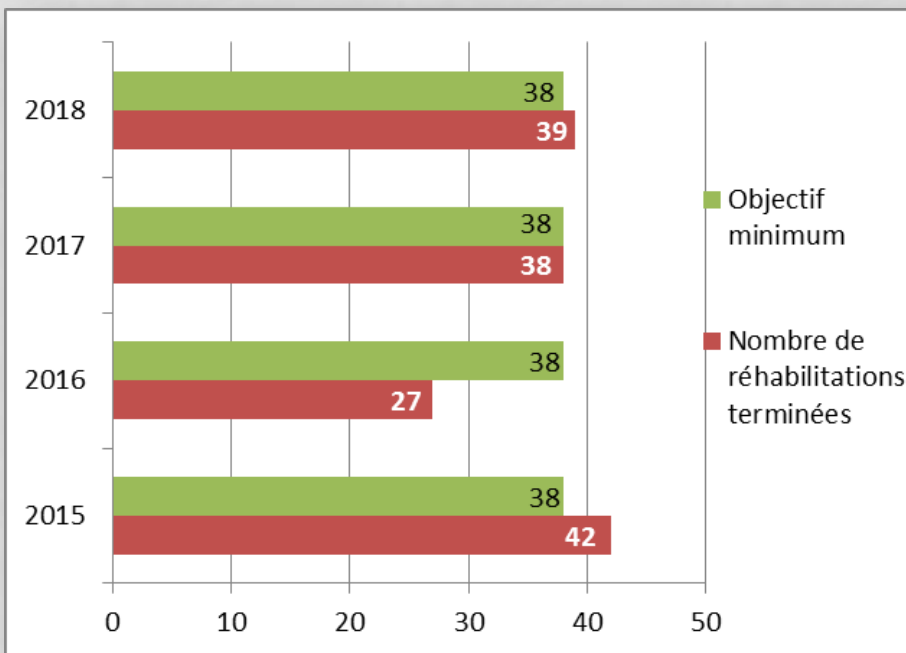
Une amélioration plus rapide du parc de Logivam / Clésence.

Mais des efforts importants encore à fournir pour l'ensemble des bailleurs sociaux

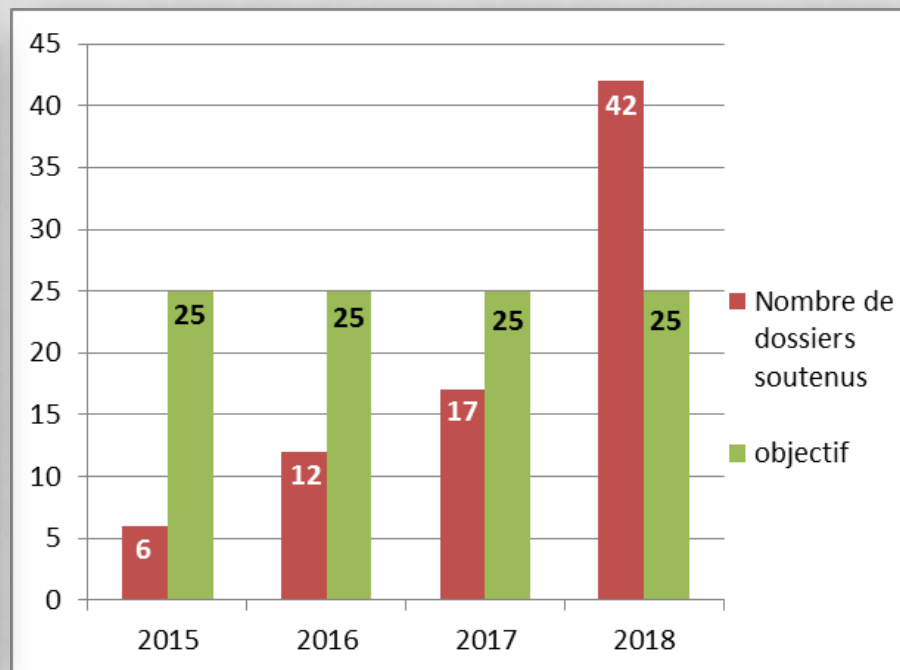
III) ENTREtenir ET FAIRE MIEUX FONCTIONNER LE PARC DE LOGEMENTS

Action N°7 : Mettre en œuvre une plateforme de l'efficacité énergétique pour l'amélioration du parc privé.

Réhabilitations terminées dans le cadre de l'OPAH.



Améliorations via Picardie Pass Rénovation



Source données : GrandSoissons Agglomération.

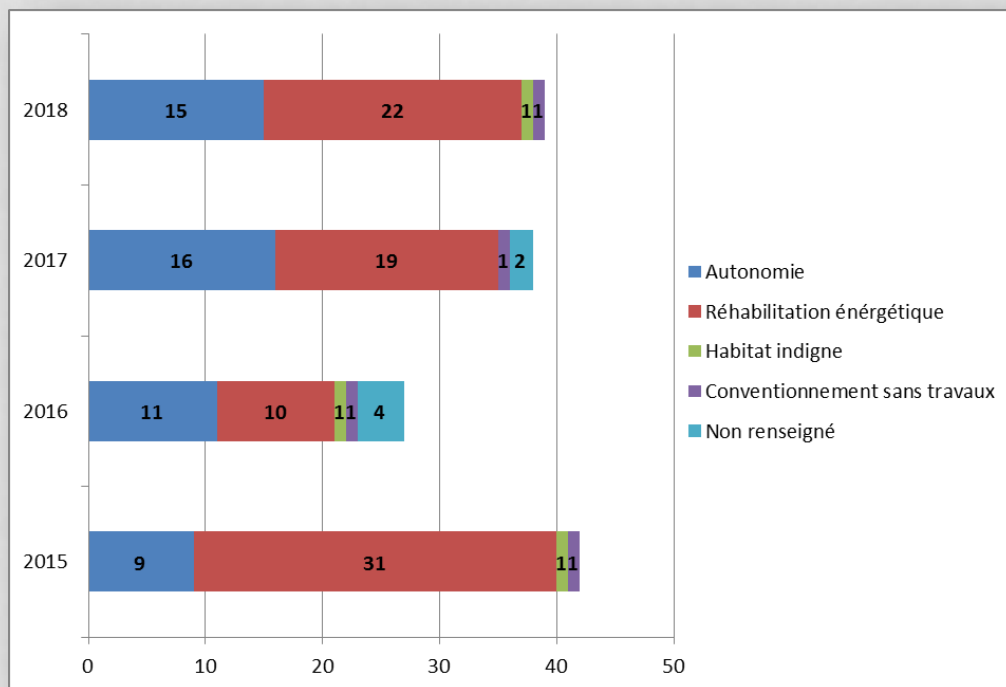


Objectifs de l'OPAH et du Picardie Pass Rénovation atteints

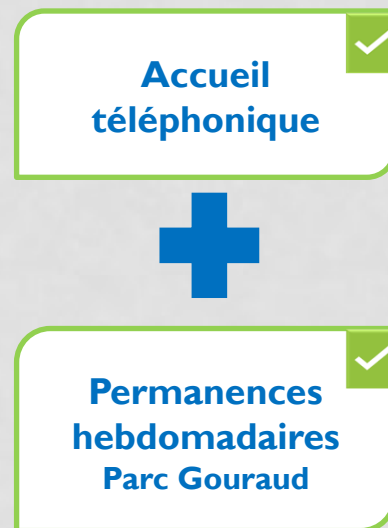
III) ENTREtenir ET FAIRE MIEUX FONCTIONNER LE PARC DE LOGEMENTS

Action N°7 : Mettre en œuvre une plateforme de l'efficacité énergétique pour l'amélioration du parc privé.

- Réhabilitations terminées dans le cadre de l'OPAH : types de travaux.
- Une plateforme d'information sur la rénovation énergétique à destination des particuliers.



Source données : GrandSoysons Agglomération.



IV) MAITRISER LA RESSOURCE FONCIÈRE ET L'ÉTALEMENT URBAIN

Action N°8

Assurer la maîtrise foncière des opérations à vocation d'habitat en partenariat avec l'EPFLO.



- Une mobilisation de l'EPFLO pour porter la réhabilitation et la production de logements
- Développement des conventions communales
- Des prix fonciers et immobiliers relativement stables



Un outil d'aide à la décision à structurer : suivi des marchés + localisation des sites stratégiques.

Stock détenu par l'EPFLO dans GrandSoissons Agglomération, au 31/12/2018, par axes d'intervention :

- logement : 727 980 € ;
- opérations globales : 626 693 € ;
- revitalisation centre-ville : 218 207 € ;
- activités économiques : 73 000 €.

Source : EPFLO, rapport d'activités 2018

Dynamique des marchés :

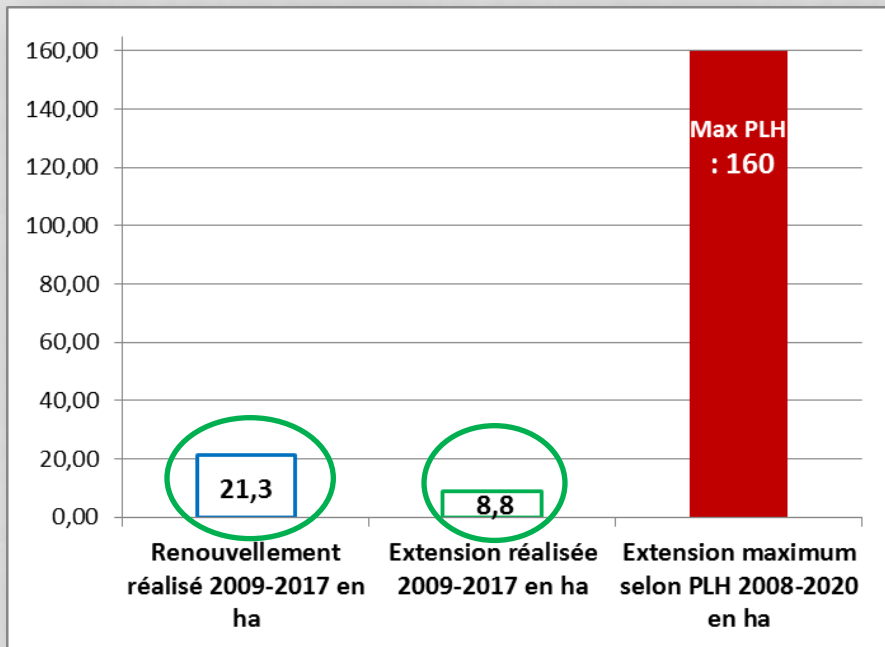
- des terrains à bâtir aux prix stables dans le temps et très variables selon la localisation. Le coût d'acquisition varie entre 66 €/m² et 81 €/m² TTC entre 2014 et 2017 ;
- le prix des appartements et des maisons anciennes stables depuis 2015.

Sources : GrandSoissons Agglomération lettres de l'habitat n°3, n°4 et n°5, décembre 2018

V) POURSUIVRE LA PRISE EN COMPTE DES BESOINS SPÉCIFIQUES

Action N°9 : Travailler sur les formes urbaines selon les prescriptions du SCoT

- Limitier la consommation foncière à vocation habitat en privilégiant le renouvellement urbain.

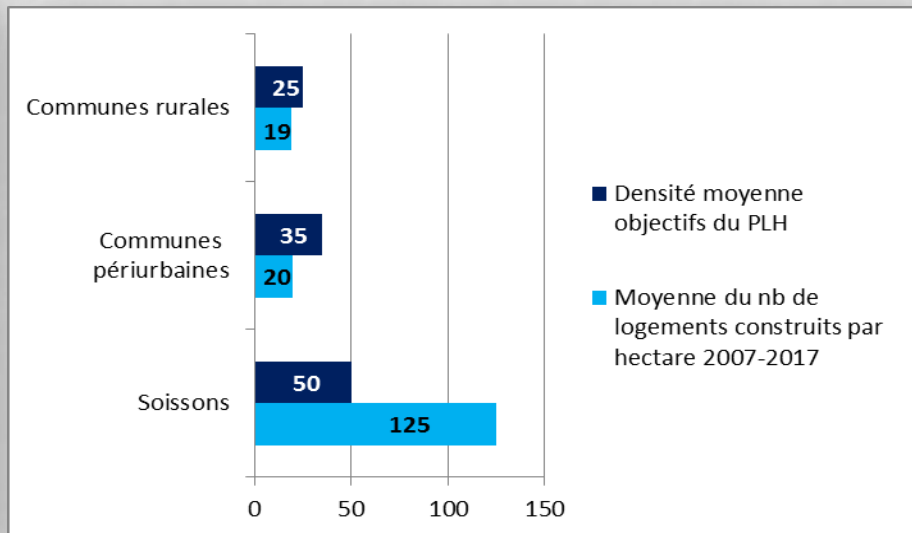


Source données : bilan SCoT Soissonnais 2018

- Respect des objectifs de limitation de la consommation foncière
- Elaboration du plan de paysage

- Tendre vers une densité moyenne minimale.

Nombre moyen de logements construits (en logements / ha.)



■ : Rapport entre le nombre de logements construits selon sit@del 2016 et le nombre d'hectares consommés sur la période.



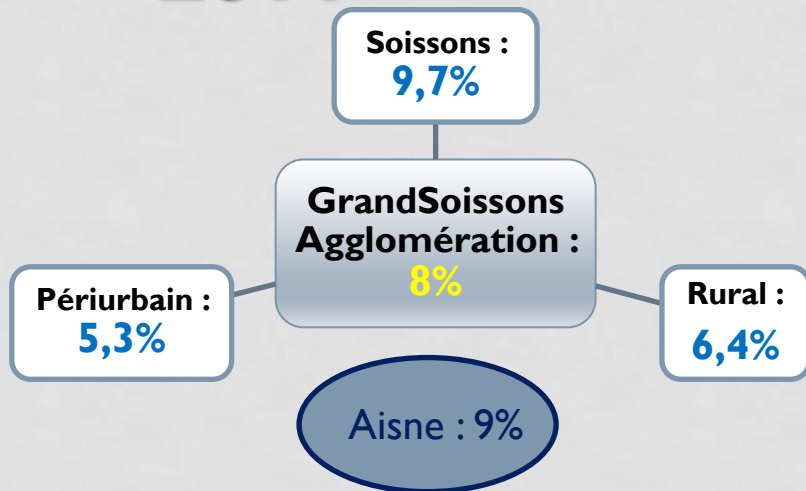
Pas de création de l'observatoire du foncier

V) POURSUIVRE LA PRISE EN COMPTE DES BESOINS SPÉCIFIQUES

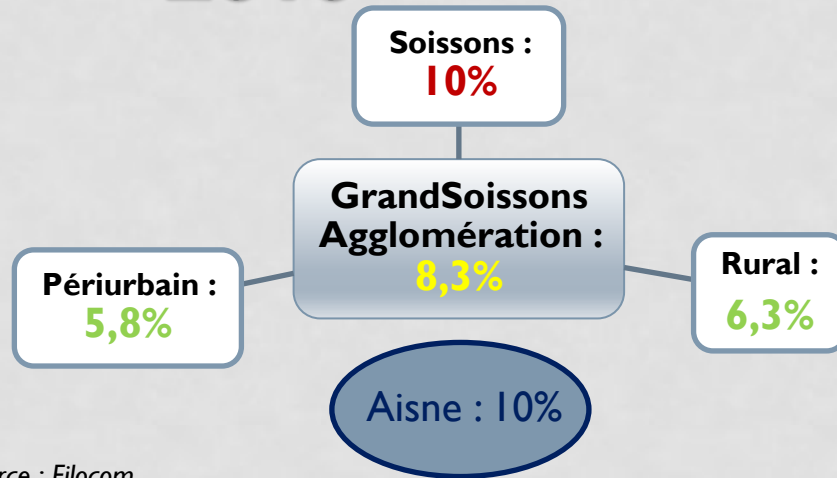
Action N°10 : Lutter contre la vacance.

- Evolution du taux de vacance par année, par couronne urbaine.

• 2011



• 2015



Source : Filocom



Mise en œuvre du Programme « Action cœur de ville » et préfiguration d'une OPAH-RU (Ville de Soissons)



Non atteinte de l'objectif de mobilisation du parc via le conventionnement privé (cf. action 3)

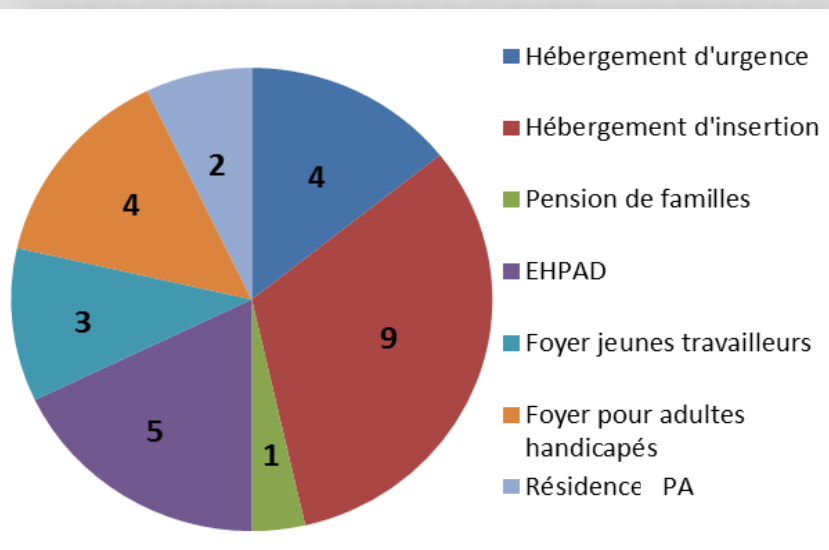
V) POURSUIVRE LA PRISE EN COMPTE DES BESOINS SPÉCIFIQUES

Action N°11 : Poursuivre les actions en direction des ménages les plus fragiles.



·Participation respectée de GrandSoysons Agglomération au FSL : 23 434€ en 2018.

• Centres d'hébergement par catégorie :



Source : FINESS

Action N°12 : Accompagner les publics spécifiques dans la recherche de solutions de logements adaptés.



ADALOGIS

Adalogis 02 : Mettre en lien l'offre et la demande pour les logements spécifiques.

• Exercice 2019 : Participation 3645€ (0,07 par hab.)



- Intégration de béguinages dans les écoquartiers communautaires
- Ouverture / construction de deux Foyers de jeunes travailleurs au Parc Gouraud



- Recensement du parc adapté à compléter



- Pas de support d'information créé à destination spécifique des personnes âgées

V) POURSUIVRE LA PRISE EN COMPTE DES BESOINS SPÉCIFIQUES

Action N°13 :

Répondre aux exigences du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage

→ Schéma départemental 2019-2025 d'accueil et d'habitat des gens du voyages de l'Aisne en cours d'élaboration (approbation été 2019)



Maintien et fonctionnement de l'aire de grand passage (100 places)



Grand Soissons Agglomération n'a pas rempli ces objectifs en matière de réalisation de deux aires d'accueil (40 places) prévues au plan 2012 – 2018





Travail en cours pour se conformer au plan 2019-2025 :

- trouver un terrain pour créer une aire d'accueil permanente de 25 places ;
- mettre en œuvre une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale afin d'identifier les besoins d'ancrage territorial
- créer trois ou quatre terrains familiaux, locatifs ou en pleine propriété

V) OBSERVER, ÉVALUER ET ANIMER LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Action N°14 : Piloter et communiquer autour du PLH

- 
- Participation à l'élaboration des PLU et des cartes communales ;
 - Participation aux instances régionales : bureau du Comité régionale de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) ; rencontres de l'Union sociale pour l'habitat...
 - Informations régulières dans « Action »
 - Site internet de GrandSoissons Agglomération : rubriques « *trouver un logement* » ; « *construire* » ; « *aménagement du territoire* » ; « *plateforme de la rénovation énergétique* ».



Améliorer le partage d'information avec et entre les communes sur les blocages et les réussites rencontrées.

Habiter

Toutes les informations sur l'habitat (PLH), la rénovation énergétique (Picardie Pass Rénovation) de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais en ligne.



Trouver un logement

- LISTE DES AGENCES
- LOGEMENTS SOCIAUX
- RÉSIDENCE EN CONSTRUCTION
- CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT



Construire

- AIDES À LA PIERRE
- PERMIS DE CONSTRUIRE / URBANISME
- ÉCOQUARTIERS
- DISPOSITIF « DENORMANDIE » : RÉNOVER UN LOGEMENT EN INVESTISSANT POUR L'AVENIR À SOISSONS



Aménagement du territoire

- PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)
- PLAN CLIMAT ÉNERGIE
- PLAN PAYSAGE
- SCOT
- LES « LETTRES DE L'HABITAT »



Rénover / Plateforme énergétique

Plus de 60 logements rénovés en 2016 grâce à la

Copie de la page « Habitat » de GrandSoissons Agglomération (consultée le 23 mai 2019)

V) OBSERVER, ÉVALUER ET ANIMER LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Action N°15 : Créer un observatoire de l'habitat.



GrandSoysons
Agglomération

Décembre 2018
n°4

La Lettre de l'habitat

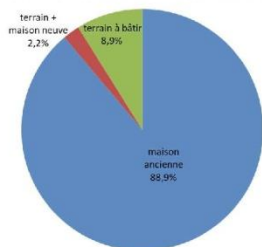
LES MARCHÉS IMMOBILIERS DE L'AGGLOMÉRATION

LES MAISONS INDIVIDUELLES

SOMMAIRE

p.1.: répartition des modes d'acquisition des maisons
p.2.: prix de vente par typologies
p.3.: prix de vente par communes
p.4.: prix de vente en fonction des surfaces habitables et des surfaces de terrain
p.5.: évolution des prix entre 2002 et 2018
p.6.: - les facteurs explicatifs des variations de prix
- répartition des ventes par communes
p.7.: - répartition des ventes par typologie
- répartition des ventes et prix selon l'étiquette énergétique
p.8.: répartition des ventes par typologies et par surfaces habitables
p.9.: - part des acquéreurs extérieurs au GrandSoysons Agglo
- provenance des acquéreurs
p.10.: - présentation de Perval
- part des acquéreurs extérieurs au GrandSoysons Agglo et influence sur les prix de vente

Mode d'acquisition des maisons individuelles de 2014 à avril 2018



L'ensemble des données présentées dans ce document est issu de : « Notaires de France—base de données Perval » (voir en p.10).

L'ensemble des traitements graphiques et cartographiques a été réalisé par le service Territoire - Habitat du GrandSoysons Agglomération.

1



- Publication de 5 « *Lettres de l'habitat* »
- Développement de l'usage d'un Système d'information géographique (SIG)
- Actualisation des données statistiques concernant l'habitat : constitution de bases et sollicitation des détenteurs des données en fonction des besoins



Améliorer la visibilité de l'observatoire et le partage des données : charte graphique; publications régulières ; site ou page internet dédiée.