



DOCUMENT D'ARRET version 11.03.2021

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2022 - 2027

LE DIAGNOSTIC



TABLE DES MATIERES

PARTIE 1 / LE PROFIL DES HABITANTS DE RETZ-EN-VALOIS

A. UNE DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE QUI RALENTIT	11
29 594 habitants en 2016	11
Les deux moteurs de la croissance sont en baisse.....	13
B. LA STRUCTURE DES MÉNAGES ÉVOLUE.....	19
Le vieillissement est à l'œuvre et se renforcera dans les années à venir	19
Les ménages sont plus petits qu'auparavant, ce qui impacte les besoins en logements.....	24
C. LES TENDANCES ÉCONOMIQUES.....	29
Un tissu économique rural, sous influence extérieure	29
Une situation économique en demi-teinte, qui peut expliquer la perte démographique	33
Les niveaux de ressources des ménages du territoire.....	35
LES ENJEUX EN LIEN AVEC LES ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ÉCONOMIQUES....	39

PARTIE 2 / LE PARC DE LOGEMENTS ET SES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

A. PLUS DE 14 000 LOGEMENTS EN 2016.....	41
B. UNE MAJORITÉ DE RÉSIDENCES PRINCIPALES.....	45
C. LA VACANCE RESTE CONTENUE, MAIS ELLE PROGRESSE	46
Des résidences secondaires nombreuses, qui peuvent accentuer le sentiment de vacance.....	49
Une adéquation moyenne entre la taille des ménages et la taille des logements	50
D. L'ANCIENNETÉ DU PARC GÉNÈRE DES BESOINS D'AMÉLIORATION.....	50
E. L'HABITAT INDIGNE, PAS DE SITUATIONS DÉCLARÉES MAIS UNE SENSIBILISATION À ENGAGER.....	52
F. DES SIGNES DE FRAGILITÉ PARMIS LES COPROPRIÉTÉS.....	53
LES ENJEUX SUR LE PARC DE LOGEMENTS	55

PARTIE 3 / LES RÉPONSES APPORTÉES PAR LE MARCHÉ DU LOGEMENT

A. LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION NEUVE	58
Une dynamique portée par la ville-centre.....	58
Hors de Villers, une production quasi exclusivement portée par le logement individuel	60
B. LES MARCHÉS DE L'HABITAT.....	61
L'analyse foncière.....	61
L'accession dans le neuf.....	61
L'accession dans l'ancien.....	71
Le marché locatif privé.....	73
Le marché locatif social.....	74
C. LE GRAPHIQUE DE POROSITÉ : LES NIVEAUX DE MARCHÉS SONT COHÉRENTS AVEC LES RESSOURCES DES MÉNAGES.....	82
LES ENJEUX SUR LES MARCHÉS IMMOBILIERS	79

PARTIE 4 / LES RÉPONSES APPORTÉES AUX PUBLICS SPÉCIFIQUES

PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS SPÉCIFIQUES.....	86
A. L' AISNE, UN TERRITOIRE PEU TENDU OU LE LOGEMENT EST ACCESSIBLE	87
B. PLUSIEURS DISPOSITIFS D'ACCOMPAGNEMENT DES MÉNAGES LES PLUS FRAGILES.....	88
C. L'OFFRE D'HÉBERGEMENT EST SATISFAISANTE.....	91
D. L'OFFRE DÉDIÉE AUX PERSONNES AGÉES ET EN PERTE DE MOBILITÉ.....	93
E. PAS DE BESOINS SPÉCIFIQUES IDENTIFIÉS POUR LES JEUNES.....	96
F. LES GENS DU VOYAGE, DES OBLIGATIONS RESPECTÉES	97
LES ENJEUX SUR LES PUBLICS SPÉCIFIQUES	95



PRÉAMBULE

La Communauté de Communes Retz-en-Valois (CCRV) compte, depuis le 1^{er} janvier 2017, 54 communes regroupant près de 30 000 habitants, dont 11 000 au sein de la ville-centre, Villers-Cotterêts. Retz-en-Valois est née de la fusion de communes issues de trois communautés de communes : la Communauté de Communes de l'Ourcq et du Clignon, la Communauté de Communes du Pays de la Vallée de l'Aisne et la Communauté de Communes de Villers-Cotterêts / Forêt de Retz.

La CCRV est compétente en matière de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et de Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) : elle vient d'élaborer son PLUi (approbation février 2020). Également, la Communauté de Communes s'est dotée d'un schéma de développement économique précisant ses trois priorités territoriales : la préservation de la qualité de vie, l'affirmation de l'identité du territoire et le développement de compétences et de capacités d'agir, en aidant chacun à être mieux formé et au fait des enjeux du numérique et des nouveaux modes de consommation.

En amont de la fusion, l'ancienne communauté de communes Villers-Cotterêts / Forêt de Retz (18 communes) a souhaité se doter d'un Programme Local de l'Habitat, qu'elle a adopté en décembre 2016. L'élaboration d'un PLH sur le périmètre de la CCVCFR (ancien périmètre) n'était soumise à aucune obligation réglementaire, mais répondait à la volonté politique de fixer un cadre de programmation au sein duquel les partenaires et notamment les bailleurs sociaux se sont inscrits. Ce PLH était structuré autour de quatre grandes orientations et 19 principes d'interventions. L'élargissement du périmètre communautaire suivant de très près l'adoption du PLH l'a rendu caduc avant son terme : réglementairement, la fusion a conduit à une augmentation de population supérieure à 20 % de la population initiale et a donc entraîné la caducité du PLH dans les deux années suivant la fusion.

L'élargissement du périmètre communautaire rend désormais obligatoire l'élaboration d'un PLH à la nouvelle échelle : en application de l'article L.302 du Code de la Construction et de l'Habitat, la CCRV doit élaborer un nouveau PLH si sa population est supérieure à 30 000 habitants et que sa ville centre compte plus de 10 000 habitants. A sa création, la CCRV remplit ces critères et délibère pour engager l'élaboration de son nouveau PLH.

L'élaboration du Programme Local de l'Habitat 2021 – 2026 est initiée en juin 2019, pour une première phase de diagnostic qui court jusqu'à la fin d'année 2019. Afin de prendre en compte la période électorale, l'élaboration du PLH est suspendue entre janvier et avril 2020 : c'est le nouvel exécutif qui validera les orientations et le programme d'actions du nouveau PLH.

Plusieurs temps de concertation sont prévus tout au long de la démarche, afin d'assurer le partage et l'appropriation des travaux du PLH par l'ensemble des communes, acteurs et partenaires locaux.

LES TROIS TEMPS D'ÉLABORATION DU PLH

Le bureau d'études **CODRA**[®] a été retenu pour accompagner la CCRV dans l'élaboration de son PLH.



Afin de faciliter l'analyse des caractéristiques et évolutions de la communauté de communes, le territoire est scindé en 5 secteurs distincts, repris de l'organisation territoriale fixée au PLUi :

Forêt de Retz

- Coyolles
- Dampleux
- Fleury
- Haramont
- Lagny-sur-Automne
- Oigny-en-Valois
- Puisieux-en-Retz
- Retheuil
- Taillefontaine
- Villers-Cotterêts
- Vivières

Les Plaines

- Cœuvres-et-Valsery
- Corcy
- Cutry
- Dommiers
- Laversine
- Longpont
- Louâtre
- Montgobert
- Mortefontaine
- Saconin-et-Breuil
- Saint-Pierre-Aigle
- Soucy
- Villers-Hélon

Vallée de l'Aisne

- Ambleny
- Berny-Rivière
- Fontenoy
- Montigny-Lengrain
- Pernant
- Ressons-le-Long
- Saint-Bandry
- Vic-sur-Aisne

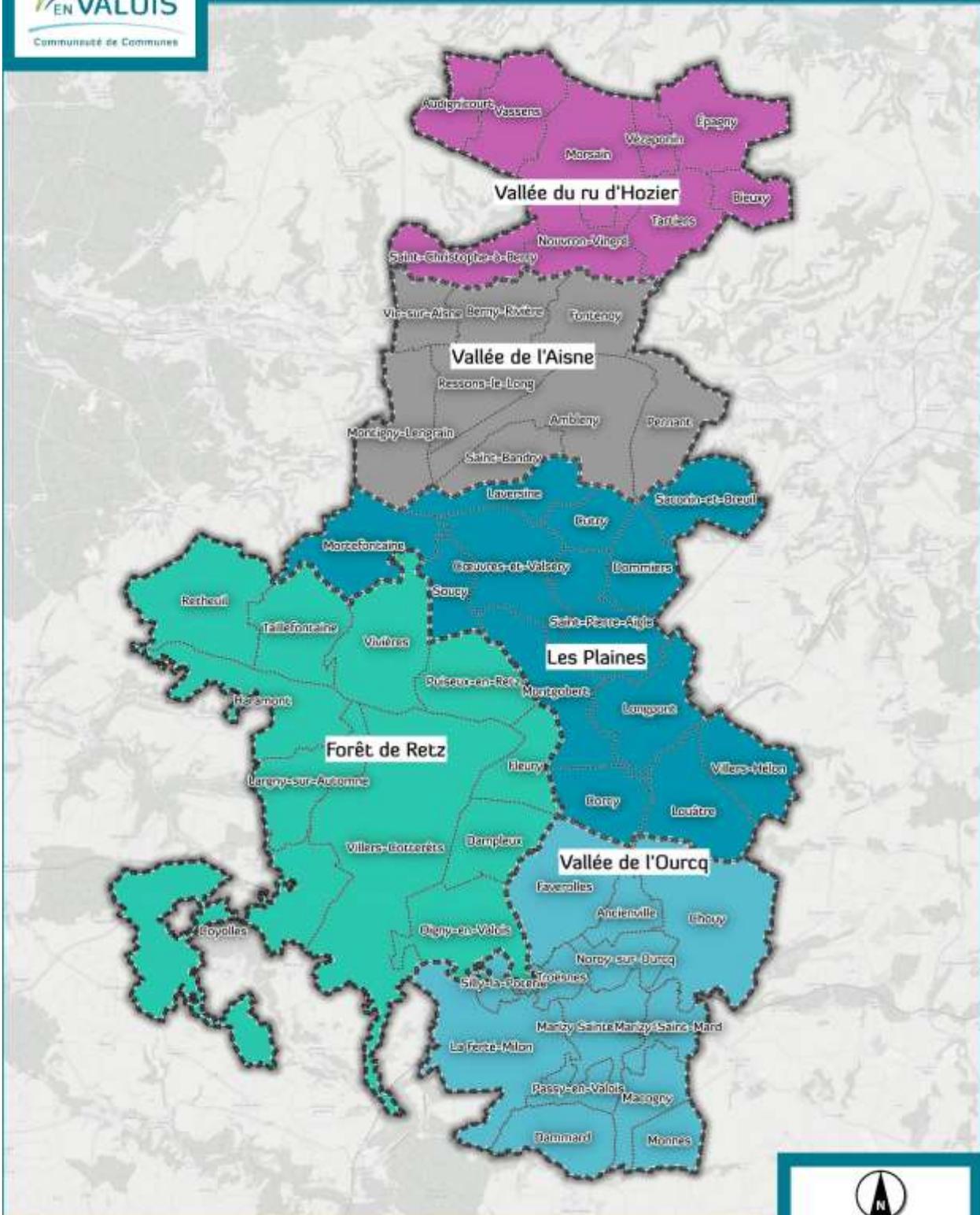
Vallée de l'Ourcq

- Ancienville
- Chouy
- Dammard
- Faverolles
- La Ferté-Milon
- Macogny
- Marizy-Sainte-Geneviève
- Marizy-Saint-Mard
- Monnes
- Noroy-sur-Ourcq
- Passy-en-Valois
- Silly-la-Poterie
- Troësnes

Vallée du ru d'Hozier

- Audignicourt
- Bieuxy
- Épagny
- Morsain
- Nouvron-Vingré
- Saint-Christophe-à-Berry
- Tartiers
- Vassens
- Vézaponin

Les 5 secteurs de la CC Retz-en-Valois



Sources : Base cadastre - PLUi de la CC Retz-en-Valois approuvé le 21 février 2020

0 2 4 km



PARTIE I

LE PROFIL DES HABITANTS DE RETZ-EN-VALOIS

ANALYSES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES POUR METTRE EN EXERGUE
LES SPÉCIFICITÉS DU TERRITOIRE ET LES ENJEUX QUI LUI SONT PROPRES

A. UNE DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE QUI RALENTIT

29 594 HABITANTS EN 2016

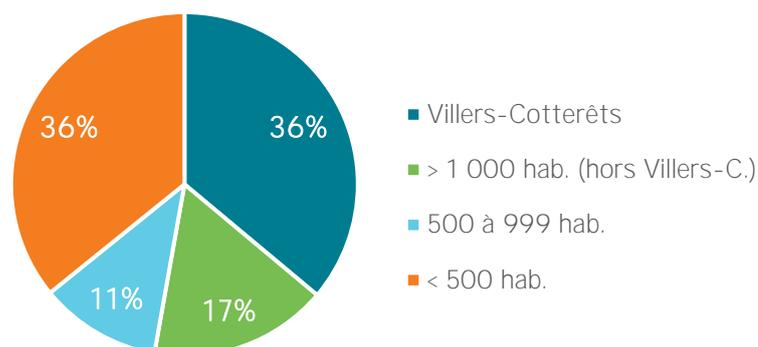
❖ 3 pôles urbains et de nombreuses petites communes

En 2016, la Communauté de Communes Retz-en-Valois compte **29 594 habitants**. Le territoire est structuré par 3 pôles urbains :

- Villers-Cotterêts, 10 694 habitants, soit 36 % de la population
- La Vallée de l'Aisne (8 communes, dont la plus importante est Vic-sur-Aisne), 6 374 habitants, soit 22 % de la population
- La Ferté-Milon, 2 100 habitants, soit 7 % de la population

Si les pôles urbains structurent le territoire, la grande majorité des communes sont rurales : 45 communes comptent moins de 500 habitants. Bien que peu peuplées, ces communes représentent plus du tiers de la population de Retz-en-Valois : 36 %, soit 10 615 habitants.

REPARTITION DE LA POPULATION PAR TYPE DE COMMUNE

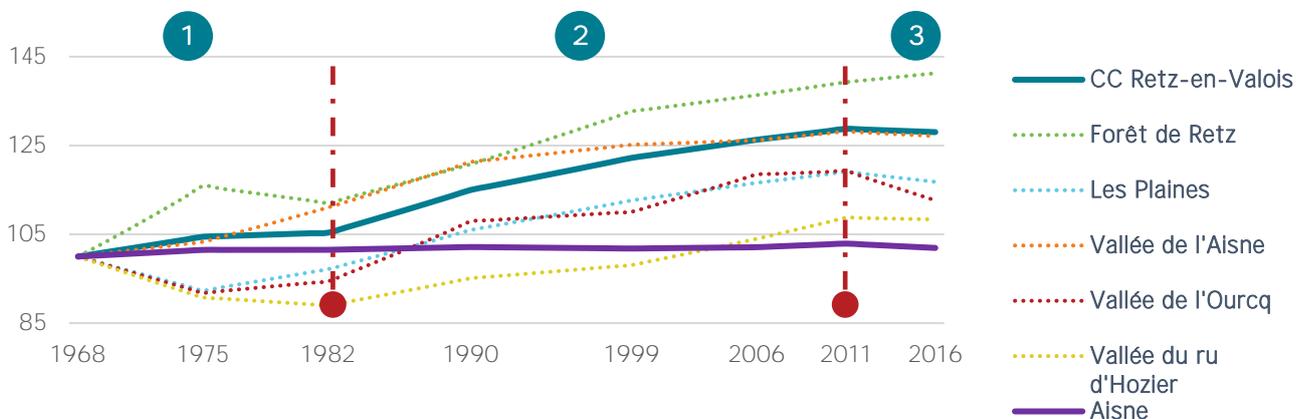


❖ Sur le temps long, une croissance démographique qui ralentit et s'inverse sur la période récente

Depuis 1968, on distingue 3 périodes dans l'évolution de la population sur le territoire :

- 1 1968 – 1982 : à l'échelle communautaire, la population progresse légèrement (+0,4% / an). Ce sont les secteurs de la Forêt de Retz et de la Vallée de l'Aisne qui portent cette croissance (+0,8% / an). Les autres secteurs perdent globalement des habitants.
- 2 1982 – 2011 : à l'échelle communautaire, la population progresse de manière plus importante (+0,7% / an), et de façon relativement homogène entre les secteurs. A noter que le secteur de la Vallée de l'Aisne connaît toutefois un ralentissement de sa croissance dès les années 1990. Celui de la Vallée de l'Ourcq commence à stagner dans le courant des années 2000.
- 3 2011 – 2016 : la population de la CC stagne, voire diminue : -0,1% / an.

EVOLUTION COMPAREE DE LA POPULATION EN BASE 100 DE 1968 A 2016



L'évolution démographique est plutôt favorable à l'échelle de Retz-en-Valois : elle diffère de celle du département dont la population est restée stable depuis 50 ans.

❖ Des situations contrastées au sein de la communauté de communes

Entre 2011 et 2016, la CCRV connaît, pour la première fois depuis les années 1980 une stabilisation démographique : en 2016, il y a 169 habitants de moins qu'en 2011. Ce léger repli démographique fait suite à une longue période de croissance démographique.

Ce repli démographique est cependant contenu, notamment parce qu'il est compensé par le maintien de la croissance démographique que connaît le secteur de la Forêt de Retz : + 200 personnes en cinq ans, soit +0,29% / an. Au sein du secteur, cette croissance démographique est essentiellement le résultat du gain d'habitants dans la ville centre : + 283 habitants entre 2011 et 2016.

A l'inverse, la Vallée de l'Ourcq voit sa population diminuer plus fortement : de l'ordre de 50 habitants de moins chaque année entre 2011 et 2016, soit un taux d'évolution annuel de l'ordre de -1.1 %/ an. Cette perte démographique est partagée par l'ensemble des communes de ce secteur : en 5 ans, aucune ne connaît d'augmentation de sa population. La perte démographique est quantitativement plus importante à La Ferté-Milon : la commune a vu sa population diminuer de 110 habitants en 5 ans, soit 5 % de sa population.

Dans la vallée de l'Aisne, la situation est plus complexe. Si au global, le pôle perd bien des habitants, l'évolution est tout de même positive pour 5 des 8 communes. Le recul démographique y est en revanche particulièrement marqué pour Pernant et Vic-sur-Aisne, qui perdent 43 et 89 habitants, soit 6,1% et 5,1% de leur population.

LES DEUX MOTEURS DE LA CROISSANCE SONT EN BAISSSE

❖ Un solde migratoire déficitaire et un solde naturel en diminution

Pour rappel, l'évolution démographique est la résultante de deux soldes :

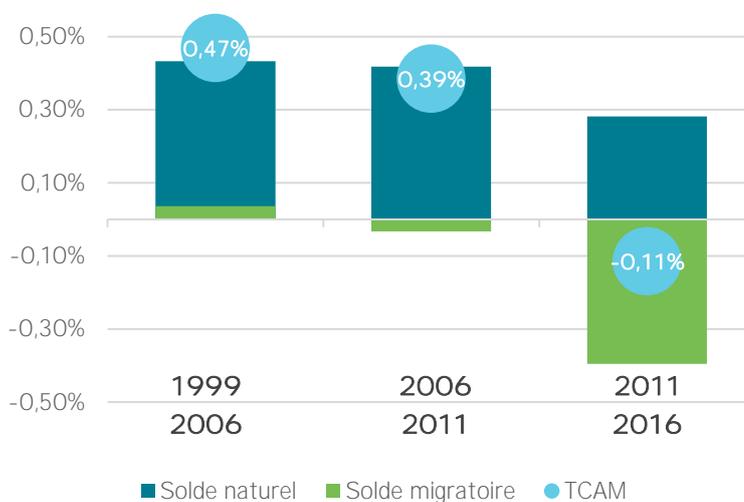
- Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours de l'année.
- Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année.

Entre 2011 et 2016, le taux d'évolution annuel de la population est de **-0,1 % / an** : il se décompose entre un solde naturel positif, de l'ordre de +0,3 %/an et un solde migratoire négatif, de l'ordre de -0,4 % /an.

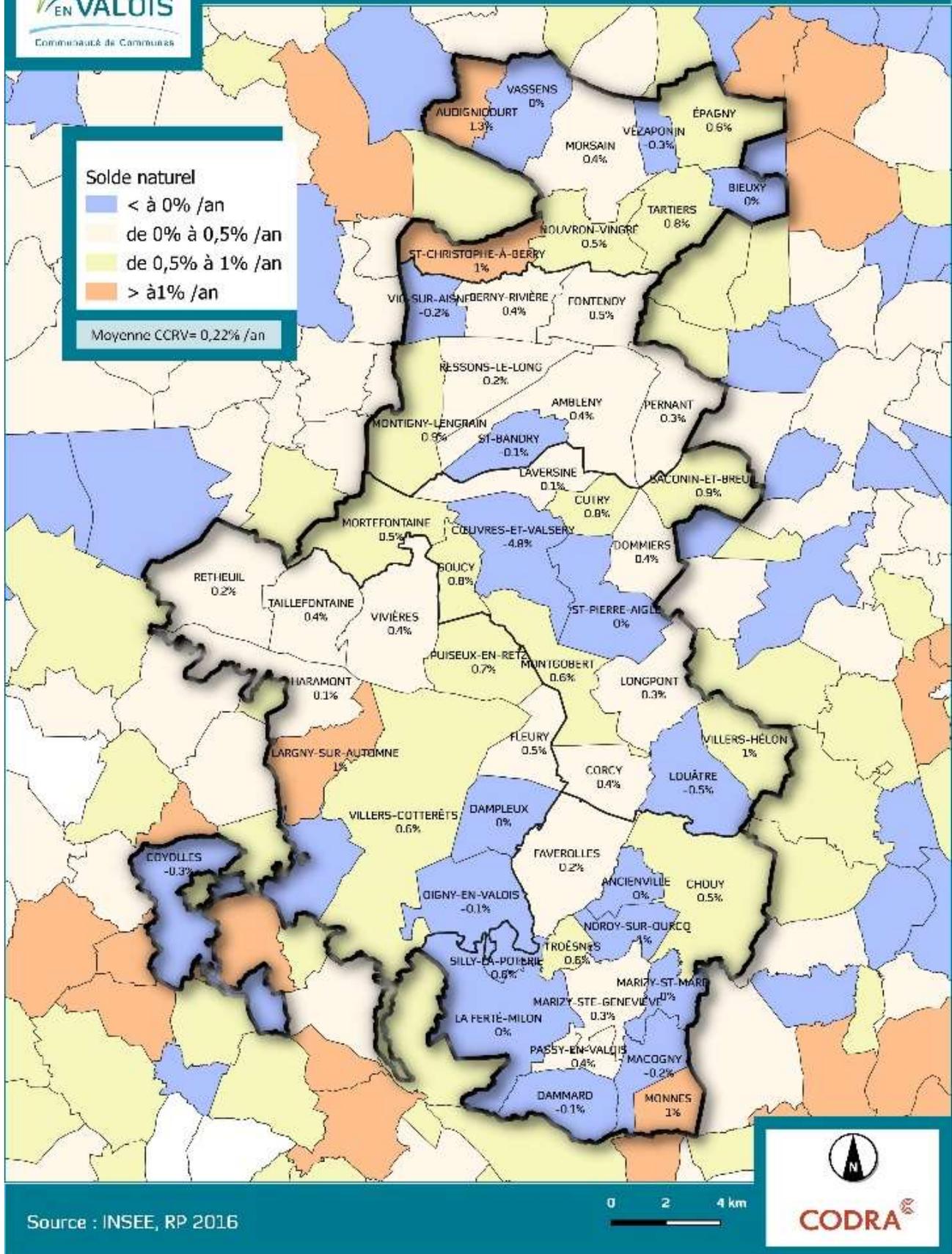
Alors qu'il était à l'équilibre jusque-là, **le solde migratoire est devenu déficitaire entre 2006 et 2011** sur l'ensemble de la communauté de commune : les départs sont plus nombreux que les arrivées.

Le solde naturel, bien que positif est également en diminution depuis les années 2000 et ne permet plus de compenser le déficit migratoire.

TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN DE LA POPULATION



	Taux de croissance annuel moyen			Solde naturel			Solde migratoire		
	99-06	06-11	11-16	99-06	06-11	11-16	99-06	06-11	11-16
CCRV	0,47%	0,39%	-0,11%	0,43%	0,42%	0,28%	0,04%	-0,03%	-0,40%
Forêt de Retz	0,39%	0,42%	0,29%	0,56%	0,53%	0,48%	-0,17%	-0,10%	-0,19%
Les Plaines	0,50%	0,42%	-0,38%	-0,44%	-0,15%	-0,34%	0,94%	0,57%	-0,04%
Vallée de l'Aisne	0,12%	0,30%	-0,16%	0,39%	0,48%	0,23%	-0,28%	-0,18%	-0,39%
Vallée de l'Ourcq	1,05%	0,13%	-1,13%	0,69%	0,33%	0,05%	0,37%	-0,19%	-1,18%
Vallée du ru d'Hozier	0,84%	0,89%	-0,07%	0,52%	0,57%	0,57%	0,32%	0,32%	-0,64%
AISNE	0,04%	0,16%	-0,19%	0,30%	0,30%	0,19%	-0,26%	-0,14%	-0,38%



❖ 2011 – 2016, un solde naturel de + 418 habitants

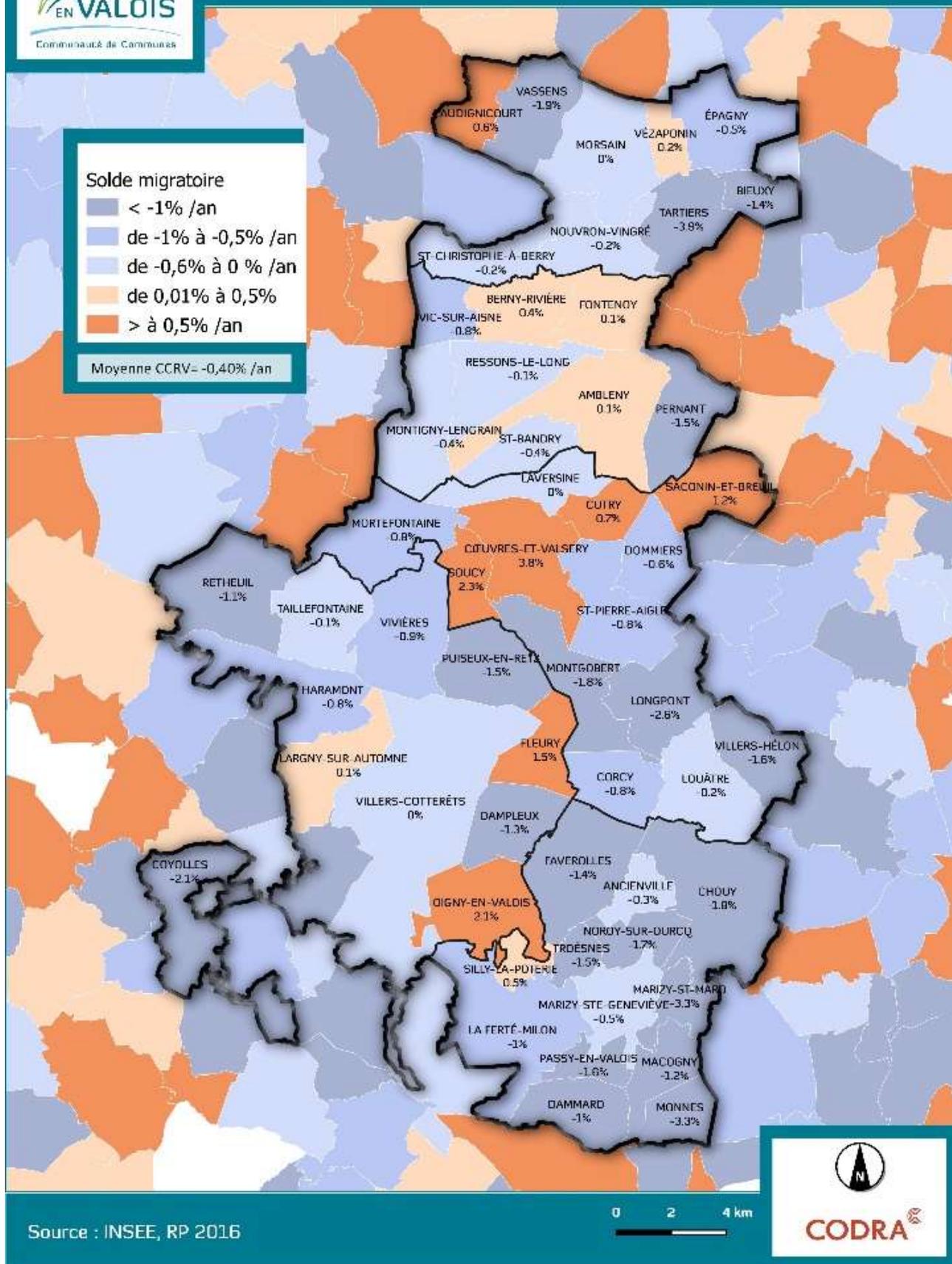
La différence entre le nombre de naissances et de décès survenus entre 2011 et 2016 est de 418. En 5 ans, le territoire a par conséquent gagné 418 habitants du fait d'un nombre de naissances supérieur au nombre de décès. Ce solde naturel est en diminution depuis plusieurs années, en lien avec le vieillissement de la population et la baisse de la natalité (phénomènes nationaux).

Entre les secteurs, des disparités sont observables : la Forêt de Retz et la Vallée du ru d'Hozier ont un solde naturel relativement plus fort que les autres secteurs. Dans le secteur des Plaines, le solde naturel est négatif, mais s'explique essentiellement du fait de la présence d'un EHPAD à Cœuvres-et-Valsery : le nombre de décès enregistrés sur la commune est de 130 en 5 ans pour une population de seulement 439 habitants.

❖ Un solde migratoire qui s'est fortement dégradé

Le solde migratoire s'est fortement dégradé sur la période 2011 – 2016 : la plupart des communes de la CCRV ont connu sur cette période davantage de départs que d'arrivées, seules 7 communes ont un gain d'habitants significatif du fait du solde migratoire.

Les évolutions sur le solde migratoire peuvent suggérer un déficit d'attractivité des communes et du territoire, dont il s'agit de prendre la mesure. Pour mieux comprendre ces tendances, une analyse des migrations résidentielles apporte quelques éléments de réponse supplémentaires.

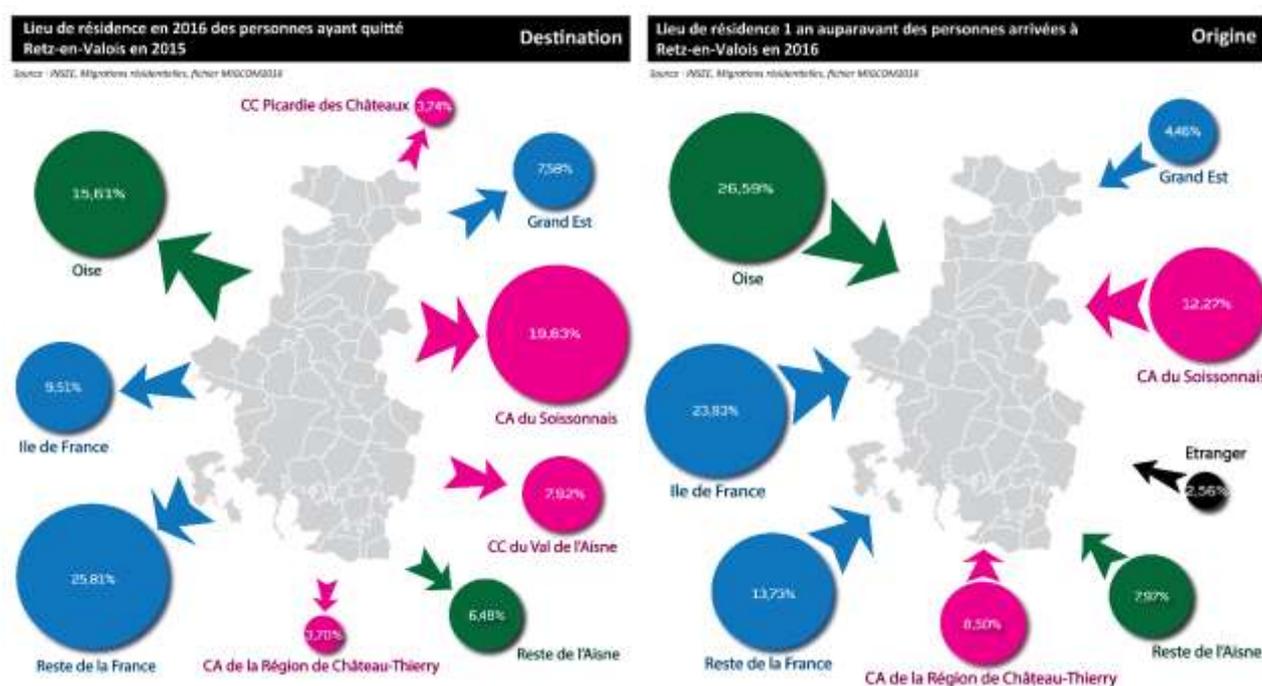


FOCUS SUR LES MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES

Précautions méthodologiques : l'INSEE a modifié ses modalités de traitement des migrations résidentielles à compter de 2013 : désormais, les migrations résidentielles sont analysées via le lieu de résidence 1 an auparavant. Ces analyses ne reflètent par conséquent que les migrations observées entre 2015 et 2016 : sur un an, le nombre de mouvements migratoires observés est plutôt faible et ces analyses devront être consolidées via la mise à disposition annuelle des données de l'INSEE.

Entre 2015 et 2016, 1 437 départs et 1 324 arrivées sont recensés, soit une perte de 113 habitants sur l'année.

- Le desserrement de la région parisienne génère un apport de ménages



Les sortants sont principalement allés s'installer sur une des communes de la CA du Soissonnais (20 %) ou dans les départements voisins de l'Aisne (16% dans l'Oise). Au sein de la CA du Soissonnais, c'est la ville-centre, Soissons, qui attire le plus (13%). Bien que l'Oise accueille 15 % des sortants, les migrations résidentielles sont toutefois favorables à Retz-en-Valois, qui en a accueilli davantage : 224 départs pour l'Oise, contre 362 arrivées. Les CC du Pays du Valois et des Lisières de l'Oise, situées à proximité immédiate de Retz-en-Valois sont les communautés avec lesquelles les échanges sont les plus importants (138 arrivées et 84 sorties vers le Pays de Valois ; 95 arrivées et 45 sorties vers les Lisières de l'Oise)

La CCRV gagne également des habitants dans ses échanges avec l'Ile de France (137 sorties contre 316 entrées). Ceci traduit le rayonnement du bassin d'emplois de la région parisienne sur les franges Sud de la région des Hauts-de-France. La CCRV est un territoire de report, à la fois pour les ménages en provenance de la région parisienne, mais également pour les ménages de l'Oise : son cadre de vie et l'accessibilité de son marché immobilier l'expliquent en partie.

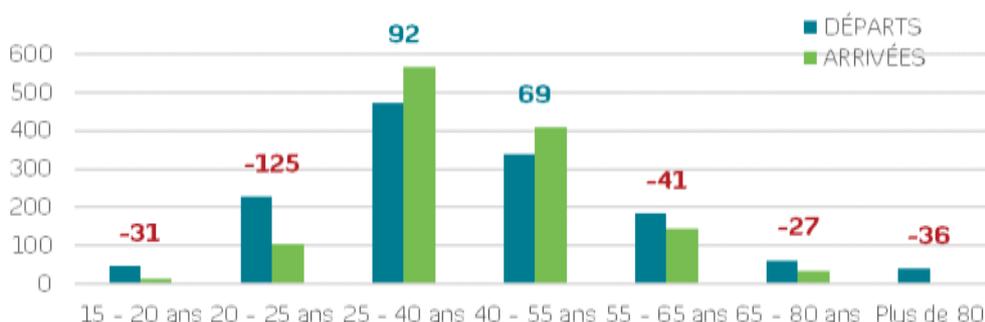
- Mais la CCRV rencontre des difficultés à maintenir ses séniors

L'analyse des flux migratoires par tranche d'âges met en exergue l'attractivité du territoire pour les actifs : la CCRV accueille davantage de 25 – 55 ans qu'elle n'en perd.

Cependant, les soldes migratoires sont déficitaires, à la fois chez les jeunes et chez les séniors. Concernant les jeunes, ces migrations s'expliquent notamment par l'absence de pôle universitaire. 41 % des moins de 25 ans qui ont quitté la CCRV se sont installés dans l'Aisne (24 % dans la CA du Soissonnais) tandis que 17 % se sont installés dans la région Grand Est. Étonnamment, l'Île de France n'accueille que 14 % de ces jeunes.

Concernant les plus de 55 ans, le solde migratoire est plus fortement déficitaire en direction notamment de la CA du Soissonnais et de la CC du Val de l'Aisne (44 % des départs), ces deux territoires disposant d'un meilleur niveau d'équipements dédiés aux séniors.

MIGRATIONS RESIDENTIELLES PAR TRANCHE D'AGES – ENTRE 2015 ET 2016



ÉLÉMENTS DE BILAN DU PLH 2017 - 2022 DE LA CCVCFR

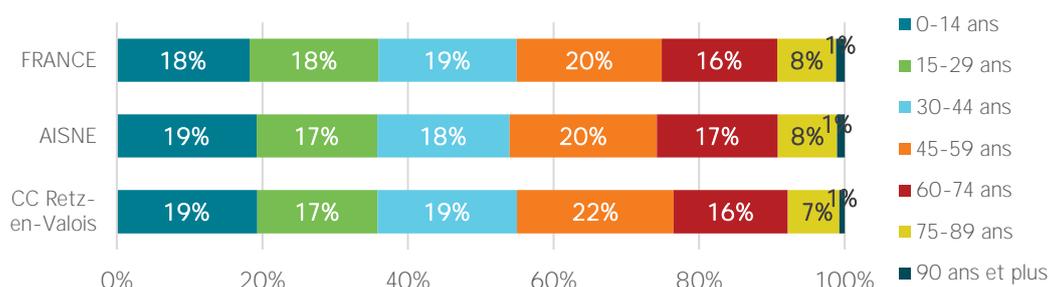
Lors de l'élaboration du PLH 2017 – 2022 de la CCVCFR, les objectifs de développement du parc de logements ont été basés sur le scénario démographique établi dans le SCOT de la CCVCFR, soit une croissance de 1,045 %/an, permettant d'atteindre une population maximum de 18 450 habitants en 2030. Entre 2011 et 2016, sur le périmètre de la CCVCFR, les évolutions démographiques observées sont nettement plus mesurées que les ambitions du SCOT : le taux d'évolution annuel à l'échelle de l'ancienne communauté de communes est de + 0,17 %/an, soit un gain de 128 habitants en 5 ans. A Villers-Cotterêts, la croissance démographique est plus forte, mais reste inférieure de moitié aux objectifs fixés : + 0,54 %/an. **Ce constat invite à réinterroger les ambitions démographiques du territoire au regard des réalités territoriales (déficit migratoire) et socio-démographiques (baisse du solde naturel).**

B. LA STRUCTURE DES MÉNAGES ÉVOLUE

LE VIEILLISSEMENT EST À L'ŒUVRE ET SE RENFORCERA DANS LES ANNÉES À VENIR

Retz-en-Valois est un territoire ni plus âgé, ni plus jeune que le reste du département ou de la France. La part de la population de plus de 60 ans représente 24 % des ménages contre 25 % à l'échelle nationale, tandis que la part de population des moins de 30 ans est de 36%, exactement similaire à celle du territoire national.

Répartition de la population par classes d'âge



Villers-Cotterêts et ses 10 000 habitants se distinguent par une population légèrement plus jeune que la moyenne de la CCRV. Les 0-14 ans et les 15-29 ans y représentent respectivement 20% et 19% de la population contre 19% et 17% à l'échelle de Retz-en-Valois.

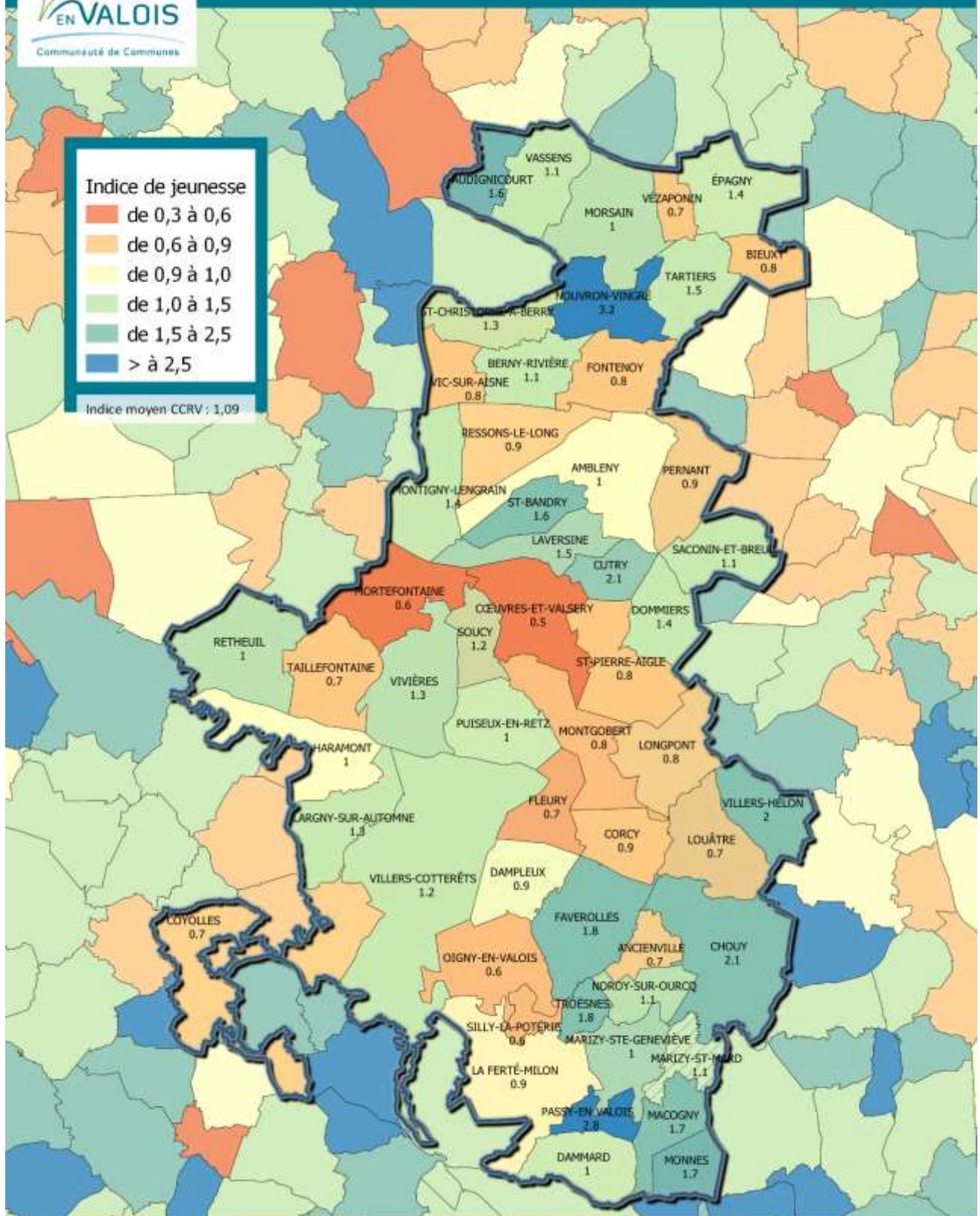
Si les jeunes sont proportionnellement davantage représentés sur le territoire de Villers-Cotterêts, les 45-59 ans et les 60-74 ans le sont moins : ils représentent respectivement 20% et 14% des habitants de Villers-Cotterêts, contre 22% et 16% des habitants de la CC.

❖ L'indice de jeunesse est en diminution

L'indice de jeunesse fait le rapport entre le nombre des moins de 20 ans et le nombre des 60 ans et plus. Il est supérieur à 1 lorsque les moins de 20 ans sont plus nombreux que les 60 ans et plus, et inversement lorsqu'il est inférieur à 1.

À l'échelle de la CC, l'indice de jeunesse reste relativement élevé : 1,15 en 2015, traduisant un nombre de personnes de moins de 20 ans plus important que les personnes de plus de 60 ans. Cependant, cet indice est en diminution : en 2010, il s'élevait à 1,29.

Certaines communes telles que Nouvron-Vingré ont un indice particulièrement élevé : la population y est jeune. D'autres en revanche, ont un indice particulièrement faible, à l'image de Mortefontaine, Coeuvres-et-Valsery et d'autres communes périphériques au nord-est de Villers-Cotterêts.



Source : INSEE, RP 2016

0 2.5 5 km

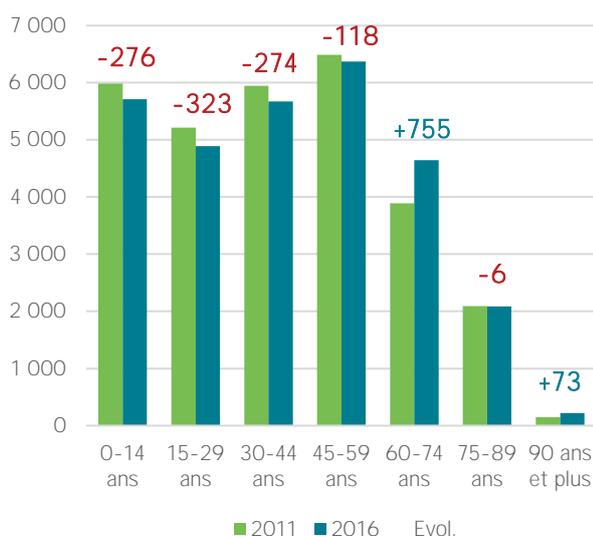
CODRA[®]

❖ La population des personnes âgées tend à augmenter...

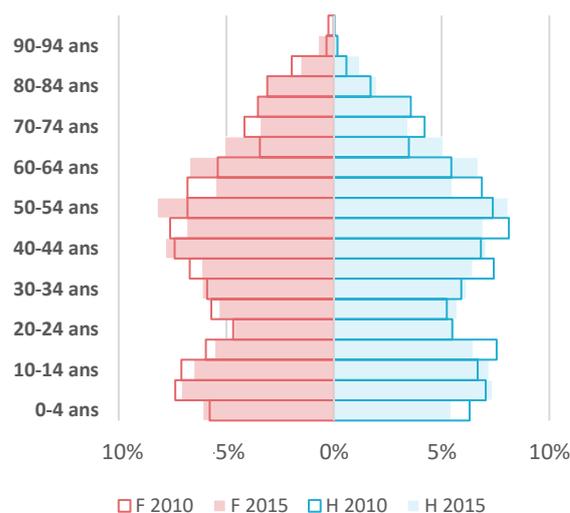
Entre 2011 et 2016, la CCRV a perdu des habitants dans l'ensemble des classes d'âge, à l'exception de celles des 60-74 ans et des 90 ans et plus, dont le nombre a augmenté de 828 au total. Les 75-89 ans ont plutôt tendance à stagner (-6 habitants). Ces évolutions, comme l'illustre la pyramide des âges, résultent du baby-boom des années d'après-guerre. Ces « baby-boomers » arrivent aux âges avancés, devenant peu à peu des « papy-boomers ». Cette génération a aujourd'hui entre 45 et 75 ans et vieillit : la part des plus de 60 ans devrait augmenter de manière continue d'ici à 2050.

Certaines communes connaissent une augmentation plus importante que les autres de leur population âgée, notamment des 60-74 ans : + 124 à Villers-Cotterêts, + 88 à la Ferté-Milon, +58 à Vic-sur-Aisne, + 53 à Ambleny. Cette augmentation du nombre de séniors peut traduire l'avancée en âge des séniors habitant déjà la commune, ou correspondre à l'arrivée de séniors des communes périphériques vers ces centralités. Lors des rencontres territoriales réalisées avec les communes, ces centralités ont expliqué ressentir ce phénomène de personnes âgées souhaitant effectivement se rapprocher des commerces et services qu'offrent ces pôles.

Evolution de la population par classes d'âge



Pyramide des âges 2010-2015



❖ ... tandis que les jeunes et les familles sont de moins en moins nombreux

En 2016, parmi les 0 -60 ans, on compte 991 personnes de moins par rapport à 2011. Cette perte de population touche toutes les classes d'âges. Proportionnellement, la tranche d'âges des 15 – 29 ans est celle qui subit le recul le plus important entre 2011 et 2016 (-6.2 % de la population de 15 – 29 ans en 5 ans).

Les 30 – 44 ans et les moins de 14 ans sont également très impactés : ils ont évolué de la même manière (ces deux tranches d'âges étant liées, les premiers étant souvent les parents des seconds). Ces deux tranches d'âges ont diminué de 4.6 % en 5 ans. A noter que l'analyse des migrations résidentielles a mis en évidence sur l'année 2016 un solde migratoire positif concernant les 25 – 40 ans. Il s'agit d'une dynamique positive qui, si elle se confirmait sur le temps long, pourrait limiter, voire compenser le ralentissement démographique due au vieillissement de la population.

❖ Le vieillissement va s'accroître

L'INSEE propose une pyramide des âges prospective à l'échelle départementale. L'extraction des perspectives en 2030 et 2040 donne un aperçu de l'évolution probable du nombre de personnes âgées.

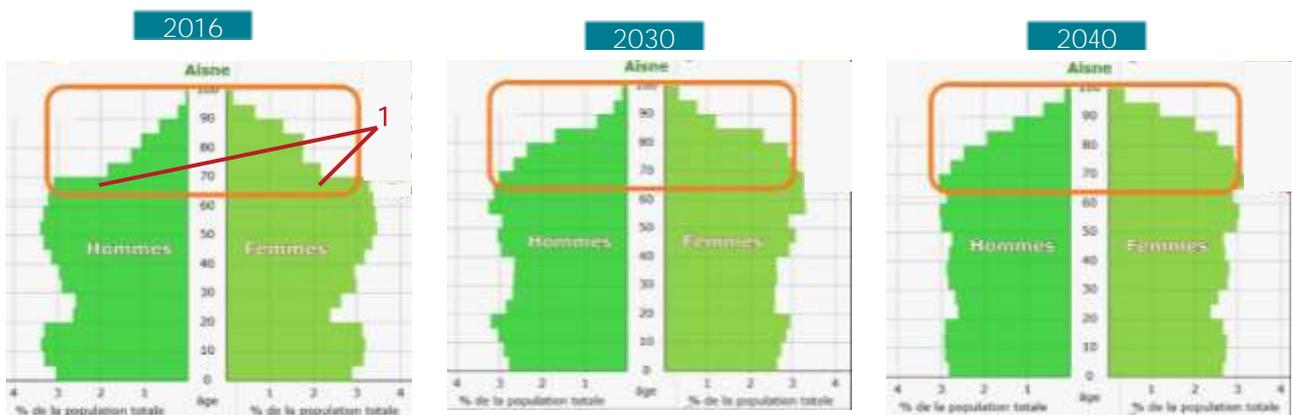
Lecture des graphiques :

Une pyramide des âges est un graphique qui représente la composition d'une population d'un territoire en fonction du sexe et de la classe d'âge à un moment donné (ici, trois années sont proposées en analyse). L'encadré orange isole la population de plus de 60 ans.

2016 : la part de population de plus de 70 ans est très faible : l'essentiel de la population a entre 45 et 70 ans. Le vieillissement déjà observé entre 2011 et 2016 correspond aux premiers « papy-boomers » qui viennent d'entrer dans la tranche d'âges 65 – 70 ans (1).

2030 : 15 ans ont passé et les premiers « papy-boomers » ont désormais entre 80 et 85 ans. Derrière eux, un nombre constant, voire augmentant chaque année, de personnes qui entrent dans la catégorie des plus de 60 ans. En 2030, la moitié des « papy-boomers » a passé le cap des 60 ans.

2040 : l'ensemble de la génération de baby-boomers (nés avant 1974) a passé le cap des 60 ans. Le nombre de personnes âgées devrait désormais se stabiliser.



ÉLÉMENTS DE BILAN DU PLH 2017 - 2022 DE LA CCVCFR

Le PLH de la CCVCFR déclinait deux actions en faveur du parcours résidentiel des personnes âgées et handicapées :

- accompagner l'aide au maintien à domicile par la réalisation d'une étude de diagnostic poussée sur l'offre disponible et les besoins, et le suivi des logements adaptés. Une aide financière à destination des ménages âgés ou handicapés pour la réalisation de travaux d'adaptation a été proposée (850 €).

- la construction d'une offre adaptée type résidence seniors. Ces actions n'ont pas été mises en œuvre du fait de la fusion. Mais différentes actions sont à signaler :

o Le Département a déployé entre 2012 et 2017 un PIG départemental comprenant un volet adaptation. Sur l'Aisne, 189 logements ont fait l'objet d'un financement de l'ANAH. En moyenne, le montant des travaux d'adaptation réalisés est de 7 315 € par logement : 69 % de ces coûts étant pris en charge par les différents partenaires financiers. A Retz-en-Valois, 13 logements ont bénéficié de travaux d'adaptation subventionnés dans le cadre du PIG.

o SOLIHA déploie le dispositif ADALOGIS 02, auquel adhère la CCRV et qui a vocation à mettre en relation des propriétaires bailleurs (publics, sociaux et privés) possédant des logements adaptés ou adaptables avec les demandeurs en situation de handicap ou de perte d'autonomie, par le biais d'un outil informatique développé par la Fédération SOLIHA et d'un accompagnement social du ménage par SOLIHA Aisne. Fin 2019, 20 logements sont enregistrés sur le territoire de Retz-en-Valois, appartenant tous au bailleur Clesence.

➤ Les évolutions observées sur la structure par âge de la population impactent les besoins en logements du territoire. La population vieillit, et les personnes en perte d'autonomie seront de plus en plus nombreuses dans les années à venir. Les réponses à apporter au vieillissement de la population sont diverses et à déployer dans le cadre du futur PLH :

- o Le maintien à domicile d'abord, consiste à permettre aux personnes en perte d'autonomie de rester chez elles. Des travaux d'adaptation des salles de bain et de mise en accessibilité des étages peuvent améliorer considérablement le quotidien des seniors.
- o Le développement de structures intermédiaires et non médicalisées : il s'agit de développer des structures types résidences seniors, où les résidents disposent de logements individualisés et conçus pour faciliter leur quotidien, à proximité des services et commerces.
- o Le maintien d'une offre satisfaisante de structures médicalisées, type EPHAD.

LES MÉNAGES SONT PLUS PETITS QU'AUPARAVANT, CE QUI IMPACTE LES BESOINS EN LOGEMENTS

❖ Des ménages plus grands que la moyenne départementale...

En 2016, la taille moyenne des ménages sur la CCRV est de 2,40 personnes (12 127 ménages au total). Les ménages y sont en moyenne plus grands qu'à l'échelle du département (taille moyenne : 2,29). Ceci peut s'expliquer par une part d'actifs plus importante sur le territoire, induisant une part de familles plus importante.

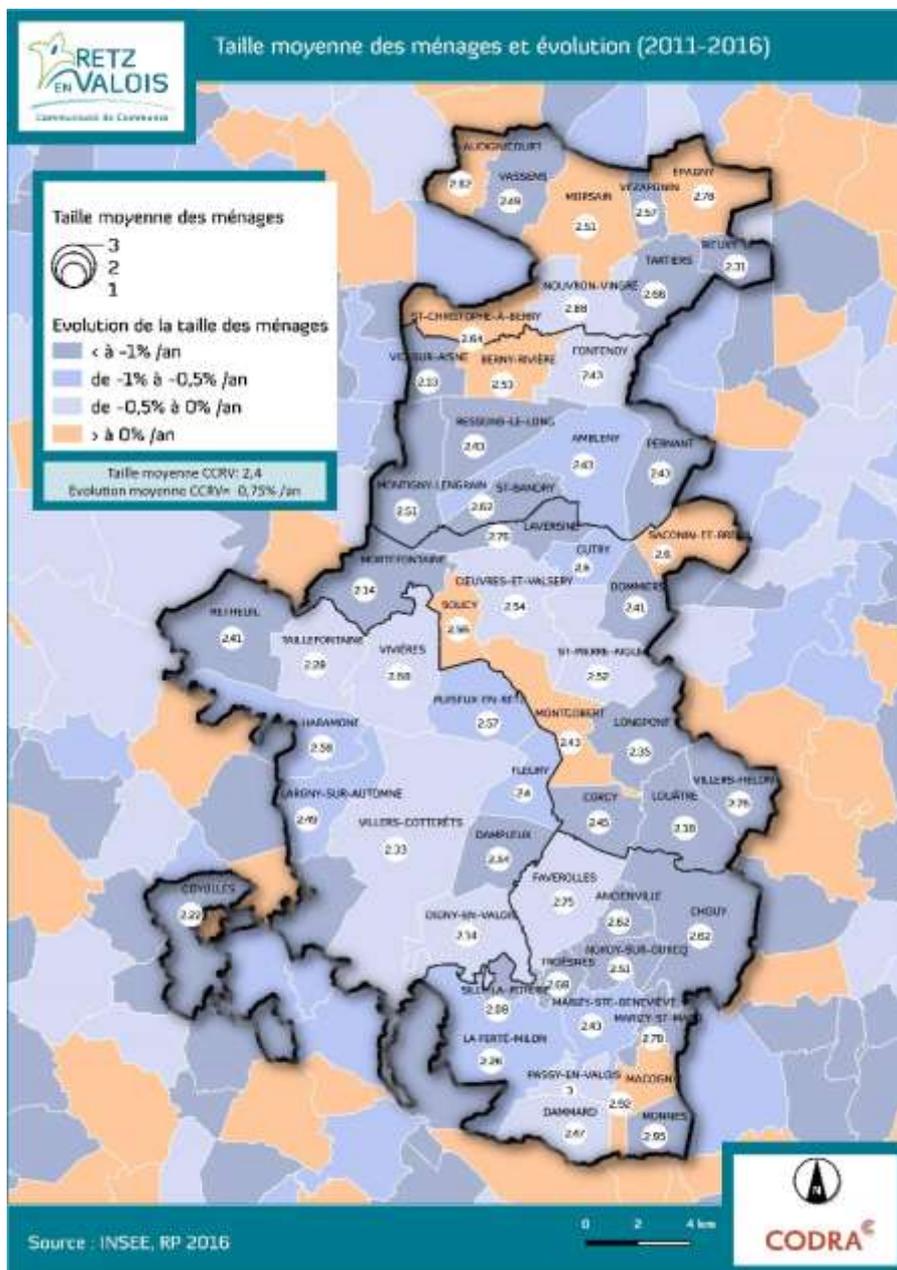
Aucune commune n'est en deçà de 2 personnes par ménage en moyenne.

❖ ... mais une dynamique récente de rattrapage

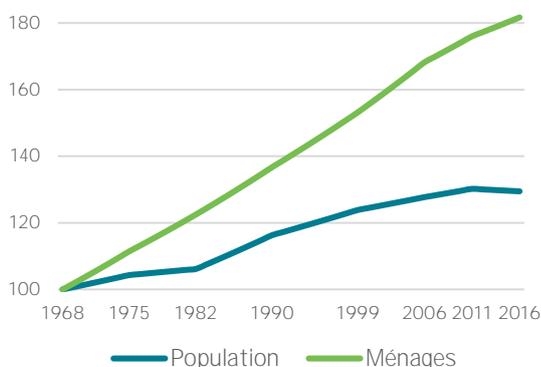
La taille moyenne des ménages de Retz-en-Valois diminue progressivement depuis 50 ans. Depuis 1968, le ménage moyen comporte une personne de moins.

Sur le temps long, le rythme de diminution de la taille moyenne des ménages a été similaire à celui observé à l'échelle de l'Aisne (-0,7% / an). Plus récemment, depuis le début des années 2000, ce rythme semble néanmoins s'être accéléré sur la CC (-0,74% / an

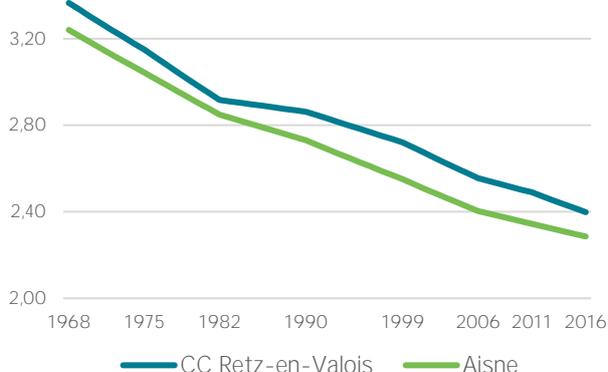
contre -0,64% / an). Cette accélération peut s'interpréter comme une forme de rattrapage, après les années 1980 – 1990, où la taille des ménages a diminué moins rapidement qu'à l'échelle du département (-0,41% / an contre -0,65% / an).



Evolution comparée de la population et des ménages en base 100 en 1968



Evolution de la taille des ménages entre 1968 et 2016



A l'échelle du territoire intercommunal, on note un rythme de diminution de la taille des ménages plus marqué pour les communes situées à l'Est de Villers-Cotterêts et au Sud-Ouest de la Vallée de l'Aisne.

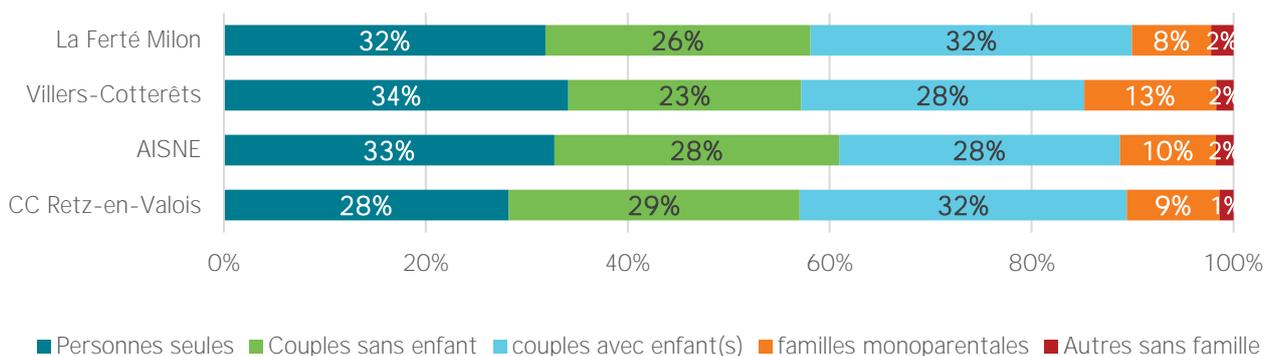
A contrario, les communes du Nord connaissent un rythme de diminution plus lent, voire une augmentation de la taille moyenne de leurs ménages, ce qui peut traduire une forme d'attractivité pour les ménages familiaux avec enfant(s).

- ▾ Les évolutions sociales, sociétales (vie en couples plus tardive, décohabitations plus nombreuses, divorces) et le vieillissement (augmentation des ménages composés d'une ou deux personnes) font qu'aujourd'hui la population a besoin de davantage de logements qu'autrefois pour se loger : les ménages sont plus petits, donc à population égale, les besoins en logements sont plus élevés.

❖ Un profil de ménages qui reste familial...

Les familles (couples avec et sans enfants, et familles monoparentales) représentent 8 539 ménages sur la CCRV, soit 70% des ménages. A l'échelle du département, les familles ne représentent que 66% des ménages. Parmi ces ménages, les couples avec enfant(s) sont les plus présents (32% des ménages), ce qui explique que la CC ait une taille des ménages plus élevée que la moyenne départementale.

Composition des ménages en 2016

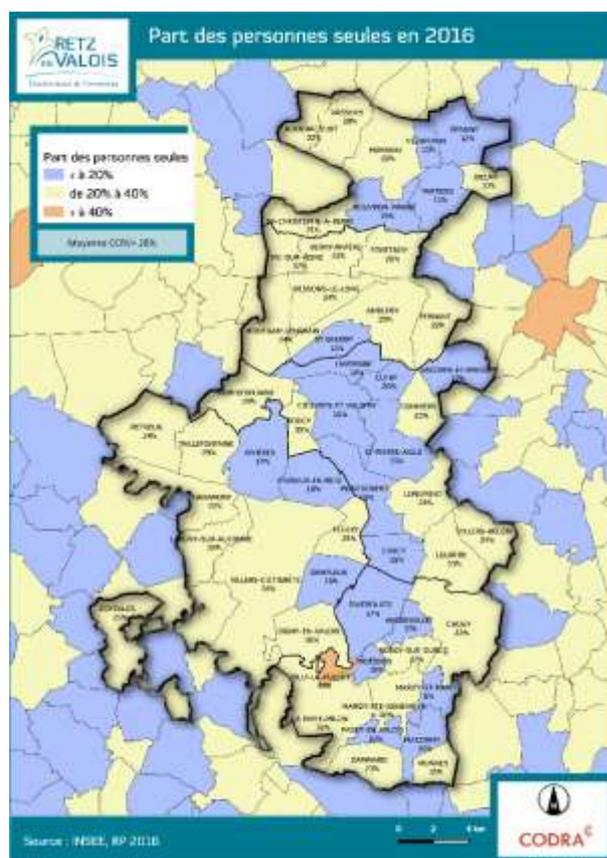
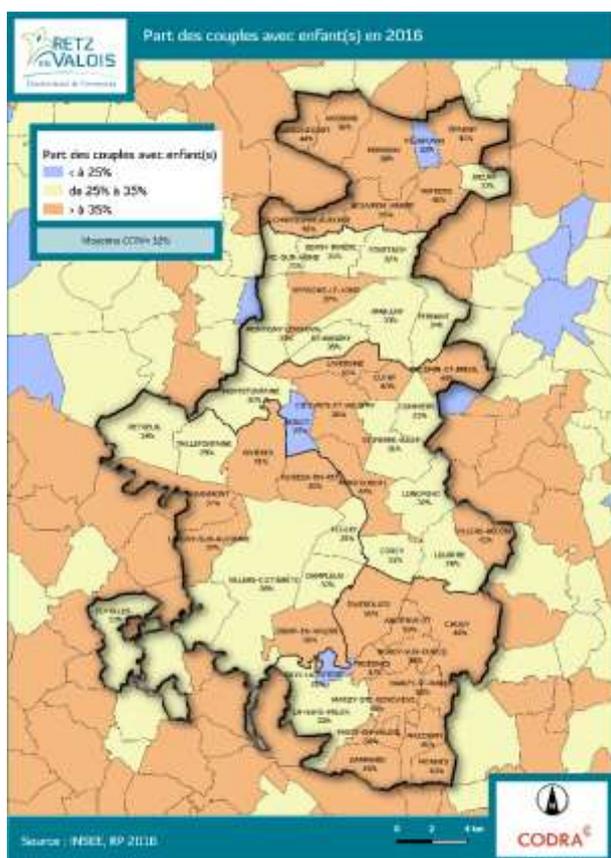


	Personnes seules			Famille			Autres sans famille
	Total	Dont Hommes	Dont Femme	Couples sans enfant	Couples avec enfant(s)	Familles monoparentales	
CCRV	28%	13%	15%	29%	32%	9%	1%
Forêt de Retz	32%	15%	17%	25%	29%	12%	2%
Les Plaines	21%	12%	10%	35%	35%	7%	1%
Vallée de l'Aisne	27%	11%	15%	33%	31%	8%	1%
Vallée de l'Ourcq	27%	14%	13%	28%	38%	6%	1%
Vallée du Ru d'Hozier	19%	13%	6%	31%	43%	6%	1%
AISNE	33%	14%	19%	28%	28%	10%	2%

On note tout de même des disparités territoriales dans la façon dont sont composés les ménages.

Les communes du Nord et du Sud-Est, ainsi que les communes situées au Nord de Villers-Cotterêts ont ainsi un profil beaucoup plus dominé par les couples avec enfant(s) que le reste du territoire. C'est là que la taille moyenne des ménages est la plus importante.

La part de personnes seules reste globalement faible (28% contre 33% à l'échelle du département), mais la part des familles monoparentales est proche de la moyenne départementale (9 % contre 10 % à l'échelle du département).



Ces ménages s'installent plus généralement dans les centralités où elles peuvent avoir accès à des services et une offre de logement plus variée (petits logements au prix/loyer plus abordable notamment). Aussi, il n'est pas étonnant de constater que la commune de Villers-Cotterêts (et par conséquent le secteur de la forêt de Retz) se distingue du reste de la Communauté de Communes et présente un profil plus proche de celui du département : Par rapport au reste de la CC, les personnes seules y sont davantage présentes (34% contre 28%), tout comme les familles monoparentales (13% contre 9%). La Ferté-Milon accueille également une part importante de personnes seules (32%).

❖ ... davantage de petits ménages

Entre 2011 et 2016, le nombre de couples avec enfants est en diminution, résultat d'une baisse de la natalité (phénomène national). En 5 ans, le territoire de la CCRV compte 276 enfants de moins, soit l'équivalent de 10 classes. Ces évolutions sont importantes à prendre en compte, car bien souvent, les communes envisagent le développement de leur offre de logements afin d'assurer une pérennité de leurs équipements scolaires. Ces évolutions relatives à la structure des ménages et à la baisse du nombre d'enfants au global doivent être prises en compte par les élus.

Une part de la baisse du nombre de couples avec enfants se traduit par une augmentation du nombre de familles monoparentales + personnes seules. Effectivement, le nombre de familles monoparentales augmente sur le territoire : + 145 familles.

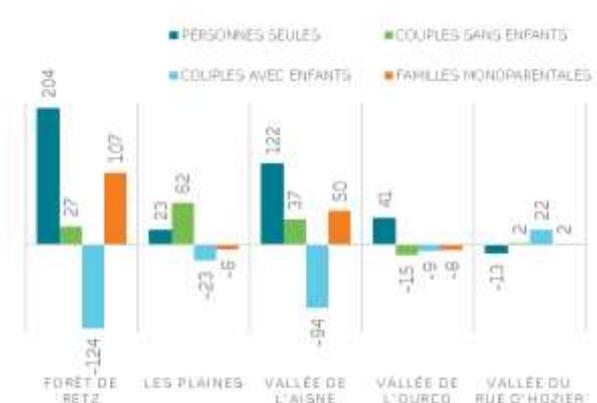
Les évolutions les plus fortes concernent les personnes seules et couples sans enfants, qui sont en nette augmentation. Ces ménages sont plus petits, et questionnent sur l'offre de logements existante, initialement conçue pour satisfaire les besoins des couples avec enfants, tant du point de vue de la localisation (périphérie privilégiée pour des couples avec deux voitures) que de la taille du logement.

Sur la période observée (2011 – 2016), seul le secteur de la Vallée du Ru d'Hozier enregistre une diminution de son nombre de personnes seules (-8%).

Evolution de la composition des ménages entre 2011 et 2016 / CCRV



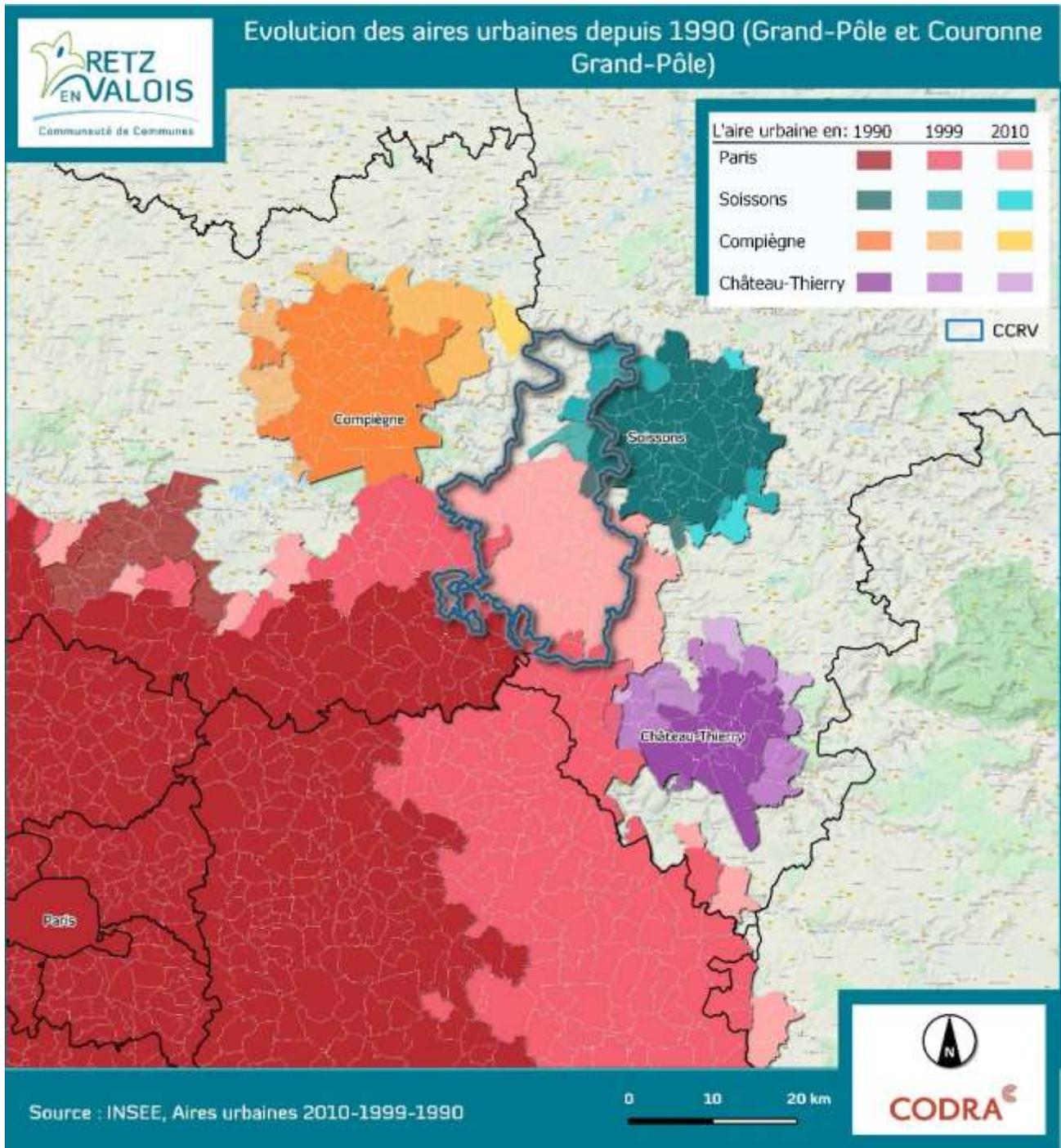
Evolution de la composition des ménages entre 2011 et 2016 par secteur



Dans le détail, on note que les pôles de Retz-en-Valois sont particulièrement concernés par ce phénomène :

- Villers-Cotterêts : + 175 ménages d'une personne, soit +13% et + 103 familles monoparentales, soit +21%,
- La Ferté-Milon : + 25 ménages d'une personne, soit +10%
- Vallée de l'Aisne : +121 ménages d'une personne soit +21% et + 50 familles monoparentales, soit +32%

Ceci s'explique notamment par les caractéristiques urbaines intrinsèques de ces communes, plus à même de répondre aux besoins de ce type de ménages (logements plus petits, proximité des services...).



C. LES TENDANCES ÉCONOMIQUES

UN TISSU ÉCONOMIQUE RURAL, SOUS INFLUENCE EXTÉRIEURE

❖ Un territoire proche de Soissons, mais en partie sous influence parisienne.

La majorité des habitants de la CCRV travaille au sein de la CCRV ou à proximité immédiate : La majeure partie des déplacements domicile-travail se fait dans un rayon limité. 41% des résidents actifs de Retz-en-Valois travaillent dans une des 54 communes de la CC (23% sur la seule commune de Villers-Cotterêts). A cela s'ajoute la CC du Pays de Valois (Crépy-en-Valois), où 10% des actifs du territoire vont travailler

Retz-en-Valois se situe sur la ligne de contact entre l'aire urbaine de Soissons, au Nord-Est, et l'aire urbaine de Paris, au Sud-Ouest (cf. carte de l'évolution des aires urbaines, page précédente). Aussi, 12% des actifs de la CCRV travaillent à Soissons. De même, bien que située à une soixantaine de kilomètre de Paris, la CCRV bénéficie également du dynamisme économique de la région capitale. En 2016, 17% des résidents actifs de la CCRV ayant un emploi travaillent en Ile-de-France. Parmi eux, 1/4 travaillent à Roissy et 1/4 travaillent à Paris.

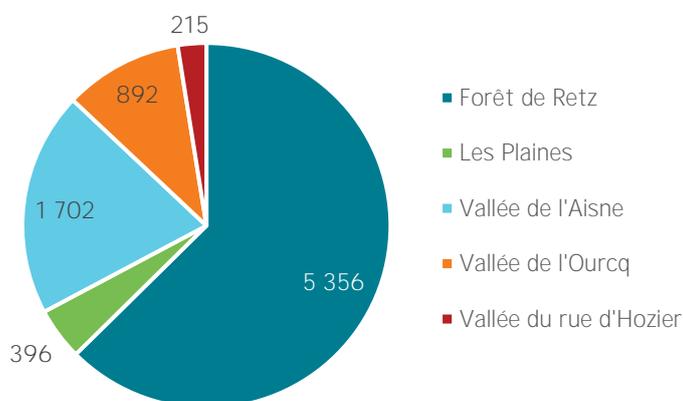
60 % des emplois de la CCRV sont occupés par des personnes habitant la CCRV : le rayonnement de Retz-en-Valois en matière d'offre d'emplois reste très circonscrit géographiquement. Seuls 40% des emplois domiciliés sur la CC sont occupés par un actif résident en dehors du territoire.

❖ 8 561 emplois en 2016

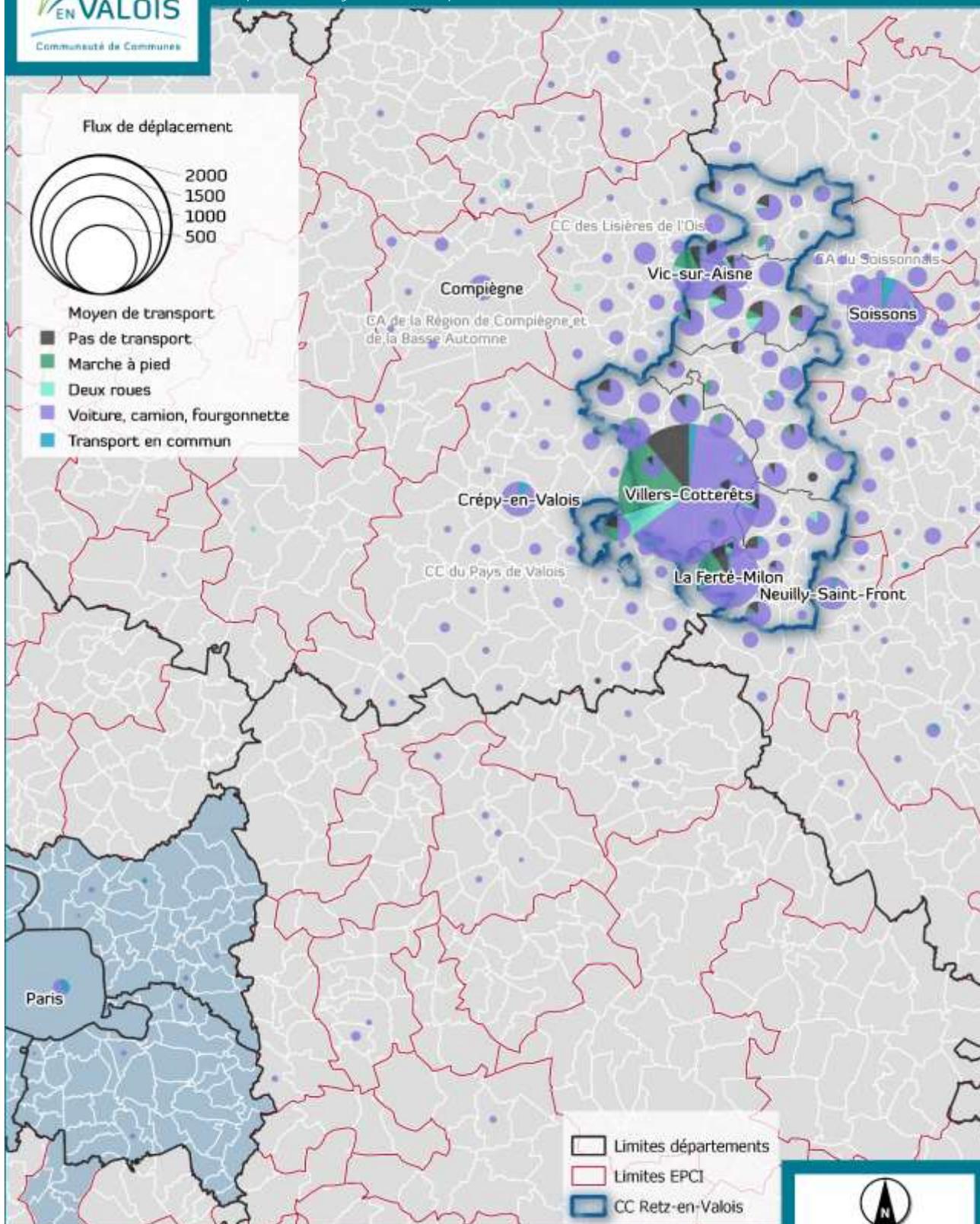
A l'échelle du département, la CCRV représente 5% des emplois, pour 5% de la population. La majorité de ces emplois est localisée sur le secteur de la Forêt de Retz (63%), et particulièrement à Villers-Cotterêts, qui concentre 4 809 emplois sur 8 561 emplois au total soit 56% des emplois de la CC. La commune constitue ainsi le pôle d'emploi principal de la CC. Avec 1 702 emplois, la vallée de l'Aisne totalise quant à elle 20% des emplois du territoire.

La CCRV comptabilise par ailleurs 13 zones d'activités réparties sur l'ensemble du territoire, du Nord au Sud en passant par Villers-Cotterêts. Cette dernière compte plus de 600 entreprises, dont une centaine offrant à elles seules plus de 2000 emplois.

Répartition des emplois



D'où viennent les actifs qui travaillent à Retz-en-Valois en 2016? Et part des moyens de transport utilisés

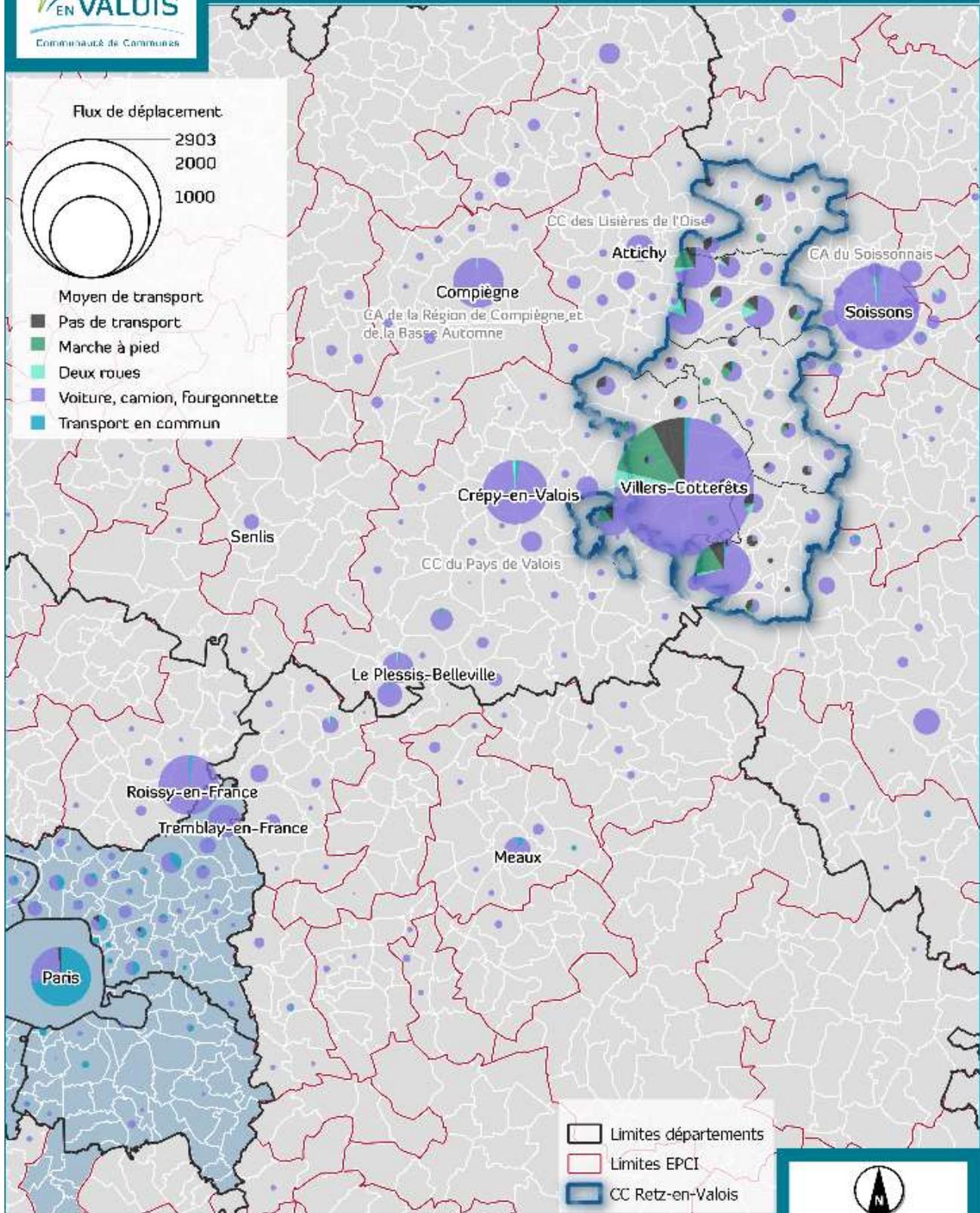


Source : INSEE, MOBPRO 2016

0 2 4 km



Où travaillent les actifs qui habitent à Retz-en-Valois en 2016 ? Et part des moyens de transport utilisés



Source : INSEE, MOBPRO 2016

0 2 4 km



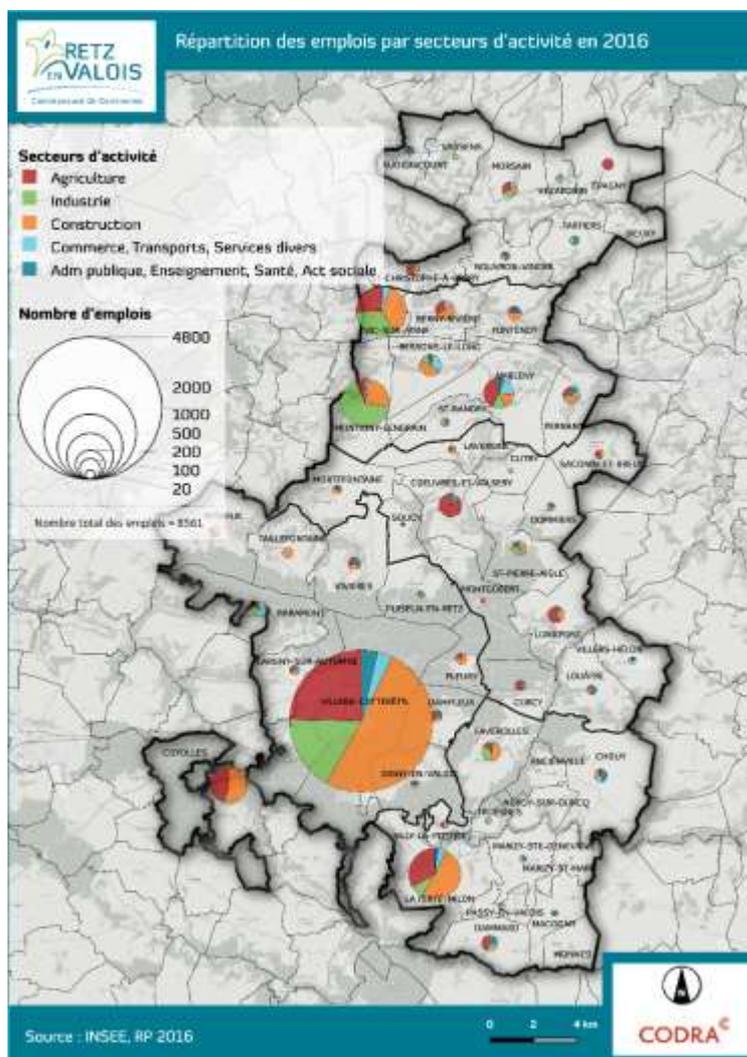
❖ Des secteurs agricole et industriel particulièrement développés

Avec 1 615 emplois, l'industrie représente 19% des emplois de la CC, contre 15% à l'échelle départementale et 12% à l'échelle nationale.

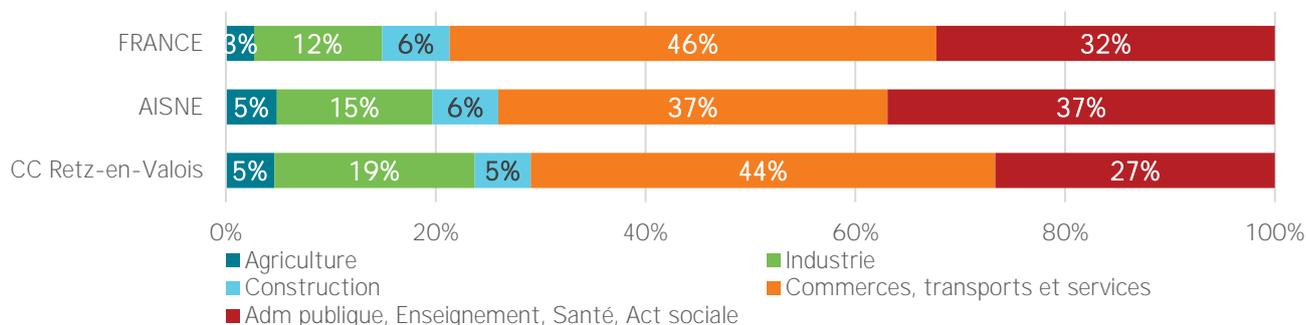
D'après les données du Schéma de Développement économique de Retz-en-Valois environ 1/4 de ces emplois est lié aux industries mécaniques en pleine expansion sur le territoire (+13,5% d'effectifs salariés entre 2010 et 2018, contre -10,2% à l'échelle régionale).

Toujours selon ces données, l'agro-alimentaire est le secteur industriel le plus important avec 1/3 des emplois concernés. Avec 390 emplois, l'agriculture constitue d'ailleurs un autre secteur d'activité important du territoire. Il représente 5% des emplois, comme à l'échelle départementale, contre 2,7% à l'échelle nationale. Dans certains secteurs comme la Vallée du Ru d'Hozier ou les Plaines, l'agriculture concerne jusqu'à 15% des emplois.

Outre l'agro-alimentaire, la forte représentation du secteur industriel s'explique également par la présence de l'usine Volkswagen à Villers-Cotterêts, qui emploie environ 800 personnes.



Répartition des emplois par secteur d'activité



UNE SITUATION ÉCONOMIQUE EN DEMI-TEINTE, QUI PEUT EXPLIQUER LA PERTE DÉMOGRAPHIQUE

❖ Un indice de concentration d'emploi faible

En 2016, on compte 12 263 actifs résidant sur le territoire et ayant un emploi et 8 561 emplois sur le périmètre de la CC, soit une concentration d'emploi de 0,7. Cela signifie que seulement 70% des emplois nécessaires aux travailleurs de Retz-en-Valois peuvent potentiellement être pourvus localement. A l'échelle de l'Aisne, le taux de concentration de l'emploi est de 0,88, ce qui est également assez faible.

A Villers-Cotterêts, cet indice est de 1,13, ce qui signifie qu'il y a sur la commune plus d'emplois que d'actifs occupés. Cela confirme le statut de pôle d'emplois pour la ville.

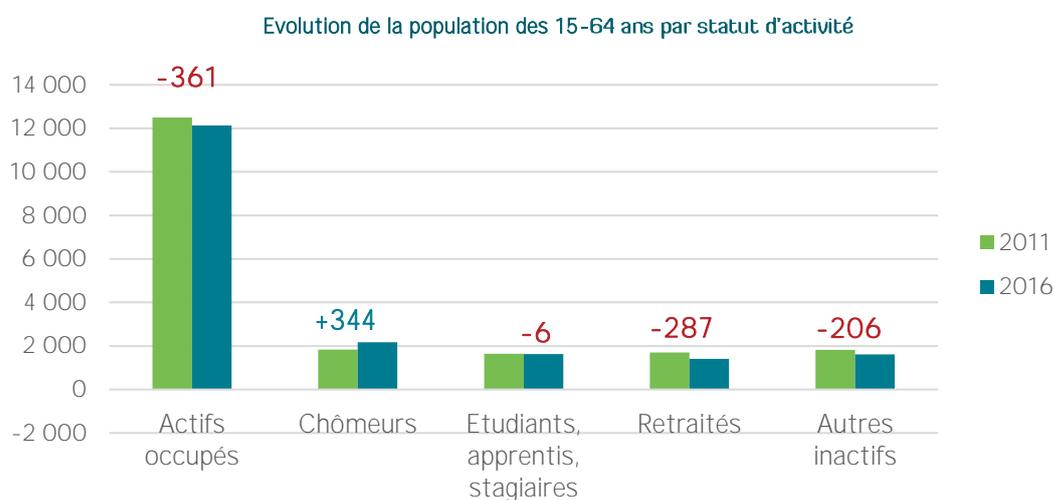
❖ Le tissu économique local se dégrade entre 2011 et 2016

Entre 2011 et 2016, l'indice de concentration d'emploi de la CC est resté stable.

Cette évolution est cependant le résultat d'une dégradation de la situation économique du territoire. Sur la période, les emplois ont globalement diminué dans les mêmes proportions que le nombre d'actifs occupés.

Dans le détail, la CCRV comptait 8 860 emplois en 2011. Elle compte 300 emplois de moins en 2016. Dans le même temps, le nombre d'actifs occupés a reculé de 361 et le nombre de chômeurs (de 15-64 ans) a augmenté de 344.

Autrement dit, si la population active reste stable, le nombre d'emplois et de travailleurs diminue.



Dans le détail, ce sont avant tout les emplois liés aux commerces, transports et services qui ont le plus reculé (- 331 entre 2011 et 2016). Ce recul est à relativiser car il ne représente qu'une perte de 8% des emplois du secteur. Dans le même temps, l'agriculture et la construction ont quasiment perdu 1 emploi sur 4 (23% et 22%).

A l'inverse, le secteur de l'industrie connaît plutôt une tendance à la progression de ses emplois (+61, soit + 4%), contrairement à la moyenne départementale (-12%). Ce regain de l'activité industrielle a été particulièrement fort sur la commune de Villers-Cotterêts (+ 119 emplois)

Evolution du nombre d'emplois par secteurs d'activités



❖ Un Schéma de Développement Economique pour soutenir le développement économique du territoire

Dans ce contexte, la Communauté de Communes Retz-en-Valois a adopté en 2018 un Schéma de Développement économique qui traduit une volonté de soutenir le tissu économique local existant et de s'inscrire dans une démarche de développement partenarial, notamment vis-à-vis de l'extérieur.

A travers la mise en œuvre de ce schéma, la CCRV entend faire de son tissu économique un pilier de la qualité de vie offerte par le territoire et donc de son attractivité résidentielle.

4 objectifs opérationnels ont été fixés :

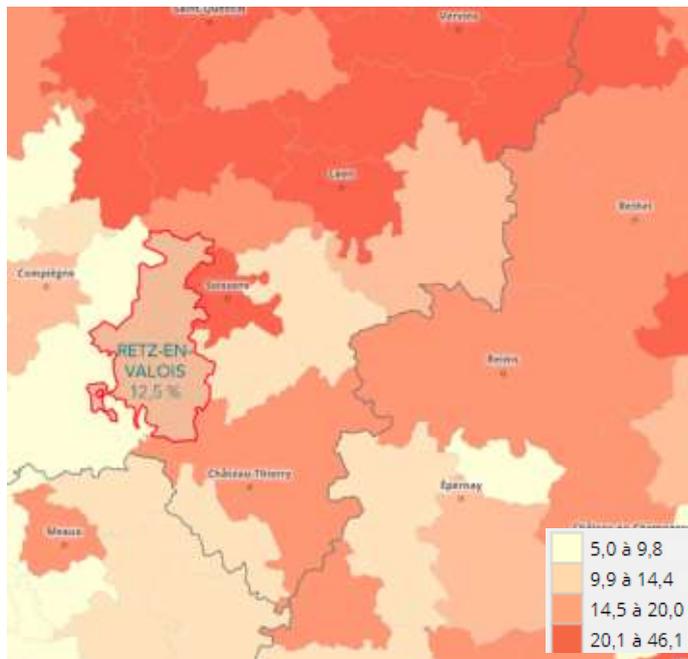
- Faciliter l'activité des entreprises et leur croissance en proposant des services répondant aux besoins des entreprises locales et de leurs salariés.
- Accompagner la vie locale par une offre de services diversifiée permettant au territoire de rester attractif pour le commerce, l'artisanat, et de répondre aux besoins des habitants.
- Préparer l'avenir grâce à l'innovation par le télétravail, le coworking, la digitalisation du marketing, l'information en ligne.
- Valoriser les atouts des entreprises et du territoire par un effort particulier autour de la communication, pour mettre en avant les atouts et les savoirs faire des entreprises locales.

LES NIVEAUX DE RESSOURCES DES MÉNAGES DU TERRITOIRE

❖ 20 315 € : le revenu médian disponible par unité de consommation

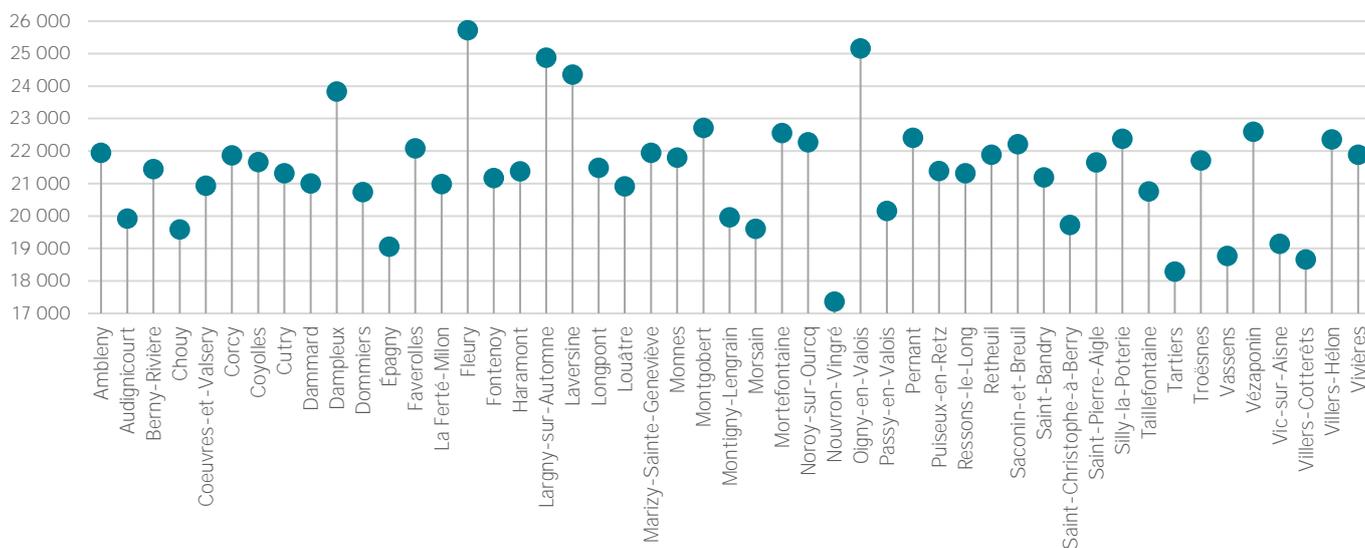
Le revenu médian annuel par unité de consommation à l'échelle de la Communauté de Communes s'élève à 20 315 €, il est supérieur à celui du département (18 818 €). Classiquement, du fait de la concentration d'une offre locative sociale, Villers-Cotterêts présente un revenu médian plus faible que les autres communes de la CCRV (à l'exception de Nouvron-Vingré et Tartiers) avec 18 659 €.

On observe par ailleurs de fortes disparités de revenus entre les communes : Fleury présente ainsi un revenu médian de 25 720 €, soit 48% de plus que celui de Nouvron-Vingré. Au-delà des limites de l'intercommunalité, on observe une tendance nette : les revenus des communes de l'Oise et des communes de l'Aisne, frontalières de l'Oise, sont globalement plus élevés. Également, les communes frontalières de Villers-Cotterêts disposent globalement de revenus supérieurs. A l'inverse, les communes du nord de l'intercommunalité ont des revenus moins élevés.



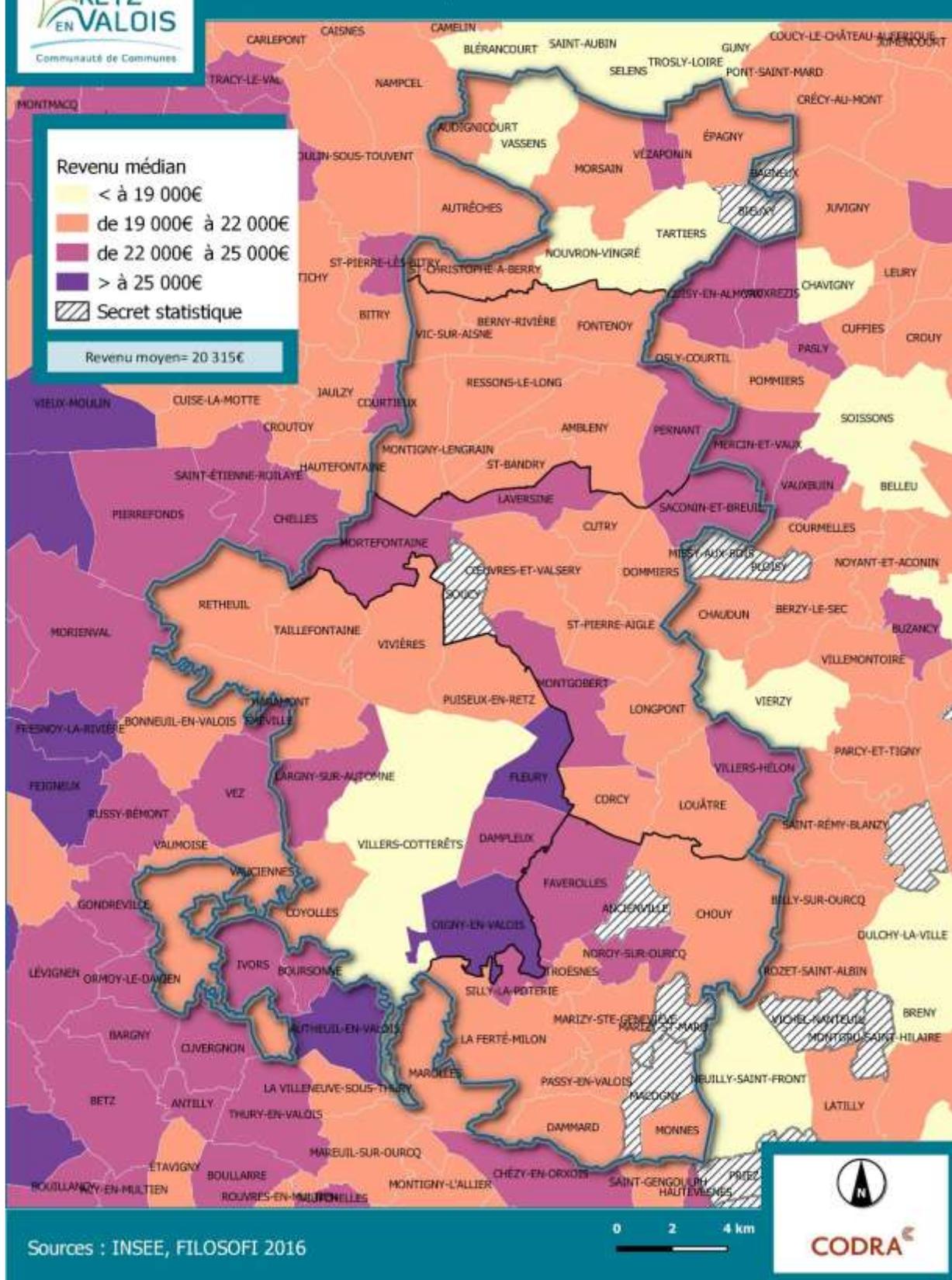
Part de la population sous le seuil de pauvreté

À l'échelle de la Communauté de Communes, 1 ménage sur 2 est imposé (49,6%). C'est davantage qu'à l'échelle départementale (44%), mais moins qu'à l'échelle nationale (52%).



Revenu médian par commune en 2016 (les communes non représentées sont soumises au secret statistique)

Revenu médian annuel par unité de consommation en 2016



❖ 12,5 % des ménages de la Communauté de Communes vivent sous le seuil de pauvreté

Le seuil de pauvreté est de 1 015 €/mois pour une personne seule en 2016. La part des ménages de l'intercommunalité à disposer de ressources inférieures au seuil de pauvreté est de 12,5 % : c'est inférieur aux taux de la CA du Grand Soissons (20,4 % des ménages) et de la CA Région de Château-Thierry (14,8 %). Ces différences peuvent s'expliquer par le caractère plus urbain des deux communautés d'agglomération : les villes concentrant usuellement davantage de personnes modestes.

❖ 74% des ménages de Retz-en-Valois sont sous les plafonds du logement social (PLS compris)

Il existe trois plafonds de ressources dans le logement locatif social, permettant de loger les ménages très modestes (logement social financé en PLAI), les ménages modestes (logement social financé en PLUS) et les ménages dits « intermédiaires » (logement social financé en PLS).

	PLAI	PLUS	PLS
1 personne	945 €	1 719 €	2 234 €
couple	1 377 €	2 295 €	2 984 €
couple + 2 enf.	1 843 €	3 332 €	4 331 €

Les données FILOCOM permettent de classer l'ensemble des ménages du territoire, quel que soit leur statut d'occupation : propriétaires, locataires du parc privé, locataires du parc social, en fonction des plafonds HLM.

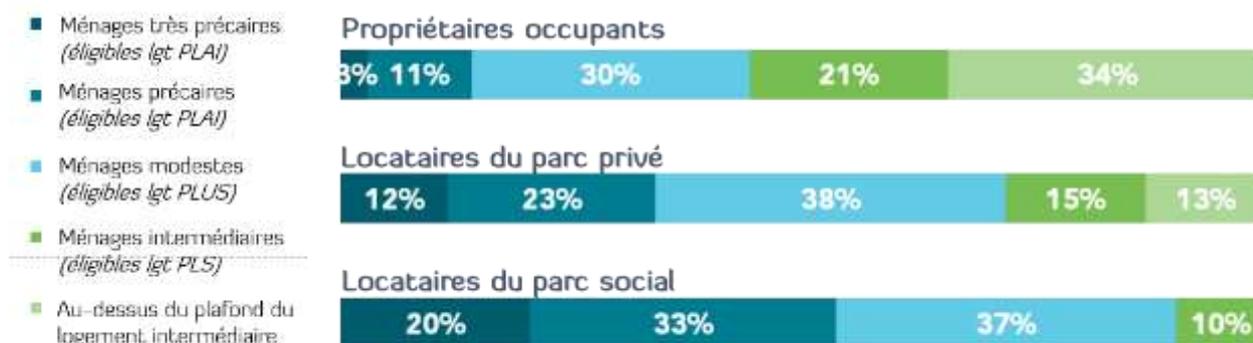
Ainsi, ¾ des ménages du territoire de Retz-en-Valois disposent de ressources inférieures aux plafonds du logement locatif social. C'est proportionnellement moins qu'à l'échelle départementale, où 79 % des ménages sont concernés (soit 9 000 ménages).



Répartition des ménages selon leur éligibilité au logement social

Les données FILOCOM permettent d'évaluer les niveaux de ressources des ménages selon leur statut d'occupation.

Ainsi, il apparaît, logiquement, que le parc social concentre le plus de ménages très précaires et précaires : 54 % (937 ménages). On observe également une part importante de ménages très précaires et précaires au sein du parc locatif privé : 35 % (soit 728 ménages) disposent de ressources particulièrement faibles. Parmi les propriétaires, 19 % disposent de faibles ressources, soit 1 400 ménages.



LES ENJEUX EN LIEN AVEC LES ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ÉCONOMIQUES

1. **Accompagner le développement de l'emploi, pour accompagner la croissance démographique**

Il est essentiel de rappeler que le moteur de la croissance démographique n'est pas la construction, mais bien le développement économique. Ainsi, la définition d'objectifs de production de logements doit nécessairement prendre en compte les réalités locales en matière de développement économique. Tout développement de l'habitat doit s'appuyer sur des perspectives de développement économique.

2. **Améliorer l'attractivité du territoire**

- Valoriser le territoire par une démarche de marketing territorial
- Améliorer l'offre d'équipements
- Rester attractif pour les actifs

L'analyse des migrations résidentielles et pendulaires a mis en évidence l'attractivité du territoire pour les actifs, particulièrement pour les 25-40 ans : celle-ci doit être confortée dans les années à venir. En matière de politiques de l'habitat, il s'agira de promouvoir le mode d'habiter local, le cadre de vie et l'accessibilité de l'offre résidentielle. Mais l'attractivité du territoire sera également fonction du développement de l'offre d'équipements et des actions déclinées en faveur de la promotion du territoire – une démarche de marketing territorial, surtout dans la perspective de l'ouverture de la Cité internationale de la langue française est à étudier.

3. **Permettre le maintien des populations âgées sur le territoire**

- Développer une offre résidentielle accessible
- Articuler la politique de l'habitat avec un développement de l'offre de santé et de services

Le solde migratoire des personnes âgées est particulièrement déficitaire : les seniors quittent le territoire pour s'installer dans des territoires où l'offre de services, santé et commerces est plus développée. Considérant le vieillissement important de la population, le maintien de ces personnes sur le territoire est un enjeu fort pour retrouver une dynamique démographique positive. Ainsi, l'offre d'habitat dédiée : accessible et bien localisée devra être développée dans le cadre du PLH. L'articulation avec les autres politiques publiques devra permettre de développer une offre de santé et de services associée et satisfaisante pour les seniors.

4. **Loger les personnes seules, toujours plus nombreuses**

- Développer l'offre de petits logements

Au regard des évolutions sociales et sociétales, la part des personnes vivant seules augmente. Par conséquent, pour satisfaire les besoins de cette population, il sera nécessaire de développer une offre de petits logements, type T2-T3.

5. **Permettre aux ménages modestes de se loger**

Les ressources des ménages du territoire sont modestes, et au sein du parc locatif social et privé se trouve une part importante de ménages fragiles, dont les ressources sont faibles. Une vigilance devra également être portée au sein du parc de propriétaires, parmi lesquels se trouvent des ménages modestes.

PARTIE 2

LE PARC DE LOGEMENTS ET SES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

ANALYSE DU PARC DE LOGEMENTS ET DES ÉVOLUTIONS RÉCENTES

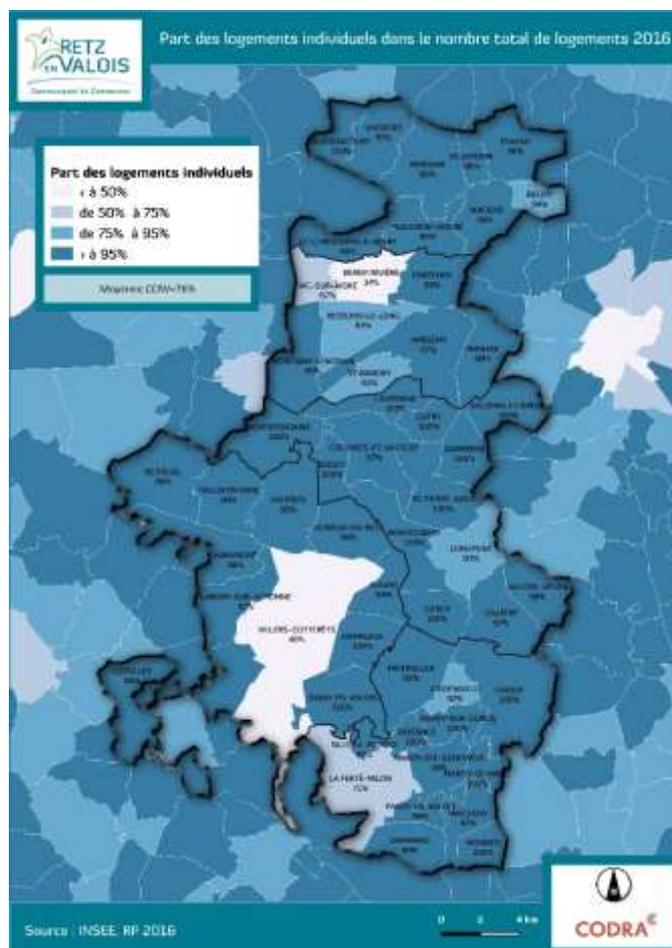


A. PLUS DE 14 000 LOGEMENTS EN 2016

❖ Une majorité de maisons

En 2015, selon les données FILOCOM, la Communauté de Communes compte 14 159 logements sur son territoire. Plus d'un tiers d'entre eux sont situés sur la seule commune de Villers-Cotterêts (4 963, soit 35%).

Ce parc de logements est composé principalement, voire exclusivement, de maisons pour la plupart des communes de Retz-en-Valois. Selon l'INSEE, 45 des 54 communes comptent 95% de maisons ou plus parmi leurs résidences principales. Seules Villers-Cotterêts, la Ferté-Milon et Vic-sur-Aisne comptent une proportion et un nombre significatifs de logements collectifs (2 676 - 54% ; 298 - 29%, 274 - 23%). A elles seules, ces 3 communes concentrent 96% des appartements de la CC (79% rien qu'à Villers-Cotterêts. A Berny-Rivière, la part de logements collectifs apparaît étonnement élevée : il s'agit en réalité de la prise en compte du camping lors du recensement.



❖ De grands logements

Du fait de la prépondérance des maisons, le parc est largement dominé par les grands logements. Les 4 pièces et plus représentent ainsi 61% des logements de Retz-en-Valois, et même 68 % en dehors de Villers-Cotterêts, la Ferté-Milon et Vic-sur-Aisne.

A La Ferté-Milon et Vic-sur-Aisne, les T1 représentent 4% et 5% des logements et 7% à Villers-Cotterêts. Les 441 T1 de ces 3 communes représentent 69% des petits logements de la Communauté de Communes (55% rien qu'à Villers-Cotterêts avec 1 092 T1-T2).

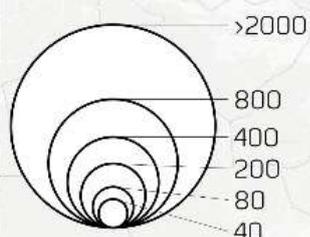
Au regard de l'évolution du parc entre 2011 et 2015 (données FILOCOM), la sur-représentation des grands logements tend à se renforcer légèrement : Entre 2011 et 2015, on compte 7 T1 supplémentaires (+1%) contre 330 T4 ou plus supplémentaires (+4%).

Cette dynamique s'observe sur l'ensemble du territoire, à l'exception du secteur de la Forêt de Retz où les T1 ont progressé dans les mêmes proportions que les T4 ou plus (+4% entre 2011 et 2015).

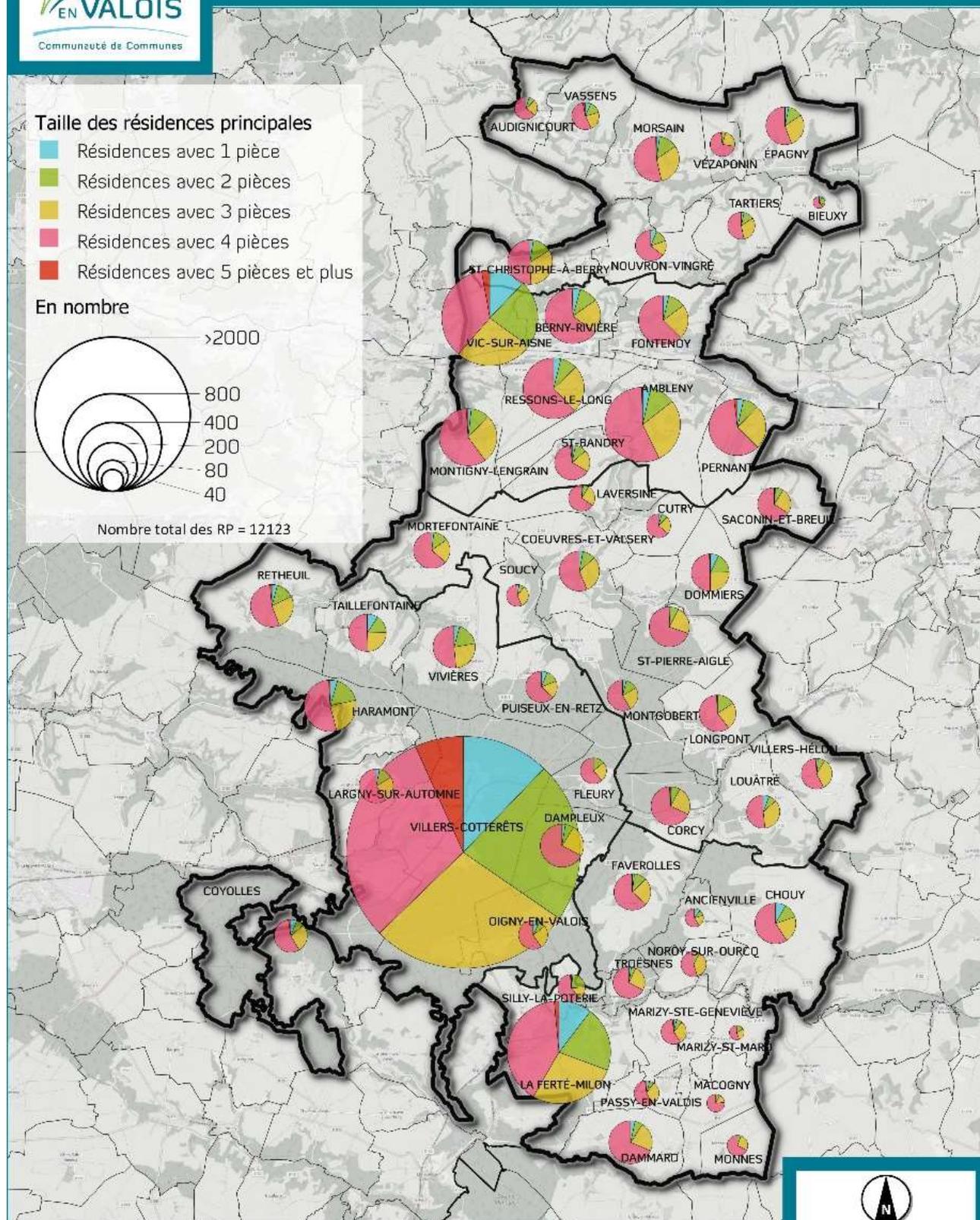
Taille des résidences principales

- Résidences avec 1 pièce
- Résidences avec 2 pièces
- Résidences avec 3 pièces
- Résidences avec 4 pièces
- Résidences avec 5 pièces et plus

En nombre



Nombre total des RP = 12123



Source : INSEE, RP 2016

0 2 4 km



CODRA €

Répartition des logements par nombre de pièces (FILOCOM 2015)

	T1		T2-T3		T4 et plus	
	2011	2015	2011	2015	2011	2015
Forêt de Retz	388	403	2 326	2 437	3 490	3 644
<i>dont Villers-C.</i>	<i>345</i>	<i>356</i>	<i>1 863</i>	<i>1 982</i>	<i>2 514</i>	<i>2 625</i>
Les Plaines	46	45	471	460	1 021	1 055
Vallée de l'Aisne	110	104	850	876	1 978	2 058
<i>dont Vic/Aisne</i>	<i>39</i>	<i>39</i>	<i>298</i>	<i>313</i>	<i>485</i>	<i>498</i>
Vallée de l'Ourcq	69	68	764	757	1 263	1 303
<i>dont La Ferté-M.</i>	<i>45</i>	<i>46</i>	<i>445</i>	<i>449</i>	<i>592</i>	<i>605</i>
Vallée du ru d'Hozier	22	22	326	320	585	607
CCRV	635	642	4 737	4 850	8 337	8 667
AISNE	13 021	13 213	94 171	94 806	153 435	158 903

58% DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SONT SOUS-OCCUPÉES

On observe une décorrélation générale entre la taille des ménages et celle des logements. Alors que les ménages sont de plus en plus petits, le parc de logement reste structurellement composé de grands logements.

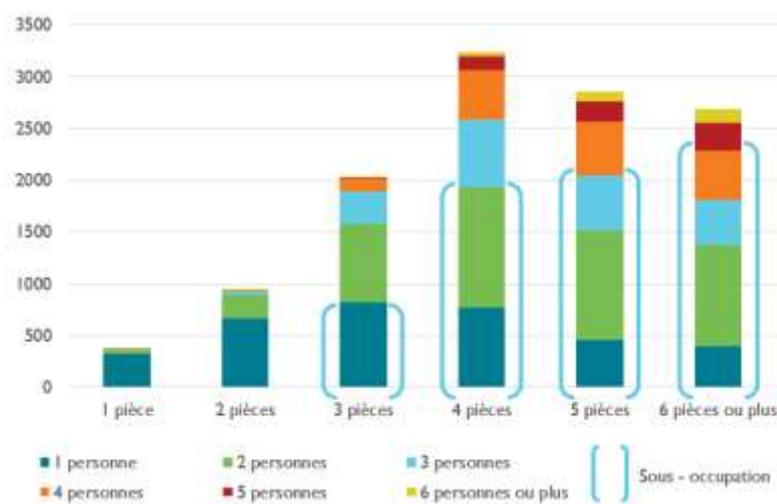
On considère qu'un logement est sous-occupé si le nombre de pièces est supérieur de deux unités au nombre de personnes qui occupent le logement. Ainsi, un logement T3 est considéré sous-occupé s'il est habité par une personne seule.

Au global, 7 083 logements sont en situation de sous-occupation (dont 87% de maisons). Les personnes seules sont le type de ménage qui génère le plus de sous-occupation. Elles sont 70% à habiter une maison ou un appartement de 3 pièces ou plus (dont 25% un logement de 3 pièces). Les grands logements sont également logiquement plus concernés que les autres par la sous-occupation. 72% des logements de 5 pièces et 85% des logements de 6 pièces ou plus sont concernés par le phénomène.

Cette situation peut recouvrir dans certains cas des situations de monoparentalité, avec garde alternée nécessitant un grand logement. Elle concerne également une part de personnes âgées, occupant toujours la même maison familiale.

Répartition des résidences principales par nombre de pièces et d'occupants (INSEE 2016)

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou +	Ensemble
1 pièce	326	41	1	2	0	0	370
2 pièces	672	222	29	11	5	1	940
3 pièces	820	764	308	128	9	3	2 032
4 pièces	768	1 167	648	476	141	35	3 234
5 pièces	465	1 054	524	526	197	90	2 854
6 pièces ou +	395	973	441	477	264	143	2 692
Ensemble	3 446	4 221	1 951	1 620	6 16	271	12 123
	Sur-occupation : 67 logements						
	Sous-occupation : 7 083 logements						



locataires du parc privé.

Selon l'INSEE, il s'agit surtout de logements de 4 pièces occupés par de grandes familles de 6 personnes ou plus.

A l'inverse, les situations de sur-occupation (logement trop petit pour le ménage) sont beaucoup moins présentes, ce qui permet d'envisager des actions ciblées.

Selon FILOCOM, on compte

- 167 situations de sur-occupation légère, dont 77 à Villers-Cotterêts. 72 sont observables dans le parc locatif privé et 60 chez des propriétaires occupants.
- 50 situations de sur-occupation lourde, dont 24 à Villers-Cotterêts et 18 à Vic-sur-Aisne. 24 concernent des propriétaires occupants et 20 des

B. UNE MAJORITÉ DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

❖ Une augmentation des logements occupés

En 2015, on compte 12 067 résidences principales, soit 85% des logements de la CC. Ce chiffre se situe dans la moyenne départementale (86%). Proportionnellement, le nombre de résidences principales est plus fort sur le secteur de la Forêt de Retz et de la Vallée de l'Aisne (87% et 88%), alors qu'il apparaît particulièrement faible sur le secteur des Plaines (78%)

Entre 2011 et 2015, alors que le nombre de logements a augmenté de 450 (+3%), celui des résidences principales (=logements occupés à l'année) a augmenté nettement moins vite, de 346 logements (+3%). Si l'augmentation des résidences principales est la conséquence directe de l'augmentation du nombre de ménages sur le territoire, l'augmentation plus importante des logements que des résidences principales signifie que le nombre de logements inoccupés du territoire (=logements vacants) augmente.

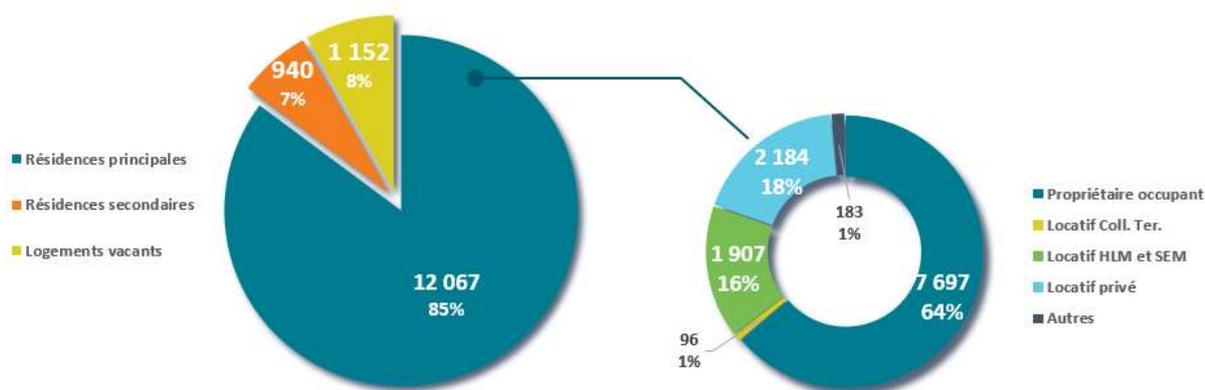
❖ Des propriétaires majoritaires

A l'échelle de la Communauté de Communes, les propriétaires de leur résidence principale sont largement majoritaires. Ils représentent 64% des ménages, contre 61% à l'échelle du département et 57% à l'échelle des Hauts-de-France.

A l'échelle de la CC, on compte quasiment autant de ménages locataires du parc social (1 907), que du parc privé (2 184).

Villers-Cotterêts se distingue des autres communes : les propriétaires y sont proportionnellement moins nombreux (environ 43%) et les logements locatifs du parc social sont plus nombreux que ceux du parc privé (environ 1 500 contre 940).

Répartition des logements et résidences principales par type d'occupation (FILOCOM 2015)



QUELQUES DÉFINITIONS

Résidence principale : logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

Résidence secondaire : Une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires.

Logement vacant : Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...). Un taux de vacance situé en deçà de 5% traduit le plus souvent un marché immobilier tendu.

Entre 5% et 8%, on considère que l'offre rencontre la demande et que le marché est globalement sain. Au-delà de 8% on estime que la vacance commence à devenir importante et problématique.

C. LA VACANCE RESTE CONTENUE, MAIS ELLE PROGRESSE

Selon l'INSEE, on compte 1 144 logements vacants, soit 7,8% du parc en 2016. Selon le fichier 1767 BisCom de la Direction Générale des Finances Publiques, on compte 1 370 logements vacants au 1^{er} janvier 2019, soit 9,3% des logements comptabilisés par l'INSEE en 2016.

On considère qu'un taux de vacance classique se situe entre 7 et 8 % des logements. Par conséquent, le taux de logements vacants de la CCRV est moyen, selon qu'on considère les données de l'INSEE, ou plutôt élevé si l'on prend en compte les données fiscales. Plus que le taux réel, c'est l'augmentation (vérifiée dans les différentes bases de données) qui doit interpeller les politiques publiques, et, en l'occurrence les politiques locales de l'habitat. Il convient de s'interroger sur l'adéquation entre l'offre et la demande.

❖ Une vacance concentrée dans les pôles...

Quelle que soit la source, on constate que les logements vacants se concentrent principalement dans les principaux pôles du territoire : Villers-Cotterêts, La Ferté-Milon et dans une moindre mesure Vic-sur-Aisne. Selon la source, ces 3 communes comptabilisent à elles seules entre 49% et 57% des logements vacants de la CC.

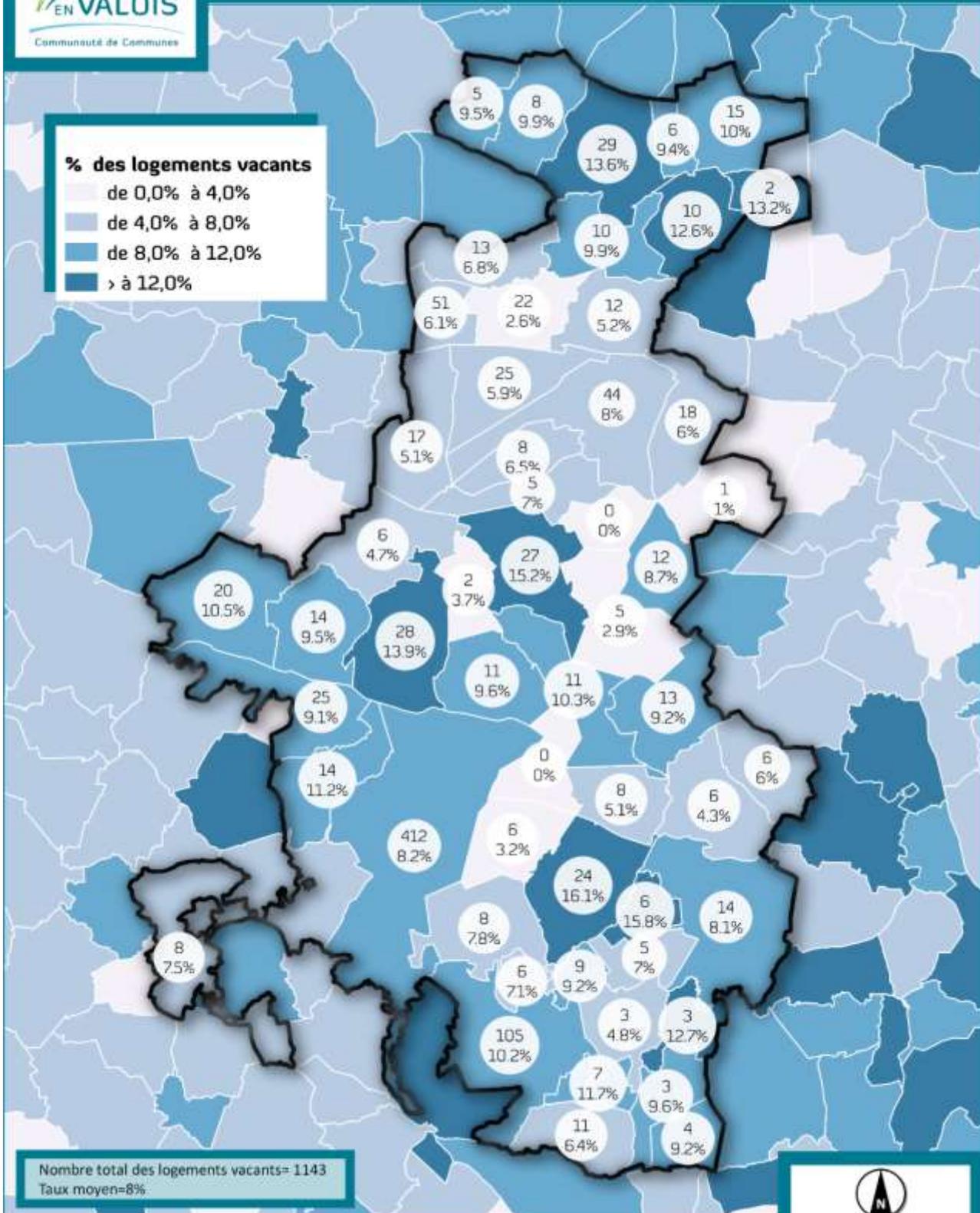
	INSEE		1767 BisCom	
	Nombre	% des lgts vacants de la CCRV	Nombre	% des lgts vacants de la CCRV
La Ferté-Milon	105	9%	133	10%
Villers-C.	415	36%	561	41%
Vic-sur-Aisne	51	4%	85	6%

Villers-Cotterêts est la commune qui compte le plus de logements vacants du territoire (415). Cependant, en proportion elle n'est pas plus touchée que les autres puisqu'elle se situe légèrement au-dessus de la moyenne intercommunale (8,2% contre 7,8%) et en-dessous de la moyenne du secteur de la Forêt de Retz (8,4%).

Retz-en-Valois présente une vacance répartie de façon assez hétérogène. Selon l'INSEE, les communes du secteur du Ru d'Hozier et de la Vallée de l'Ourcq sont en proportion les plus concernées. Les logements vacants y représentent environ un logement sur 10 (10,3% et 9,8%). A l'inverse, la Vallée de l'Aisne et dans une moindre mesure les Plaines, observent une faible vacance de leurs logements (5,4% et 6,6%).

% des logements vacants

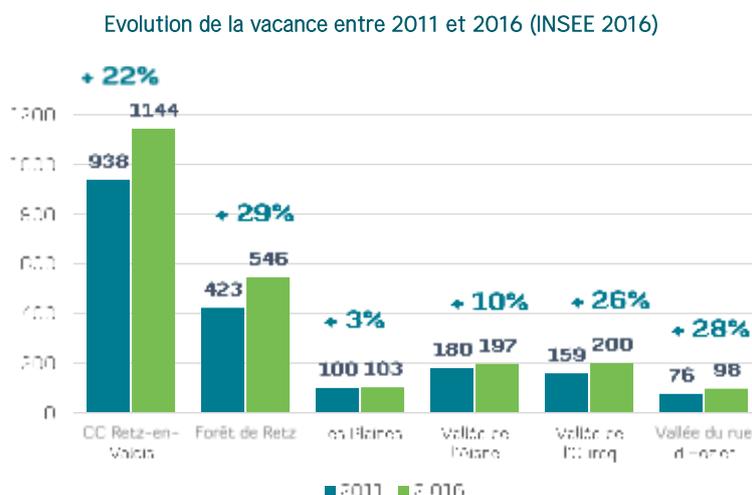
- de 0,0% à 4,0%
- de 4,0% à 8,0%
- de 8,0% à 12,0%
- > à 12,0%



❖ ... mais une progression qui concerne tout le territoire

La question de l'augmentation de la vacance est en revanche commune à la quasi-totalité du territoire. Entre 2011 et 2016, les logements vacants ont progressé d'environ 200. Ils sont passés de 938, soit 6,7% à 1 144, soit 7,8%.

Mis à part dans le secteur des Plaines - déjà peu touché - où le nombre de logements vacants est resté globalement stable (+3) et dans une moindre mesure dans le secteur de la Vallée de l'Aisne, les autres secteurs enregistrent une progression de la vacance comprise entre 26% (Vallée de l'Ourcq) et 29% (Forêt de Retz).



❖ Une vacance qui s'inscrit aujourd'hui dans le temps court

On distingue 2 types de vacance :

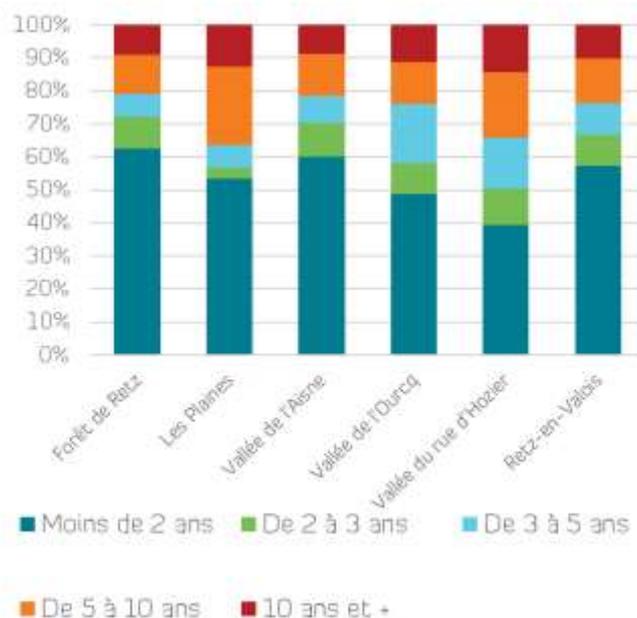
- **La vacance conjoncturelle** : elle assure une certaine fluidité du marché et s'explique par les temps de remise en marché entre deux baux ou de remise en état du logement lorsque certains travaux sont nécessaires. Cette vacance est plus ou moins longue selon la tension du marché.
- **La vacance structurelle** s'explique par les caractéristiques propres au bien, c'est-à-dire son état, sa localisation, sa configuration ou son confort. Il s'agit de biens vacants sur une longue durée, parce que considérés « hors marché » : ils ne répondent pas à la demande. En théorie, **on estime que la vacance structurelle concerne les biens vacants depuis plus de 3 ans.**

Au 1^{er} janvier 2019, la vacance de courte durée (inférieure à 3 ans) concerne quasiment les 2/3 des logements recensés dans le fichier 1767 BisCom (67%). La vacance supérieure à 3 ans représente quant à elle 33% du parc.

Répartition des logements vacants par durée d'inoccupation (1767 BisCom)

Si la vacance à Retz-en-Valois apparaît à première vue conjoncturelle, la tendance à la forte augmentation observée entre 2011 et 2016 invite toutefois à émettre l'hypothèse « fil de l'eau » d'une pérennisation de la vacance pour un certain nombre de ces nouveaux logements inoccupés.

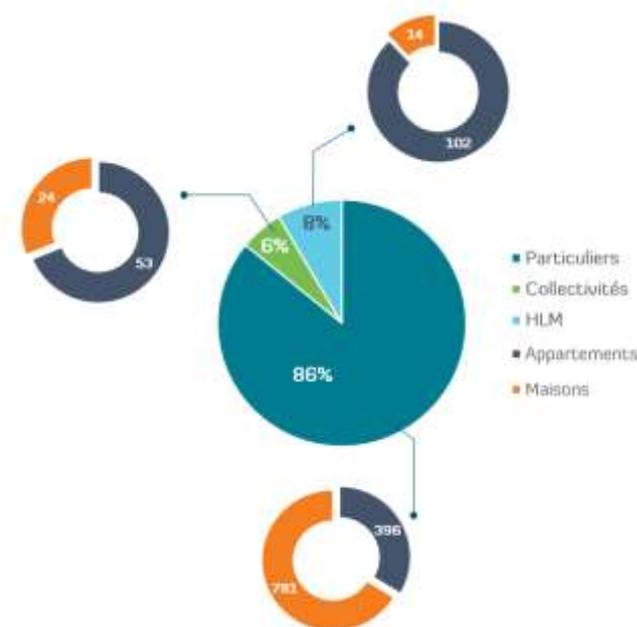
Par ailleurs, si le secteur des Plaines est le moins touché par la vacance, c'est aussi celui où le phénomène semble paradoxalement le plus ancré. Les logements vacants depuis plus de 5 ans y représentent 32%, contre 17% en moyenne sur la CC.



❖ Les maisons de particuliers représentent la majorité des logements vacants

Sur les 1 370 logements vacants recensés par le fichier 1767 BisCom, 86%, appartiennent à des propriétaires privés, 8% à des bailleurs sociaux et 6% à des collectivités (Etat, communes, département...).

2/3 des logements vacants appartenant à des propriétaires privés sont des maisons. Le rapport est inverse en ce qui concerne les logements vacants possédés par des collectivités (1/3 de maisons et 2/3 d'appartements). Quant aux logements sociaux inoccupés, ce sont à 88 % des appartements.



Répartition des logements vacants par type de logement et de propriétaires (1767 BisCom)

DES RÉSIDENCES SECONDAIRES NOMBREUSES, QUI PEUVENT ACCENTUER LE SENTIMENT DE VACANCE

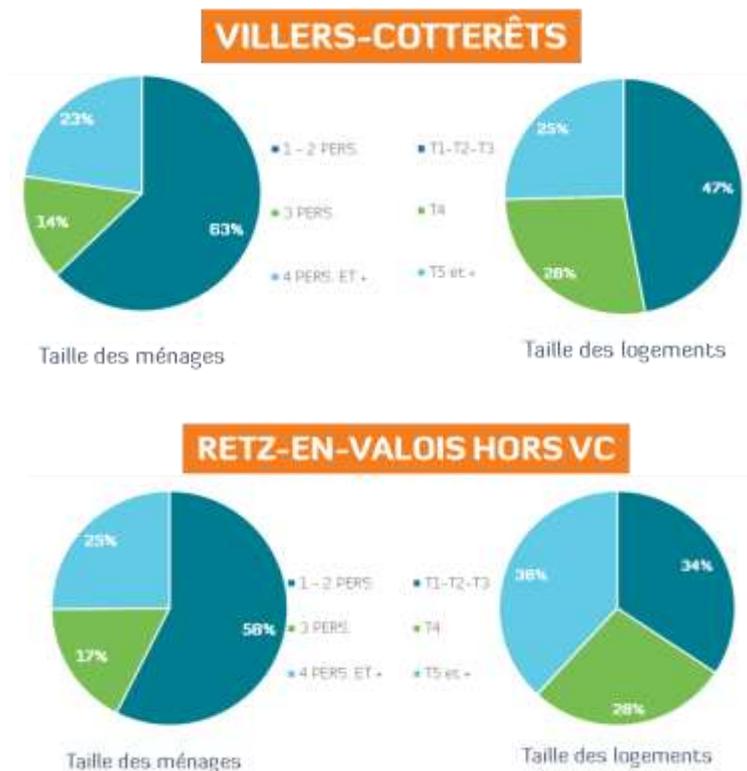
Selon les données Filocom, Retz-en-Valois compte environ 940 logements enregistrés comme des résidences secondaires, soit 7% du parc. C'est plus qu'à l'échelle du département ou de la région (4% et 3,6%). Ce taux élevé de résidences secondaires s'explique en partie par la présence sur le territoire d'actifs travaillant et vivant en région parisienne la semaine, et retrouvant leur logement en week-end. Bien que comptabilisés en tant que résidences secondaires, ces logements sont en réalité occupés à l'année.

Le secteur des Plaines est le plus concerné par cette situation puisqu'il affiche 14% de résidences secondaires.

UNE ADÉQUATION MOYENNE ENTRE LA TAILLE DES MÉNAGES ET LA TAILLE DES LOGEMENTS

Deux cas de figure sont observables sur le territoire :

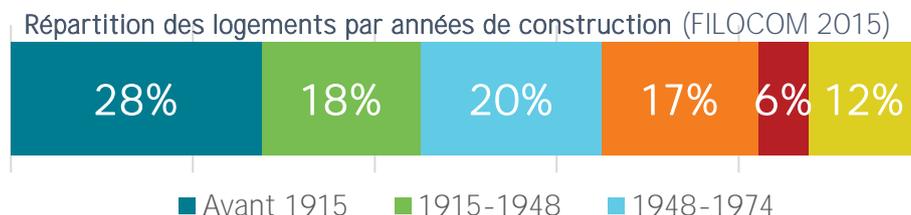
- A Villers-Cotterêts, l'offre de logements est plutôt diversifiée en termes de taille. Les petits logements (s'agissant ici des T1, T2 et T3) représentent près de la moitié des logements de la ville, tandis que les T4 : logements de taille moyenne, représentent 28 %. Ces proportions sont assez proches de la répartition des ménages par taille. Les petits ménages représentent 63 %.
- A l'inverse, les autres communes, bien qu'elles présentent également une part très élevée de petits ménages (58 %) ne disposent que de 34 % de petits logements : l'essentiel de l'offre est orienté vers les grands logements.



En marché détendu, on considère que la possibilité offerte aux petits ménages de se loger dans des grands logements est une situation de confort. Cependant, au regard du vieillissement important de la population, il convient de s'assurer que ces situations ne sont pas subies pour une partie des séniors. Certaines personnes âgées peuvent rencontrer des difficultés d'entretien de leur grand logement, des problèmes d'accès aux étages dans des maisons où même les salles d'eau deviennent une contrainte (baignoire difficile d'accès).

D. L'ANCIENNETÉ DU PARC GÉNÈRE DES BESOINS D'AMÉLIORATION

2/3 des logements du territoire ont été construits avant la 1^{ère} réglementation thermique, soit 9 172 logements construits avant 1974.



L'analyse du fichier FILOCOM permet d'identifier les logements dont le classement cadastral peut traduire une situation d'inconfort. Sur le territoire de Retz-en-Valois, moins de 1 % des logements sont classés en classement cadastral 7 et 8, soit 124 logements. Ce taux est nettement inférieur aux situations observées dans le Département, où 3 % des logements ont un classement cadastral 7-8. Ce faible taux de logements à l'état médiocre et très médiocre devrait permettre d'agir, à condition de pouvoir identifier les situations.

Le fichier de l'ANAH, identifiant les résidences principales potentiellement indignes (PPPI 2013) précise que 256 logements sont concernés sur le territoire, soit 2.1 % des résidences principales et 578 personnes concernées.

Lors du recensement, l'INSEE questionne également les habitants sur leur niveau de confort : en 2016, près de 400 logements occupés ne disposeraient pas de baignoire ou douche dans la salle de bain, tandis que 22.3 % des résidences principales (2 706) sont équipés en tout électrique (ce qui peut traduire des situations de précarité énergétique).



Le classement 6, 7, 8 désigne les logements :

6 : Ordinaires

7 : Médiocres

8 : Très médiocres



Le PPPI : résidence principale classée 6 et occupée par un ménage très modeste + classée 7 et 8 et occupée par un ménage modeste

ÉLÉMENTS DE BILAN DU PLH 2017 - 2022 DE LA CCVCFR

Au regard des caractéristiques du parc existant, ancien et potentiellement énergivore, les élus souhaitent déployer un dispositif en faveur de l'amélioration. Une étude pré opérationnelle déterminant l'opportunité de déployer un dispositif type OPAH a été inscrite au PLH ; ainsi qu'une thermographie. Si l'étude pré opérationnelle n'a pas été engagée, des thermographies de façades ont été organisées en février 2020 sur les communes de Monnes et Silly-la-Poterie.

Entre 2016 et 2018, 69 logements ont reçu des subventions ANAH dont 43 sur la thématique de la précarité énergétique.

L'adhésion au dispositif Picardie Pass'Rénovation a bien été réalisée : ce dispositif permet aux ménages de bénéficier d'un accompagnement technique et financier dans la réalisation de travaux d'amélioration énergétique. Cependant, le bilan en est mitigé : bien que beaucoup de ménages semblent intéressés et se renseignent lors des permanences réalisées par SOLIHA (rue du Général Leclerc à Villers-Cotterêts, Rue Saint-Christophe à Vic-sur-Aisne et, depuis 2020, 29 rue de la Chaussée à la Ferté-Milon), peu de dossiers ont finalement abouti (13 contrats signés au 30/09/2019, bénéficiant d'une aide de 1 860 € de la CC lorsque des travaux ont été réalisés). Souvent, les ménages disposent de ressources supérieures aux plafonds et ne peuvent par conséquent pas bénéficier des subventions. Une réflexion sur la mise en place d'une aide à destination des ménages dépassant les plafonds sera opportune.

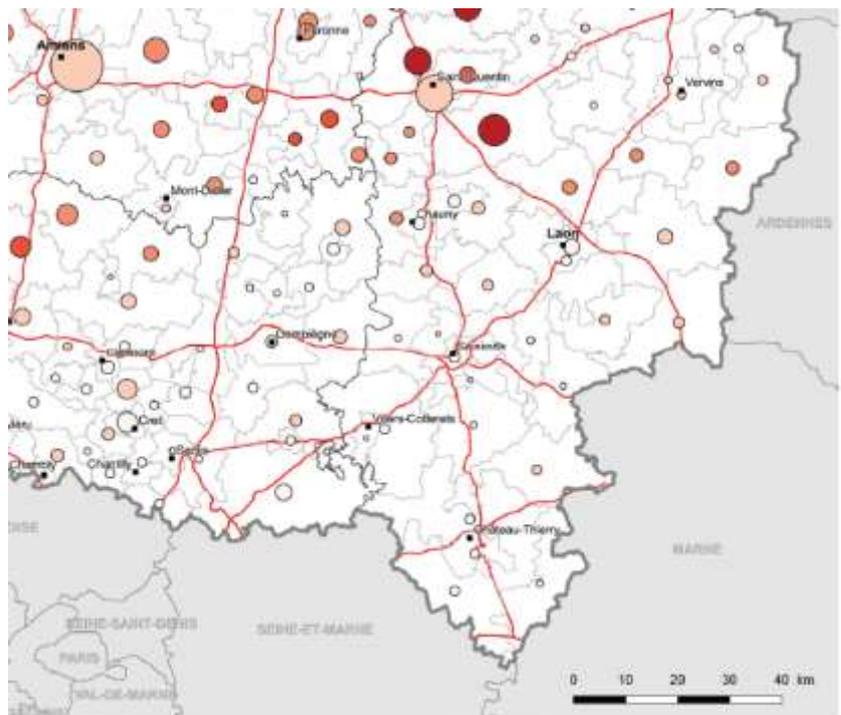
A noter également qu'en 2019, Action Logement déploie son Plan d'Investissement Volontaire et dégage des enveloppes financières importantes pour l'amélioration énergétique, qui sont complémentaires et cumulables aux aides déployées dans le cadre du PIG. A noter cependant que seuls les territoires situés en zonage B2 et C sont éligibles. Par conséquent, toutes les communes de la communauté sont éligibles, exceptée la ville de Villers-Cotterêts.



E. L'HABITAT INDIGNE, PAS DE SITUATIONS DÉCLARÉES MAIS UNE VIGILANCE À INITIER

Dans l'Aisne, un pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne existe, piloté par la Direction Départementale de la Cohésion Sociale. Tous les signalements réalisés sur l'Aisne sont traités par le pôle. A ce jour, aucune situation n'a été signalée sur les 54 communes de Retz-en-Valois. Régulièrement, des courriers d'information sont transmis aux maires, rappelant les dispositifs existants et les procédures de signalement d'éventuelles situations d'insalubrité.

L'ARS propose un accompagnement des maires sur le relevé de situations contraires au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) : un technicien peut effectuer une visite des logements signalés afin de déterminer si la situation relève effectivement de l'insalubrité, auquel cas le pôle départemental prend en charge le traitement de la situation.



Part des résidences principales de catégorie cadastrale 7 ou 8 dans le parc total de résidences principales



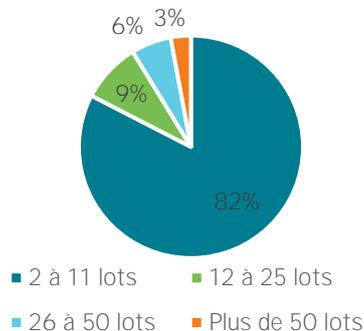
cartographie SIG / DREAL Hauts-de-France © IGN Bd CARTO

L'absence de signalement sur le territoire peut relever d'un manque de connaissance local des procédures à engager et des moyens mobilisables pour traiter les situations. Dans la perspective du PLH, une information spécifique pourra être réalisée auprès des communes.

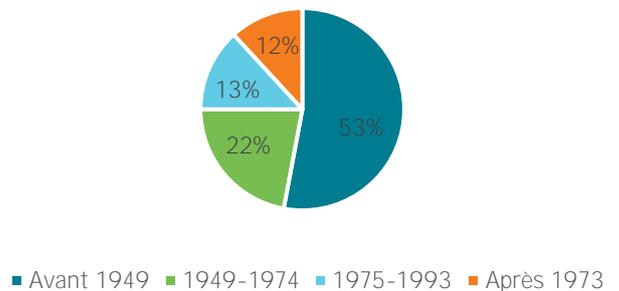
F. DES SIGNES DE FRAGILITÉ PARMIS LES COPROPRIÉTÉS

Le fichier de l'ANAH recense 69 copropriétés qualifiées de fragiles¹ dont 59 (85%) sont situées sur Villers-Cotterêts et 46, soit les deux tiers, concentrées sur le centre ancien de la ville dans les sections AB et AC. Il s'agit d'une majorité de petites copropriétés comprenant moins de 10 lots et pour plus de la moitié (53%) construites avant 1949. Les trois quarts datent d'avant la première réglementation thermique ce qui laisse penser que ce bâti peut recouvrir des situations de précarité énergétique s'il n'a pas fait l'objet de travaux d'amélioration thermique.

Répartition des copropriétés fragiles selon leur taille



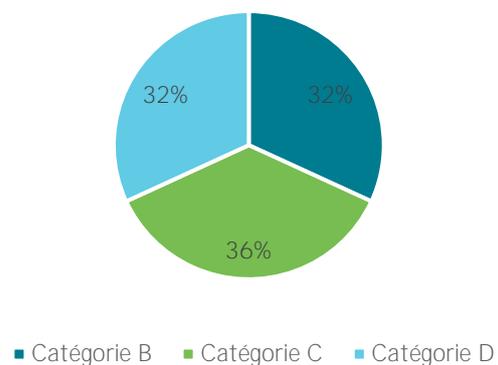
Répartition des copropriétés fragiles selon leur ancienneté



Parmi ces copropriétés qualifiées de fragiles, 42 (61%) sont occupées par des locataires signifiant ainsi qu'une majorité de propriétaires bailleurs sont présents ; or ce constat peut être un frein à l'engagement de travaux pour diverses raisons :

- soit les bailleurs n'habitent pas sur place ou à proximité et n'ont pas toujours une bonne connaissance de l'état de l'immeuble et des éventuels travaux à engager, ils sont généralement absents lors des assemblées générales et peu investis dans la vie de la copropriété
- soit ils privilégient la rentabilité en investissant le moins possible dans des travaux pouvant rapidement engendrer un retard d'entretien (dans les parties communes comme dans les parties privatives)

Répartition des copropriétés selon leur degré de fragilité



¹ Les copropriétés dites « fragiles » concernent les copropriétés à usage principal d'habitation (au moins 75 % des lots ou des tantièmes affectés à cet usage) dès lors qu'elles présentent « des signes de premières fragilités sur le plan technique, financier, social ou juridique et risquant d'entrer dans une spirale de déqualification à la fois technique, de gestion et de fonctionnement pouvant à terme les rendre en difficulté ». Il existe 4 catégories de classement selon le niveau de fragilité : A, B, C ou D (D étant le niveau le plus fort de fragilité).

4 catégories existent pour classer les copropriétés selon leur niveau de dégradation : A, B, C et D, du plus faible au plus fort niveau de fragilité.

Aussi, 22 copropriétés (32%) sont classées en catégorie D, soit la catégorie ayant le plus fort degré de fragilité en cumulant plusieurs indicateurs préoccupants (faible niveau de ressources des occupants, majorité de bailleurs, présence de familles monoparentales, situation de suroccupation, bâti ancien, présence de logements vacants...).

Parmi ces copropriétés :

- près de la moitié se situe sur Villers-Cotterêts
- la moitié a au moins 25% de logements vacants
- plus de la moitié se compose essentiellement de locataires (plus de 60% de locataires)

Au niveau du Registre National des Copropriétés (RNC), seulement 27 copropriétés sont enregistrées malgré cette obligation légale en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2019 quelle que soit la taille de la copropriété. Or, on constate que très peu d'entre elles sont réellement enregistrées à ce jour probablement à cause de l'absence de gestionnaire sur les petites copropriétés qui sont majoritaires sur le territoire.

L'absence de gestionnaire professionnel peut être voulue par les copropriétaires qui ne jugent pas nécessaire le recours à un professionnel compte tenu de la taille de la copropriété, estimant qu'ils peuvent « se gérer eux-mêmes » et faisant ainsi une économie de charges. Dans d'autres cas, elle peut également être la résultante du refus des syndic de prendre en gestion une petite copropriété. Généralement, un immeuble de moins de 20 lots n'attire pas les professionnels.

Ainsi, sur ces 27 copropriétés, seules 22 copropriétés sont gérées par un syndic professionnel, 2 autres sont gérées par un syndic bénévole, le plus souvent il s'agit d'un propriétaire résidant dans l'immeuble, et 3 sont sans mandat de gestion.

Or, l'absence de représentant légal peut être un obstacle à l'engagement de travaux et à l'enclenchement de procédures à l'encontre des débiteurs lorsqu'il y a des impayés de charges. Le manque de régularité dans la tenue des assemblées générales est également plus fréquent et ne permet pas toujours d'approuver les comptes dans les délais ou de voter les différentes résolutions nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété.

Aussi, 11 copropriétés n'ont pas mis en place de fonds travaux, obligatoires depuis la loi ALUR pour les copropriétés de plus de 10 lots (soit 9 des 11 copropriétés), pour anticiper de futures dépenses liées à des travaux et 4 copropriétés affichent un taux d'impayés préoccupant sans avoir enclenché de procédure de mandataire ad hoc pour rétablir un équilibre financier.

Ce constat est globalement partagé par les syndics professionnels qui affirment que les parties communes de certaines copropriétés dans le centre-ville de Villers-Cotterêts nécessiteraient des travaux et un besoin d'accompagnement.

Pour autant, peu d'entre elles sont gérées par un professionnel. Une veille semble donc opportune à mettre en place.

LES ENJEUX SUR LE PARC DE LOGEMENTS

1. Ajuster l'offre de logements aux besoins nouveaux

- Augmenter le nombre de logements adaptés
- Améliorer la visibilité des logements adaptés

L'analyse de l'adéquation entre la taille des logements et la taille des ménages interpelle : les ménages évoluent et sont de plus en plus petits. Le départ des seniors observé dans les migrations résidentielles invite à mieux considérer le besoin de petits logements et de logements adaptés à la perte d'autonomie. Les communes et partenaires le confirment, la demande existe pour une offre dédiée aux personnes âgées dans les centralités (Vic-sur-Aisne, La Ferté-Milon et surtout Villers-Cotterêts). Il convient alors d'augmenter le nombre de logements adaptés par des développements neufs et par des travaux d'adaptation sur l'offre existante.

2. Accompagner l'amélioration des logements sur tous les volets

- Poursuivre l'accompagnement des ménages dans le cadre des dispositifs existants
- Améliorer la lisibilité des aides pour les ménages
- Développer le partenariat avec les acteurs de l'habitat, pour en faire des relais de la politique locale de l'habitat (*agents immobiliers, notaires, artisans, etc...*)

Plusieurs dispositifs nationaux et régionaux existent pour accompagner les ménages dans l'amélioration de leur logement. Ces dispositifs doivent être pérennisés et optimisés sur le territoire. Au regard des échanges réalisés avec les partenaires de l'habitat lors des auditions, il apparaît essentiel d'améliorer la lisibilité de l'ensemble des dispositifs existants : les aides techniques et financières existent, mais elles sont particulièrement complexes à comprendre, à la fois pour les ménages et pour les partenaires (agents immobiliers, notaires, partenaires sociaux, etc...). L'assimilation de ces dispositifs, tout au long de leur durée de vie (et des évolutions qu'ils connaîtront) est essentielle et devra faire l'objet d'actions dans la mise en œuvre du PLH.

3. Intervenir sur le bâti existant pour améliorer l'attractivité des bourgs/centres

- Remobiliser le parc vacant
 - Inciter les propriétaires de logements vacants à améliorer leur patrimoine
 - Inciter les investisseurs privés à investir sur le territoire
 - Orienter les bailleurs sociaux vers des opérations d'acquisition-amélioration d'immeubles
 - Orienter les ménages vers la remobilisation du parc vacant
- Envisager une action foncière à l'ilot type ORI

L'augmentation de la vacance est importante, et localisée le plus souvent dans les centres, où le bâti ancien est concentré. Pourtant, la redynamisation des centres est essentielle à la préservation de l'attractivité du territoire. Aussi, il convient d'engager une remobilisation de ces logements vacants, qui passera par leur réhabilitation permettant par la suite l'accueil de ménages. Une intervention diversifiée, à destination des propriétaires de logements vacants, comme des investisseurs, des bailleurs sociaux et des ménages sera nécessaire.

Ce type d'action pour être un levier supplémentaire à mobiliser si les dispositifs incitatifs ne sont pas suffisants. Cette opportunité pourra être évaluée à mi-parcours du PLH, après quelques années de déclinaison du PIG sur le territoire.

4. Améliorer la gestion des copropriétés

Les partenaires soulignent les difficultés de nombreuses copropriétés, notamment du centre-ville, en matière de gestion. La dégradation souvent observée des parties communes renvoie une image négative de l'offre

résidentielle de centre-ville. Des réflexions devront être menées sur l'accompagnement de ces copropriétés dans la mise en place d'outils de gestion notamment, dans la réalisation de travaux éventuellement.

PARTIE 3

LES RÉPONSES APPORTÉES
PAR LE MARCHÉ DU
LOGEMENT

ÉTAT DES LIEUX DES DIFFÉRENTS MARCHÉS IMMOBILIERS ET FONCIERS

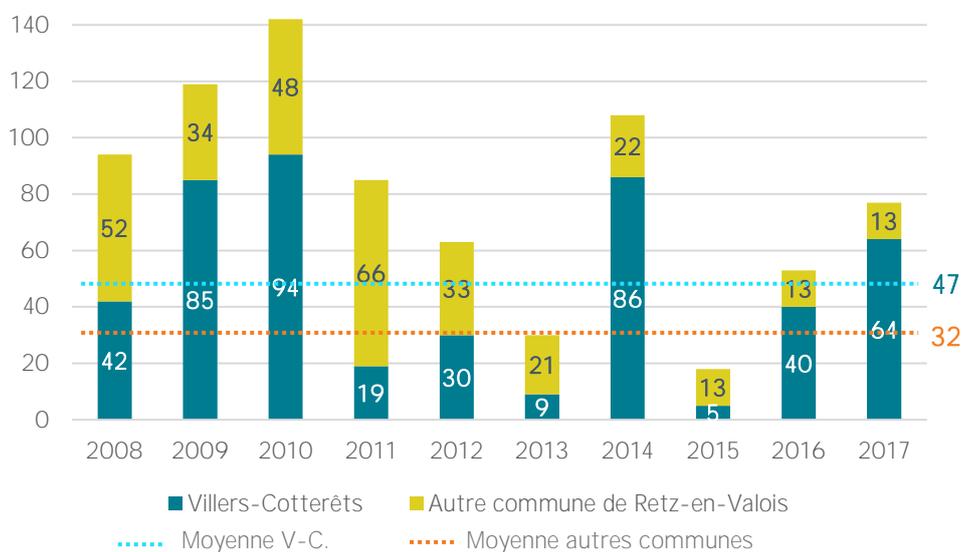
❖ Une production qui semble reparti à la hausse, grâce à Villers-Cotterêts

Les données ci-dessous sont issues de Sitadel, logements commencés en date réelle.

Entre 2008 et 2017, le rythme de mises en chantier a connu d'importantes évolutions :

- Jusqu'en 2010 : progression générale et même jusqu'en 2011 pour les constructions hors Villers-Cotterêts
- A partir du début des années 2010 : recul important, avec un quasi arrêt de la production en 2015
 - Sur cette période, l'année 2014 se distingue, avec 86 mises en chantier à Villers-Cotterêts, qui correspondent à une production locative sociale.
- En 2016-2017, reprise de la dynamique amorcée sur Villers-Cotterêts, essentiellement par du logement collectif, et la construction sur les autres communes reste stable et faible.

Evolution des mises en chantier à Retz-en-Valois (Sit@del)

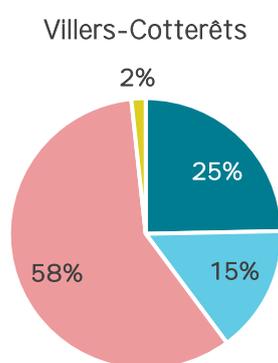
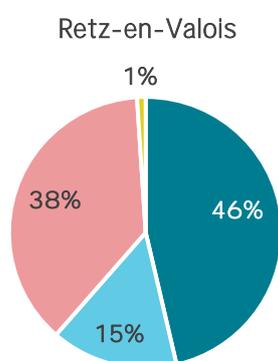


HORS DE VILLERS, UNE PRODUCTION QUASI EXCLUSIVEMENT PORTÉE PAR LE LOGEMENT INDIVIDUEL

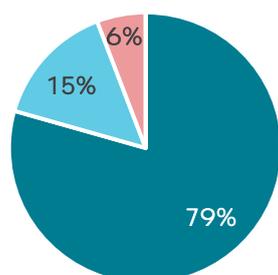
A l'échelle de la Communauté de Communes, la construction de logements individuels représente 61% des mises en chantier sur la période 2008-2017.

Il existe néanmoins de fortes disparités entre les logements construits à Villers-Cotterêts et ceux construits dans les autres communes.

- A Villers-Cotterêts : les constructions de logements collectifs sont majoritaires : 60%
- Dans les autres communes : la construction est quasiment exclusivement dominée par le logement individuel (94%). Sur la période, seuls 16 logements collectifs ont été construits



Retz-en-Valois hors V-C.



QUELQUES DÉFINITIONS

Un logement individuel est une construction qui ne comprend qu'un seul logement (autrement dit, une maison). On en distingue deux types :

- les logements individuels purs, ayant fait l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement,
- les logements individuels groupés, ayant fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement), ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels.

Un logement collectif est un logement faisant partie d'un bâtiment d'au moins deux logements dont certains ne disposent pas d'un accès privatif. Dans le cas d'opérations regroupant à la fois des logements individuels et des logements collectifs, chacun est comptabilisé dans son type de construction respectif.

Les logements en résidence sont des logements (maisons individuelles ou logements collectifs) construits par un promoteur pour une occupation par un public très ciblé selon la nature de la résidence, avec mise à disposition de services spécifiques. Six types principaux de résidences sont recensés :

- les résidences pour personnes âgées,
- les résidences pour étudiants,
- les résidences de tourisme,
- les résidences hôtelières à vocation sociale,
- les résidences sociales,
- les résidences pour personnes handicapées.

B. LES MARCHÉS DE L'HABITAT

L'ANALYSE FONCIERE

Les données suivantes sont issues des travaux du PLUi, dans sa version Arrêtée du 28.06.2019.

❖ Consommation d'espace sur les 10 dernières années

Le PLUi précise qu'entre 2007 et 2017, 60 hectares ont été consommés, dont 45.9 ha dédiés à l'habitat : soit 76 % de la consommation d'espace à vocation d'habitat. Ces espaces consommés traduisent une expansion urbaine des polarités principales : Villers-Cotterêts et les communes de la Vallée de l'Aisne.

❖ L'analyse du potentiel foncier

▪ Le potentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine

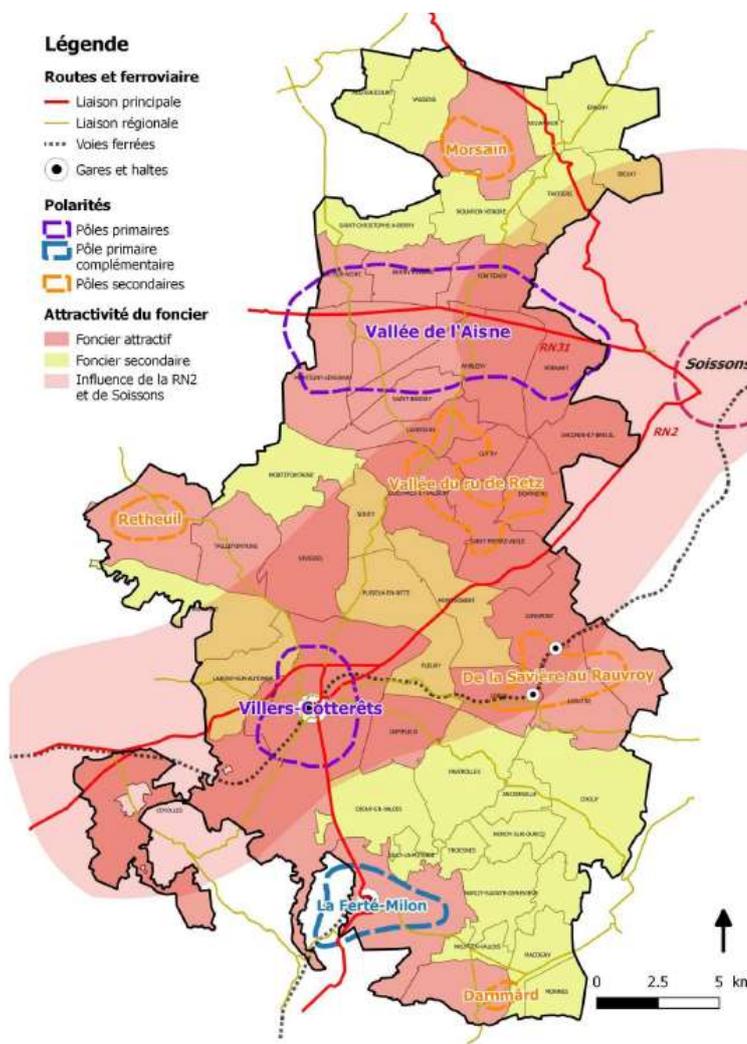
A l'intérieur de l'enveloppe urbaine, l'analyse du potentiel foncier distingue :

- Les dents creuses : parcelles actuellement non construites, classées en zones urbaines du PLU
- Les divisions parcellaires : parcelles construites situées en zone U du PLU constituant un potentiel de développement intéressant à développer
- Les secteurs de priorité 1 : une implantation peut être immédiate,
- Les secteurs de priorité 2 : une réticence des habitants proche est possible.

A Villers-Cotterêts, un secteur de renouvellement urbain à vocation mixte a par ailleurs été identifié à proximité de la gare (10,3 ha dont 2 ha pour le logement)

L'application d'un taux de rétention foncière différenciée selon l'attractivité des secteurs permet d'établir un **potentiel foncier net**. La définition d'une densité de logements, également différenciée selon les secteurs permet de déterminer un potentiel de logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Plus de 125,35 hectares de potentiels fonciers ont été identifiés, correspondant à un potentiel de 1 355 logements.



Localisation du foncier attractif et secondaire (PLU-i de la CCRV)

Synthèse des potentiels fonciers à l'intérieur des enveloppes urbaines (PLU-I de la CCRV)

CCRV (hors Villers-Cotterêts)		Dents creuses Priorité 1	Dents creuses Priorité 2	Divisions parcellaires Priorité 1	Divisions parcellaires Priorité 2
Potentiel foncier brut		125,7 ha	24,8 ha	49,8 ha	23,4 ha
		223,7 ha			
Taux de rétention foncière	Foncier attractif	30%	60%	65%	80%
	Foncier secondaire	40%	65%	75%	90%
Potentiel foncier net		112,9 ha			
Densité de logement		12 logements / ha			
Potentiel de logement		1 355			

Villers-Cotterêts	Dents creuses Priorité 1	Dents creuses Priorité 2	Divisions parcellaires Priorité 1	Divisions parcellaires Priorité 2	Renouvellement urbain
Potentiel foncier brut	6,5 ha	5,3 ha	3 ha	1,5 ha	2 ha
	16,3 ha				2 ha
Taux de rétention foncière	10%	30%	30%	50%	-
Potentiel foncier net	12,45 ha				2 ha
Densité de logement	20 à 50 log / ha (<i>préconisations SCoT</i>)				-
Potentiel de logement	368				272

▪ Le potentiel en extension

Le potentiel de logements identifié à l'intérieur de l'enveloppe urbaine permet *in fine* de déterminer les besoins d'extension du territoire, garantissant de pouvoir atteindre les objectifs en matière de productions de logements.

28,3 hectares ont été identifiés comme nécessaires en matière d'extension urbaine, pour un potentiel de près de 500 logements.

Synthèse des potentiels fonciers en extension (PLU-I de la CCRV)

	Objectif total de logement	Potentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine	Besoin en extension
CCRV (hors Villers-C.)	1 629	1 355	300 environ
Villers-Cotterêts	874	640	280 environ
Total	2 503	1 995	580

	Potentiel en extension	Densité de logements	Potentiel de logement
CCRV (hors Villers-C.)	20,3 ha	15 log / ha	304
Villers-Cotterêts	8 ha	35 log / ha	280
Total	28,3 ha	-	584

▪ Synthèse

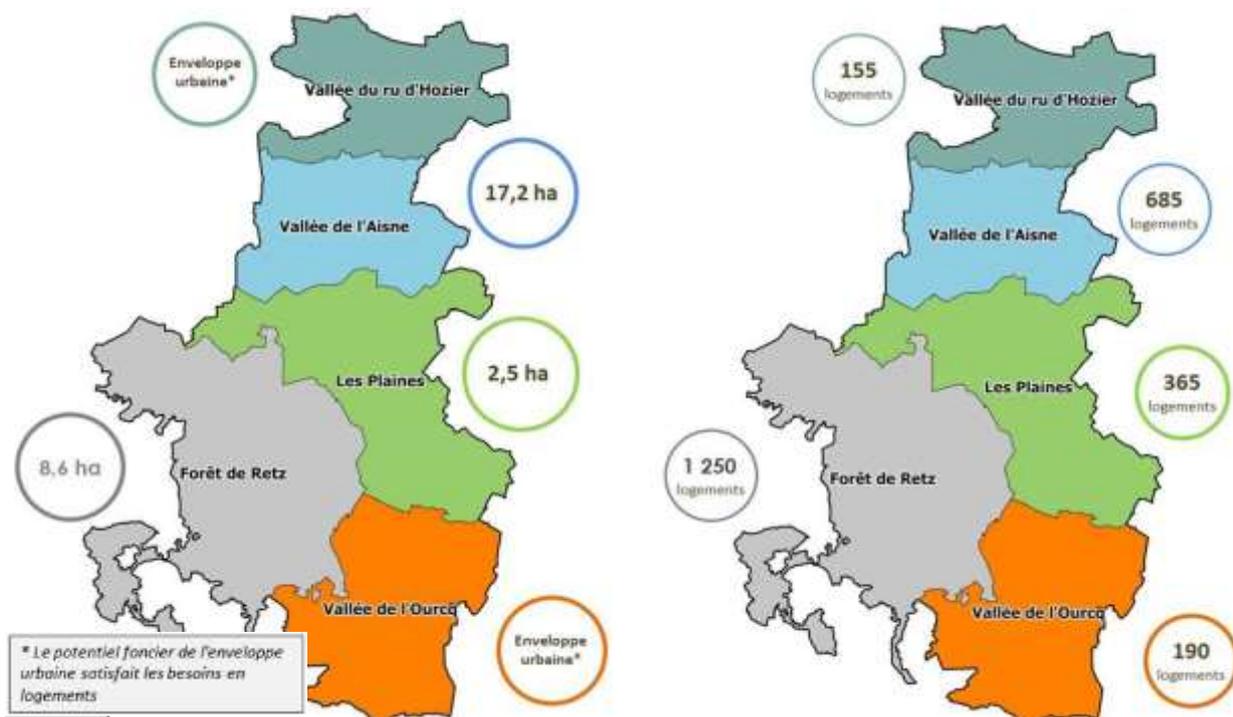
Les rapports de présentation du PLU-i de la CCRV et du PLU de Villers-Cotterêts permettent de relever le potentiel foncier suivant :

- A l'intérieur de l'enveloppe urbaine : 127,35 hectares, soit 1 995 logements
- A l'extérieur de l'enveloppe urbaine : 28,3 hectares, soit 584 logements

Synthèse des potentiels fonciers (PLU-i de la CCRV)

	Potentiel foncier brut	Potentiel foncier net	Renouvellement urbain	Potentiel de logements	Extension urbaine	Potentiel de logements
CCRV (hors Villers-C.)	223,7 ha	112,9 ha	-	1 355	20,3 ha	304
Villers-Cotterêts	16,3 ha	12,45 ha	2 ha	640	8 ha	280
Total	240 ha	125,35 ha	2 ha	1 995	28,3 ha	584

Synthèse des potentiels fonciers en extension et des potentiels totaux de nouveaux logements (PLU-i de la CCRV)



L'ACCESSION DANS LE NEUF

❖ Des maisons individuelles construites dans le diffus

A l'échelle de l'ancienne Région Picardie, le prix du terrain à bâtir est globalement bas au regard des niveaux de prix nationaux³. En 2018, le prix moyen du terrain à bâtir est de 61 € /m² (contre 87 € / m² en France métropolitaine). Pour autant, cela ne se traduit pas par une taille de terrain plus importante que la moyenne nationale : 954 m² en Picardie et 934m² en France métropolitaine.

Le coût du lot à bâtir moyen est donc de 58 000 €. A ce coût s'ajoute celui de la construction d'une maison. En Picardie, elle coûte en moyenne 154 100 € et fait 118 m².

Le prix des terrains à bâtir à Retz-en-Valois n'est cependant pas homogène et varie selon la localisation de la commune. Selon l'atlas cartographique de l'habitat publié par la DREAL Hauts-de-France en 2017, les prix sont élevés à Villers-Cotterêts (entre 160 et 200 € / m²) et décroissent au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la ville centre. Les agents immobiliers rencontrés lors de l'élaboration du PLH nuancent ces analyses : si les prix sont effectivement plus élevés à Villers-Cotterêts et décroissent en fonction de l'éloignement à la ville-centre, la distinction Villers – hors Villers est cependant moins tranchée qu'elle n'apparaît dans l'Atlas de la région.

On observe également une différence notable de niveaux de prix entre l'Aisne et l'Oise voisine, qui explique en partie le solde migratoire positif depuis l'Oise.

❖ Quelques commercialisations en cours

Le développement urbain de Retz-en-Valois s'est longtemps structuré autour de l'aménagement de lotissements ou opérations d'ensemble de logements individuels, en extension des bourgs existants.

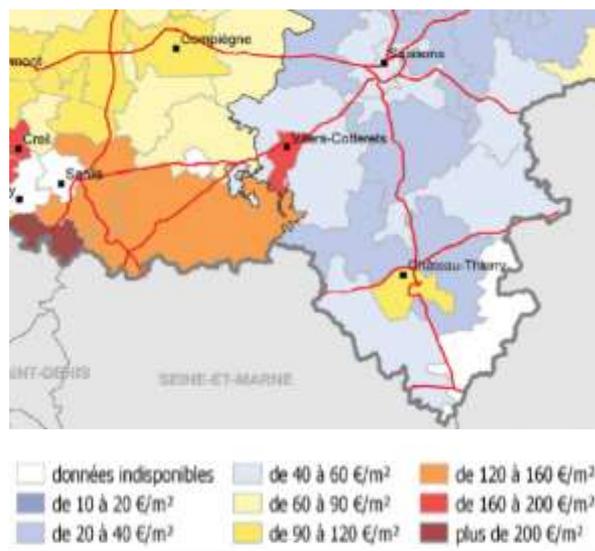
Ces dernières années, la majorité des nouveaux logements de Retz-en-Valois sont toujours des maisons individuelles mais elles sont davantage construites de façon diffuse.

On relève tout de même quelques projets d'envergure :

- Ressons-le-long : écoquartier de 90 logements, dont 23 maisons individuelles. Ce projet répond à un objectif de stabilisation de la population et de maintien des effectifs scolaires dans les prochaines années.

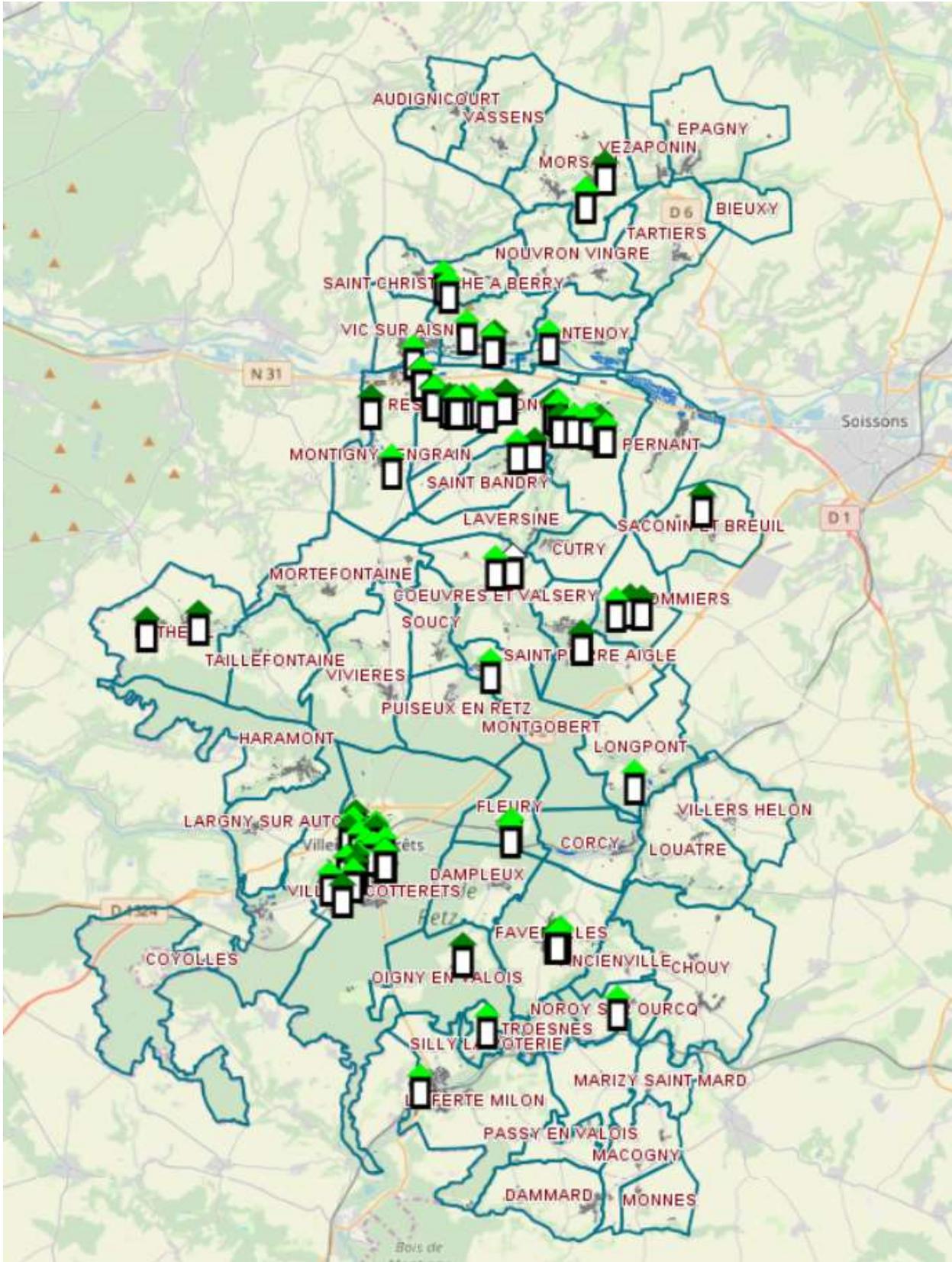
Plan de l'écoquartier de Ressons-le-long

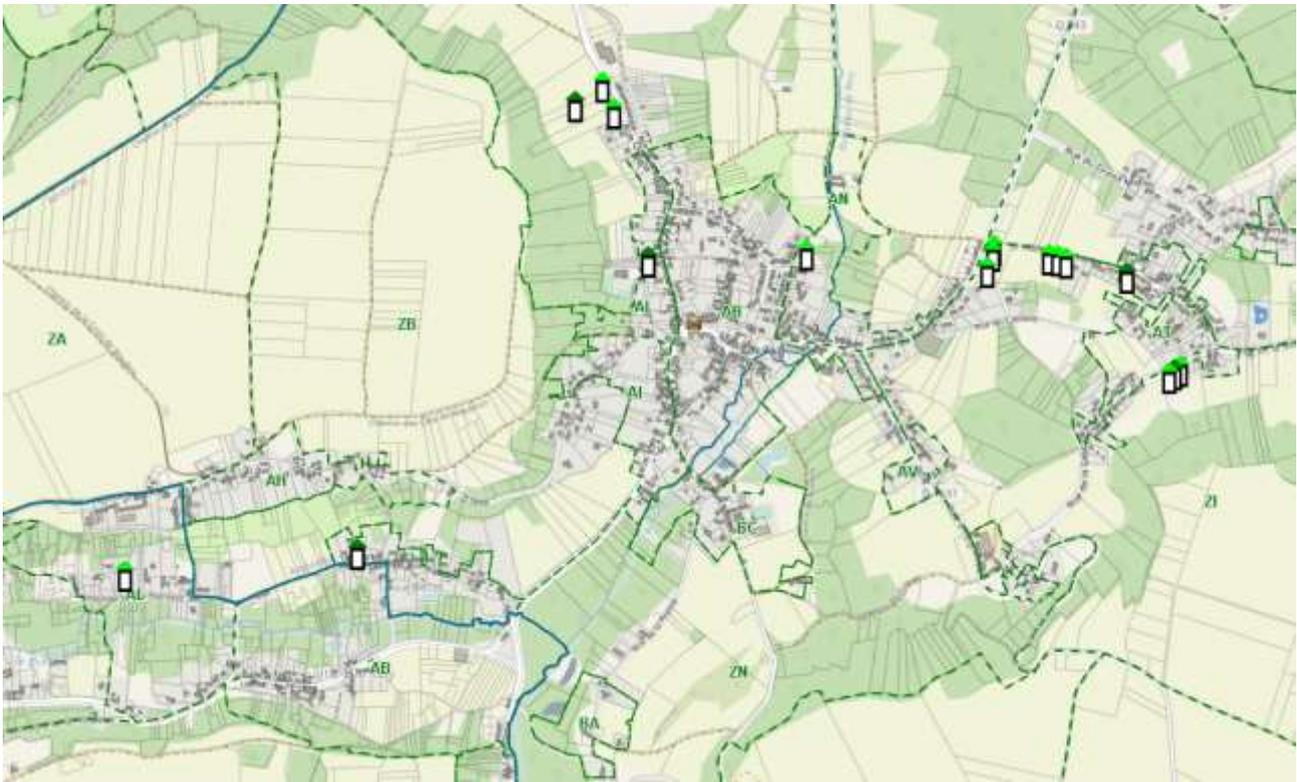
Prix moyen des terrains à bâtir, 2012-2015 (Atlas cartographique de l'Habitat-DREAL Haut de France)



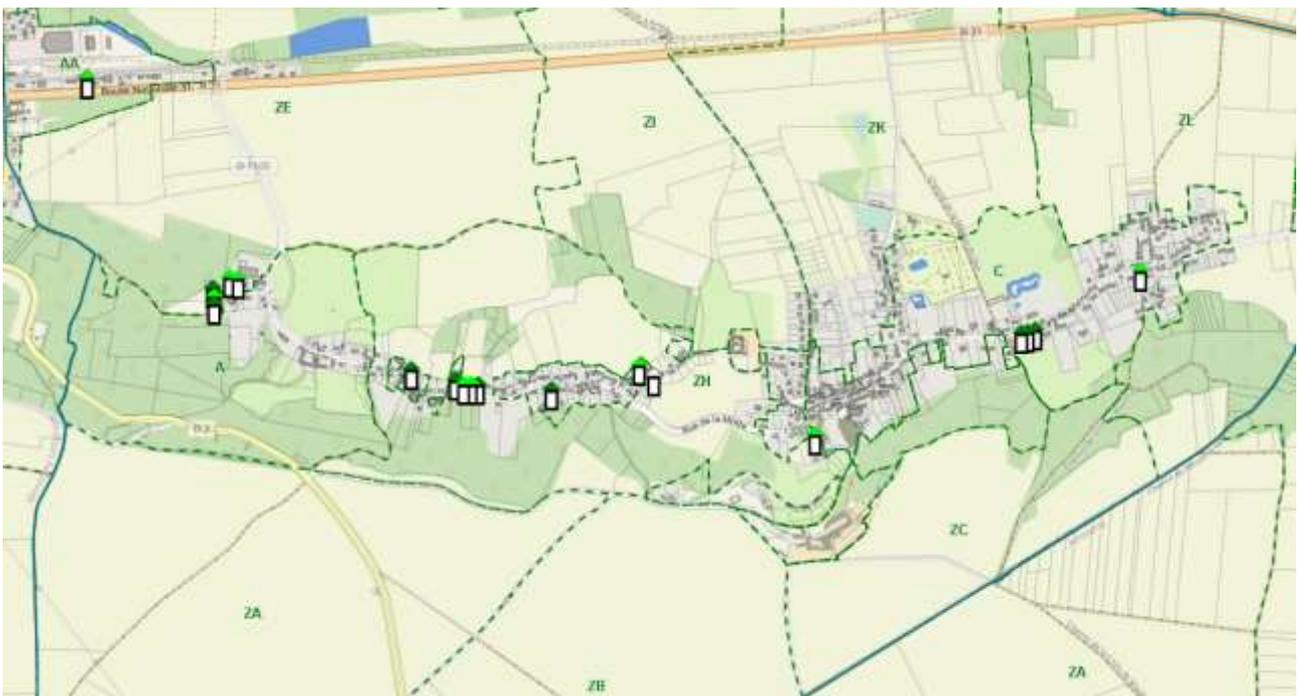
³ Enquête sur les prix des terrains à bâtir, 2018

Source : SIG CCRV

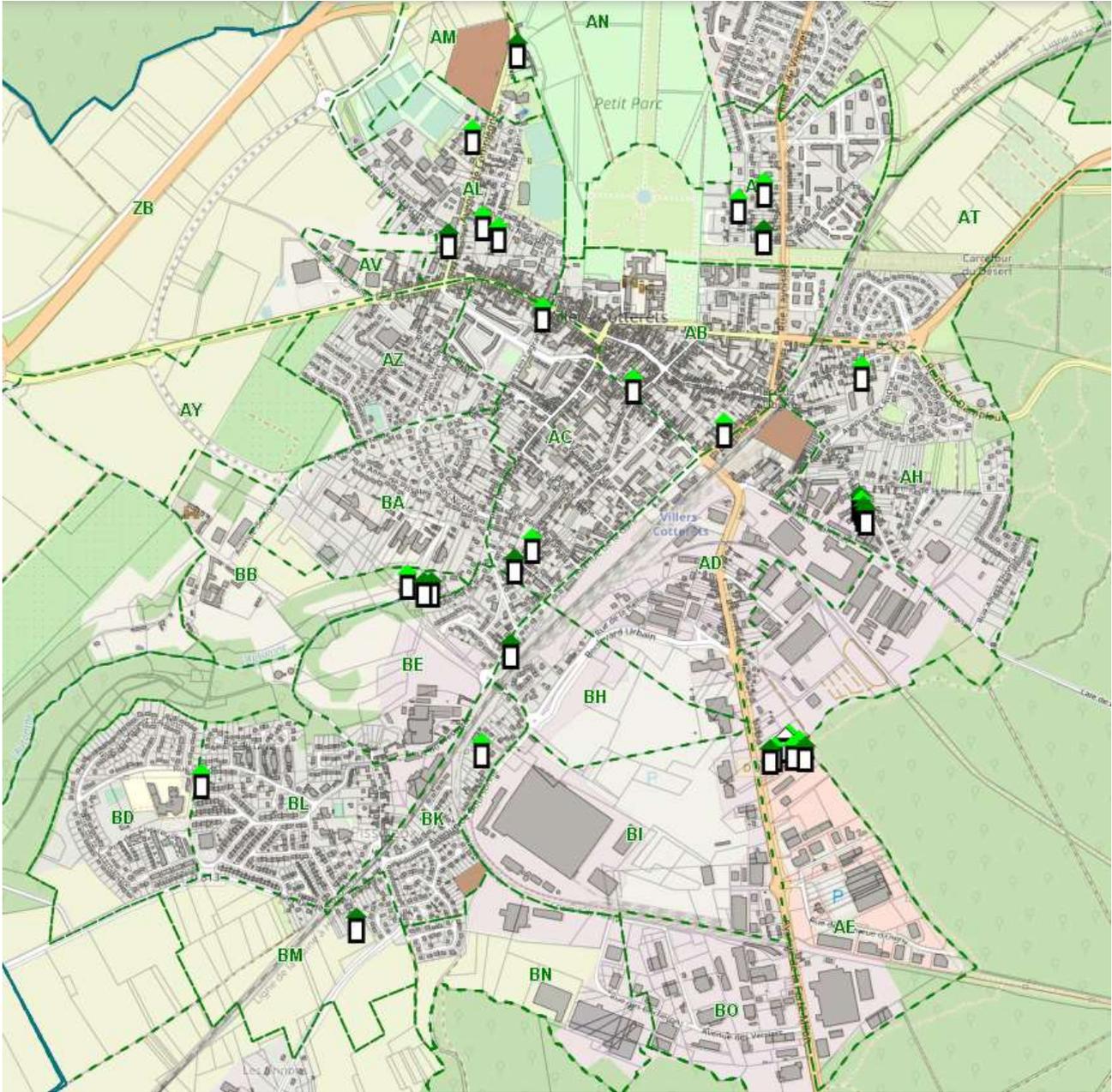




AMBLENY



RESSONS-LE-LONG



VILLERS-COTTERÊTS

❖ La promotion privée est absente

Bien que bénéficiant d'un zonage favorable, Villers-Cotterêts étant la seule commune de l'Aisne en zonage B1, les opérateurs privés ne sont pas présents localement.

Au regard des enjeux identifiés sur le vieillissement et le développement de petites typologies, il conviendra de déterminer les conditions favorables à l'intervention sur le territoire d'opérateurs privés.

❖ Les aides à l'accession

Ma maison dans l'Aisne.

Le dispositif « Ma Maison dans l'Aisne » est une initiative conjointe du Conseil départemental de l'Aisne et de l'OPH de l'Aisne. Depuis 2007, ce programme permet aux familles primo-accédantes modestes de faire construire leur résidence principale pour un budget de l'ordre de 100 000 € pour une habitation de 70 à 120 m² habitables (acquisition, viabilisation du terrain et construction comprise).

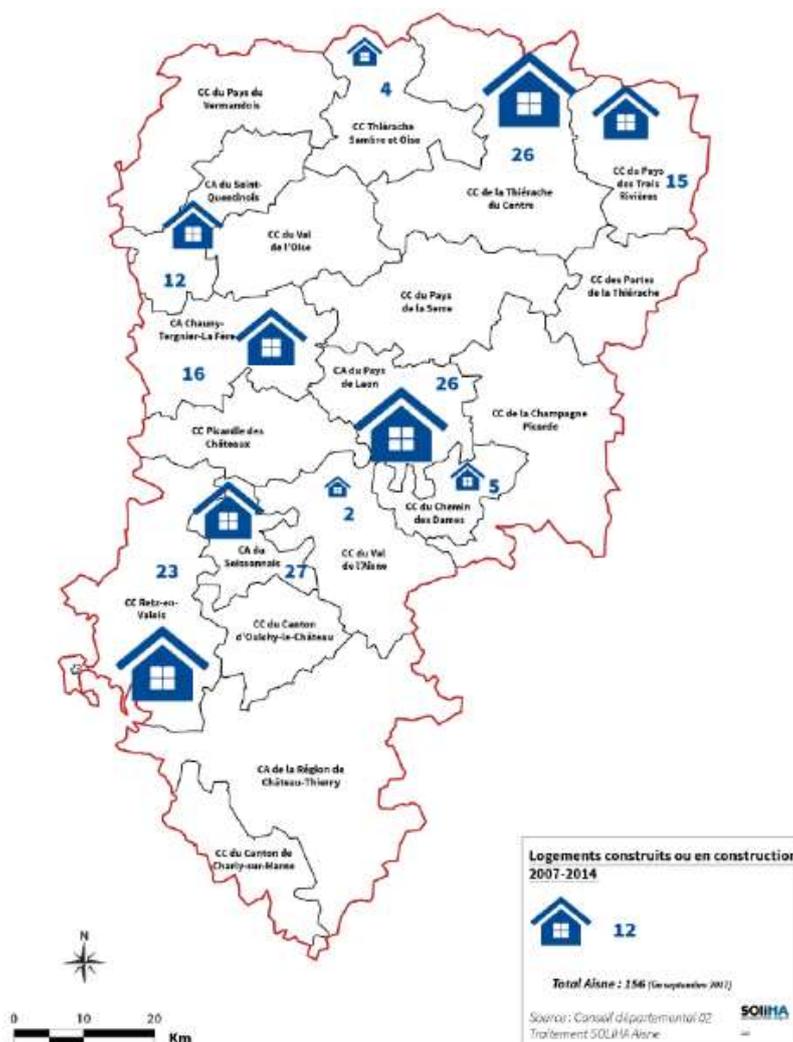
De 2007 à 2014⁴, 156 maisons ont pu être construites sur le département pour 204 parcelles mises en vente, soit un taux de mise en œuvre de 76 %. Sur cette période, le dispositif a permis la construction de 23 maisons dans le cadre d'une opération à Villers-Cotterêts (domaine de la Croisette), ce qui en fait de Retz-en-Valois un des EPCI qui s'est le plus engagé dans la démarche.

A l'échelle de l'Aisne, la majorité des candidats sont des familles monoparentales, des couples avec enfants et quelques personnes seules.

ZONAGE A / B / C : qu'est-ce que c'est ?

Il s'agit d'un zonage qui caractérise la tension du marché du logement, découpant le territoire national en 5 zones (de A bis, zone la plus tendue à C, zone la plus détendue). Ce zonage, révisé pour la dernière fois en 2014, s'appuie sur les dynamiques territoriales telles que l'évolution démographique, le niveau de prix, etc...

Ce zonage impacte à la fois les dispositifs de défiscalisation (les rendant plus incitatifs en territoire tendu) et les plafonds de ressources du logement social (plus élevés en territoire tendu).



« Ma maison dans l'Aisne » entre 2007 et 2014 (PDH de l'Aisne)

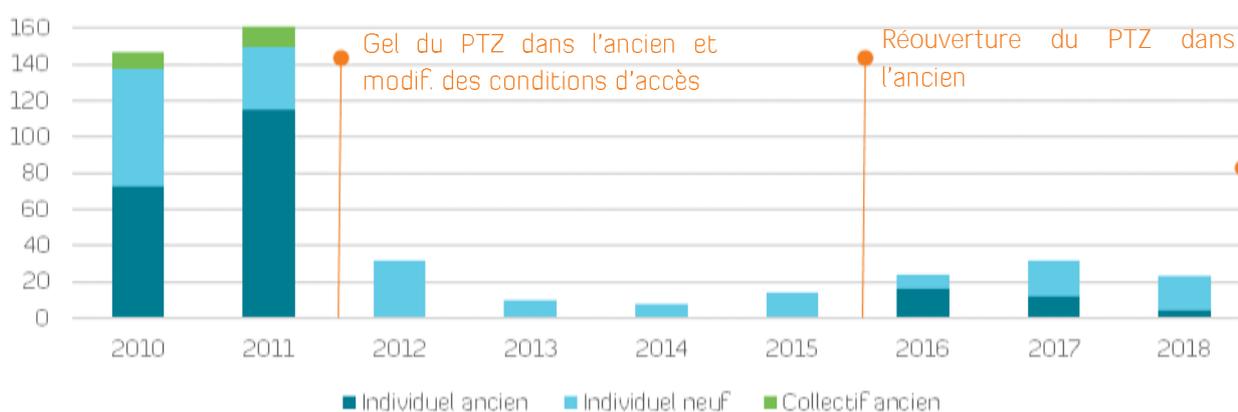
⁴ Entre 2014 et fin 2019, aucune autre opération n'a eu lieu

La mobilisation du PTZ.

Le Prêt à Taux Zéro a été inégalement mobilisé entre 2010 et 2018. Après avoir atteint 160 dossiers en 2011 sur Retz-en-Valois, il apparaît très peu mobilisé depuis 2012 (moins de 40 dossiers/an, seulement 8 en 2014). Le niveau d'utilisation du PTZ est fortement lié au nombre plus ou moins important de ménages et projets éligibles. Mais il s'agit surtout d'un dispositif particulièrement fluctuant : les critères d'éligibilité sur le ménage ou le logement évoluent très souvent, le rendant incertain et complexe à mettre en œuvre.

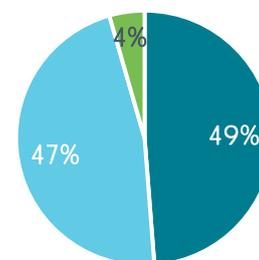
Par ailleurs, la faiblesse des taux actuels compense pour partie le recul du recours au PTZ.

Evolution de la mobilisation du PTZ



1/3 des PTZ a été accordé sur la commune de Villers-Cotterêts (149). La quasi-totalité a concerné du logement individuel, équitablement répartie entre neuf et ancien.

Entre 2010 et 2017, le PTZ concerne environ 30% des constructions neuves, avec une différence marquée entre Villers-Cotterêts où il n'en concerne que 17% et les autres communes où il concerne près de 50% des constructions.



■ Individuel ancien ■ Individuel neuf
■ Collectif ancien

Répartition de la mobilisation du PTZ par type de logements

❖ L'accession sociale reste marginale

Un dispositif de prêt social location-accession (PSLA) est en cours sur la commune de Villers-Cotterêts. Il s'agit de maisons de type T4 ou T5. 4 sont déjà occupées et 2 sont toujours en cours de commercialisation.

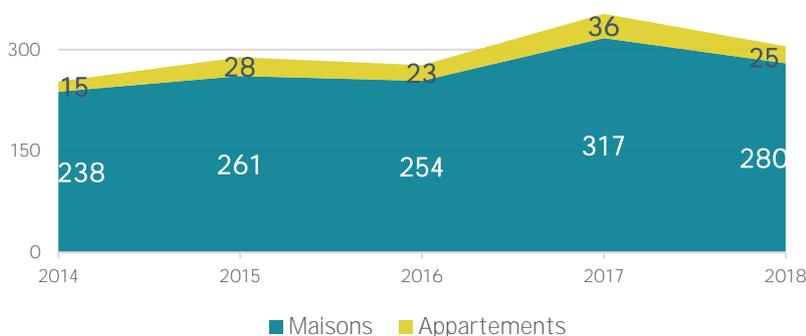
La mise en œuvre de ce dispositif apparaît quantitativement limitée sur la Communauté de Communes, du fait de la difficulté à trouver un équilibre financier pour l'opération.

L'ACCESSION DANS L'ANCIEN

❖ Un marché porté par la maison individuelle

Entre 2014 et 2018, les Données des Valeurs Foncières (DVF) comptabilisent 1 477 transactions réalisées sur le territoire, dont 1 350 concernent des maisons (91%). Entre 2014 et 2018, ce sont donc environ 10% des logements de Retz-en-Valois qui ont fait l'objet d'une mutation. Selon les données Filocom, entre 2010 et 2015, 80% des transactions ont porté sur des résidences principales, 10% sur des logements vacants et 10% sur des résidences secondaires.

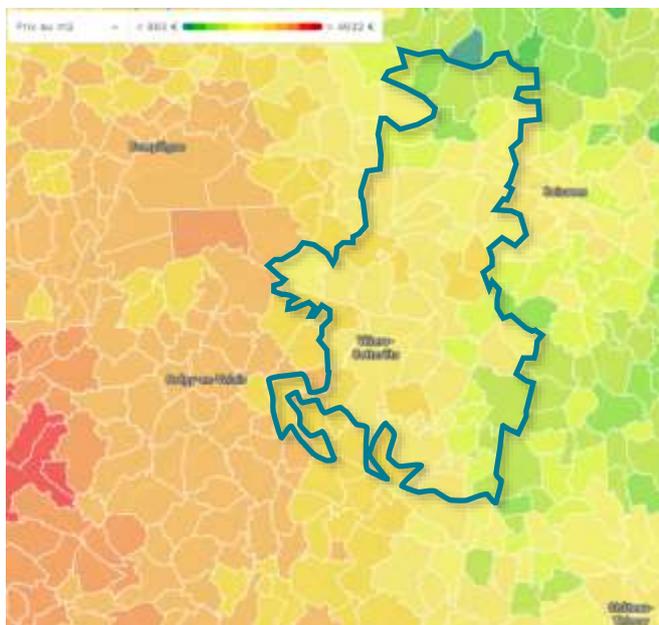
La grande majorité des transactions d'appartements a eu lieu à Villers-Cotterêts (83%) et dans une moindre mesure à La Ferté-Milon (10%).



On observe plutôt une tendance d'évolution à la hausse du nombre de transactions, qui peut s'expliquer par le ralentissement de la construction neuve et/ou la baisse des taux d'intérêt sur les crédits immobiliers.

Evolution du nombre de transactions immobilières

❖ Un marché en bordure de l'influence francilienne



Estimation des prix de l'immobilier par commune (meilleursagents.com)

Le territoire de la Communauté de Communes se situe dans un espace de transition entre un marché francilien (y compris département de l'Oise) où les prix de l'immobilier sont globalement élevés, et le Nord du département de l'Aisne où les prix pratiqués sont beaucoup plus faibles.

Aussi, on observe que les communes du Sud et de l'Ouest sont globalement plus chères que les communes du Nord et de l'Est.

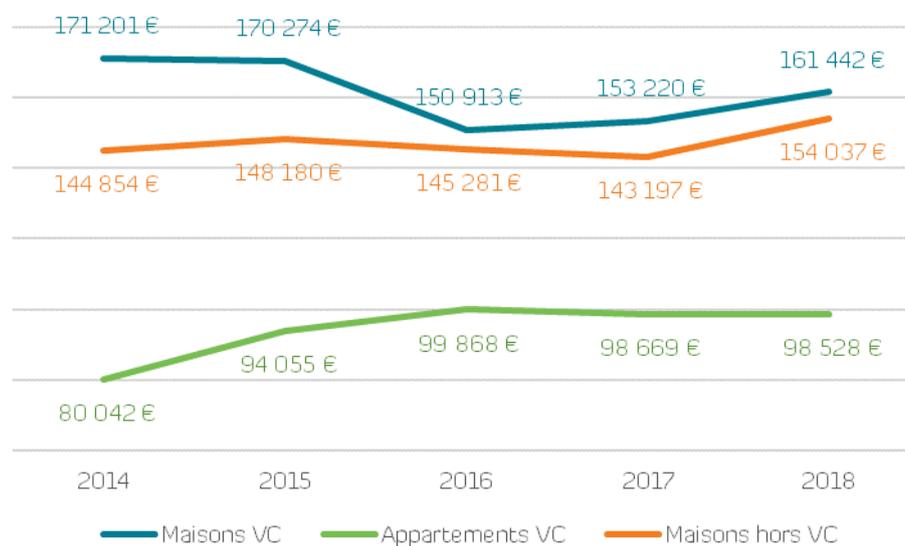
S'il se situe encore à l'écart de l'influence francilienne, Retz-en-Valois constitue cependant de plus en plus un marché de report pour des ménages qui ne trouvent pas à se loger dans le secteur de Crépy-en-Valois et encore moins en Ile-de-France.

❖ Environ 150 000€ pour une maison dans l'ancien

Entre 2014 et 2018, le montant des transactions est resté relativement stable : autour de 150 000€ pour une maison. On distingue cependant un écart de prix entre les transactions réalisées à Villers-Cotterêts, d'un niveau moyen de 161 400 € pour une maison, et celles réalisées en dehors, à 154 000 € en moyenne.

Pour les appartements, le nombre restreint de transactions rend difficile la lecture d'une évolution, mais un équilibre semble s'établir légèrement au-dessus de 90 500€ à Villers-Cotterêts.

Evolution des prix moyens des transactions (DVF)



On observe toutefois un sursaut du montant des transactions en 2018, dont la confirmation ou non devra être observée à la lecture des transactions à venir.

❖ Des acquéreurs plutôt âgés

Selon FILOCOM, 51% des acquéreurs ont plus de 60 ans et 88% ont plus de 40 ans.

On note que les acquéreurs de plus de 60 ans sont davantage représentés que la moyenne à La Ferté-Milon (55%) et à Vic-sur-Aisne (57%), ce qui peut traduire un retour des personnes âgées vers les centralités. On observe un phénomène similaire à Villers-Cotterêts.

❖ L'accession sociale dans l'ancien

Entre 2016 et 2018, 32 PTZ dans l'ancien ont été mobilisés, soit 10 par an, contre une centaine par an avant 2012. La mobilisation du PTZ est faible : elle concerne seulement 3 % des transactions.

LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

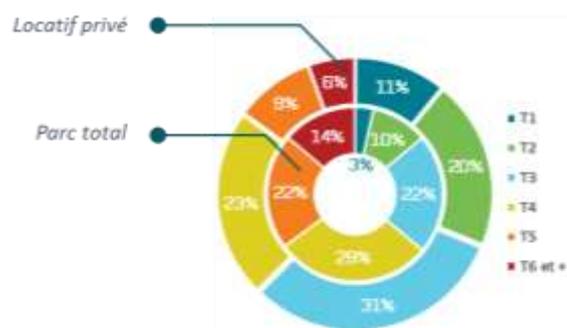
Selon FILOCOM, on compte 4 091 locataires à Retz-en-Valois, dont 2 184 sont des locataires du parc privé.

❖ Un marché classiquement porté par les petites surfaces

Parmi les locataires du parc privé :

- 11% habitent un T1, contre 3% en moyenne dans le parc total
- 51% habitent un T2 ou T3, contre 32% en moyenne dans le parc total

Cette situation est plutôt classique : l'offre locative est usuellement plus orientée vers les petites typologies, qui sont pour beaucoup de ménages des logements de transition.



Répartition des résidences principales par nombre de pièces (FILOCOM 2015)

D'ailleurs, parmi les annonces en lignes relevées en juillet 2019, on compte deux fois plus d'appartements que de maisons. Aussi, le parc locatif privé est majoritairement occupé par des petits ménages : 64% de ménages d'une ou deux personnes, contre 58% en moyenne dans le parc total.

❖ Un taux de mobilité moyennement élevé

En 2015, selon les données Filocom, 28% des locataires du parc privé occupaient leur logement depuis moins d'un an, soit un chiffre similaire à celui observé dans le département. A Villers-Cotterêts, ce taux de mobilité est plus important, de l'ordre de 32%.

❖ Une offre abordable

Selon les données CLAMEUR, le niveau moyen des loyers du marché est de 8,3€/m² sur les anciennes CC Ourcq et Clignon et Vallée de l'Aisne⁵. A titre de comparaison, il est de 8,6€/m² pour la CA du Soissonnais et de 9,1€/m² pour la CC de Château-Thierry.

Les annonces en lignes consultées en juillet 2019 font apparaître des prix très variables. Villers-Cotterêts est la commune qui concentre le plus d'offres. Un studio s'y loue moins de 400€, un T2 autour de 500€ et un T3 ou T4, légèrement ou dessus de 650€. Pour les autres communes, le nombre d'offres n'est pas suffisamment important pour que les résultats soient significatifs.

Sur Villers-Cotterêts, l'offre est jugée globalement tendue, avec un taux de remplissage de l'ordre de 98%.

Prix moyens indicatifs des logements disponibles à la location en juillet 2019 (leboncoin.fr)

	T1		T2		T3		T4	
	€	Nb*	€	Nb*	€	Nb*	€	Nb*
Villers-Cotterêts	385	11	530	11	670	6	654	5
La Ferté-Milon	300	1	555	3	520	1		
Vic-sur-Aisne	400	1	400	1	480	2		

⁵ Les données sur Villers-Cotterêts et son ancienne CC n'étaient pas disponibles au moment de la rédaction.

❖ 22 logements conventionnés dans le parc privé

Les propriétaires bailleurs privés peuvent conventionner avec l'ANAH pour bénéficier d'avantages. Il existe deux types de conventionnement :

- Avec travaux : le propriétaire bénéficie d'une subvention et d'avantages fiscaux s'il réalise des travaux d'amélioration
- Sans travaux : le propriétaire bénéficie d'avantages fiscaux

22 logements ont fait l'objet d'un conventionnement avec ou sans travaux sur le territoire de la CCRV. 5 de ces logements sont dans la ville-centre, et 7 sont situés à Vic-sur-Aisne.

CHOUY	1
COEUVRES-ET-VALSERY	1
EPAGNY	1
LAVERSINE	1
MORSAIN	2
NOUVRON-VINGRE	3
VASSENS	1
VIC-SUR-AISNE	7
VILLERS-COTTERETS	5
Total général	22

Les niveaux de loyers pratiqués sont très variables, de 344 € pour un 95 m² de 5 pièces situé rue de la Ferté-Milon à Villers-Cotterêts, à 600 € pour un logement de 69 m² à Vic-sur-Aisne.

LE MARCHÉ LOCATIF SOCIAL

❖ Un parc concentré dans les pôles

Selon les données RPLS 2018, on compte 2 099 logements locatifs sociaux sur la Communauté de Communes. La plupart est concentrée dans les centralités : 82% à Villers-Cotterêts, 8% à Vic-sur-Aisne et 7% à La Ferté-Milon. Le reste du parc locatif est plus diffus : 18 logements à Ambleny, 16 à Montigny-Lengrain et 1 ou 2 dans les autres communes concernées.

Le parc locatif social représente ainsi 17,3% des résidences principales de Retz-en-Valois. A Villers-Cotterêts, il représente 37,8% des logements occupés.

Aucune des communes de la CC n'est concernée par les obligations de la loi SRU.

	Nombre de LLS		
	CLESENCE	OPAL	Total
Ambleny	9	9	18
Corcy	2		2
Dommiers	1		1
Epagny	1		1
La Ferté-Milon	151		151
Montigny-Lengrain		16	16
Morsain		1	1
Mortefontaine	1		1
Saint-Pierre-Aigle	1		1
Vic-sur-Aisne	148	31	179
Villers-Cotterêts	1448	280	1728
CCRV	1 762	337	2099

❖ 2 bailleurs principaux

Le parc locatif social de Retz-en-Valois est géré en totalité par 2 bailleurs :

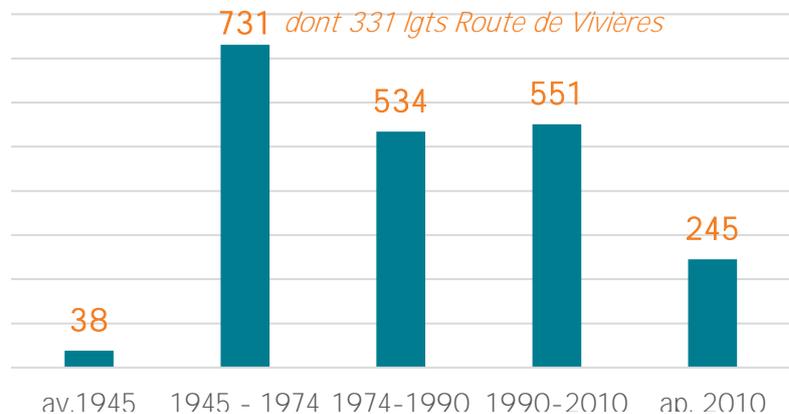
- **CLESENCE** (groupe action logement, issu de la fusion récente de deux opérateurs historiques du territoire : LOGIVAM et LA MAISON DU CIL) : 1 762 LLS, soit 84% du parc de la Communauté de Communes. 82% sont situés à Villers-Cotterêts, 9% à Vic-sur-Aisne et 8% à La Ferté-Milon.
- **OPAL** (Offices Publics de l'Aisne et de Laon) : 337 LLS, soit 16% du parc de la Communauté de Communes. 83% sont situés à Villers-Cotterêts, 10% à Vic-sur-Aisne et 5% à Montigny-Lengrain.

❖ Caractéristiques des logements

Un parc plus récent que la moyenne

Un peu plus d'un tiers des logements sociaux de Retz-en-Valois a été construit avant 1974 (36%), dont près de la moitié lors de l'opération de la route de Vivières à Villers-Cotterêts. Un peu plus de la moitié a été construite entre 1974 et 2010 (52%).

Quelle que soit la période considérée, la construction s'est toujours concentrée en majorité à Villers-Cotterêts.



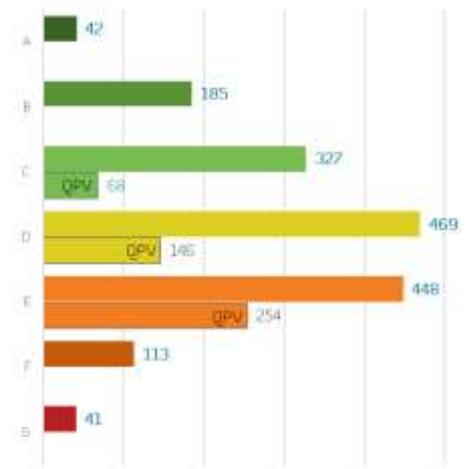
Répartition des logements sociaux par périodes de construction (RPLS 2018)

Des besoins de rénovation énergétique limités

7,5% des logements sociaux de Retz-en-Valois ont un classement DPE F ou G, (performances énergétiques médiocres). La totalité de ces logements est localisée hors QPV. Ce taux est relativement bas et témoigne de l'entretien réalisé par les bailleurs sociaux sur leur patrimoine. Dans le cadre de la politique de la ville, d'importants travaux de rénovation ont été engagés par CLESENCE sur son parc de la route de Vivières (QPV).

A l'inverse, près d'un tiers des logements sociaux ont un classement DPE A, B ou C, soit des performances énergétiques bonnes ou très bonnes.

La majorité affiche un classement D ou E, soit des performances énergétiques moyennes.



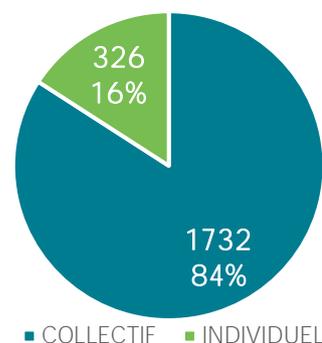
Répartition des LLS selon leur DPE (RPLS 2018)

	Amblesny	Corcy	Dommiers	Epagny	La Ferte-M.	Montigny-I.	Morsain	Morte fontaine	Saint-pierre-a.	Vic-sur-a.	Villers-c.	Total
A											42	42
B	8				26					10	141	185
C					10					16	369	395
D	4	1			41	1			1	47	520	615
E	5	1			50	1	1	1		50	593	702
F	1		1		12	#				32	53	113
G				1	12					24	4	41
sans objet											6	6

Des logements collectifs majoritairement

La majorité du parc des logements sociaux du territoire est composée de logements collectifs (83%). Le développement du parc de logements individuels est relativement récent : 70% ont été construits après 1990 ; 37% après 2000. Il traduit l'adaptation des bailleurs sociaux à une demande locale principalement orientée vers ce type de logement.

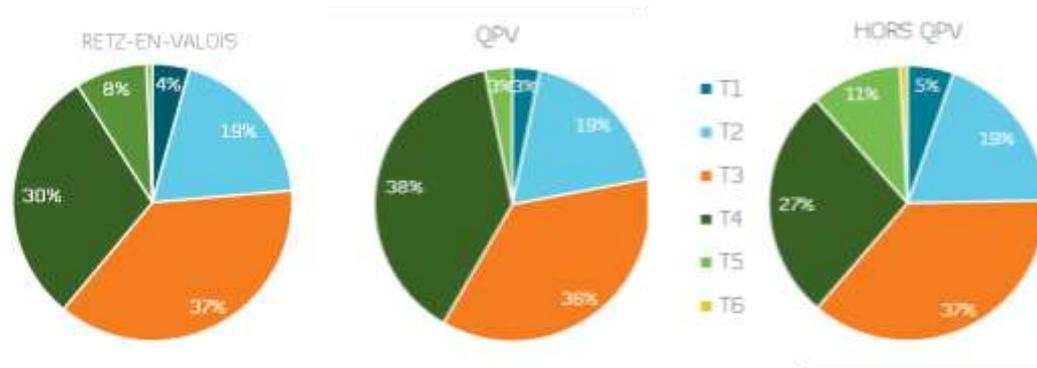
Hors des pôles urbains, le logement social est exclusivement composé de logements individuels.



Une structure de l'offre principalement tournée vers les logements de taille intermédiaire

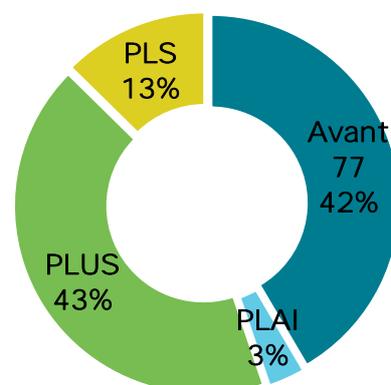
De façon classique, le parc est constitué en majorité de T3 et T4, qui représentent respectivement 37% et 30% des logements. Les T2 représentent 19%, tandis que les studios sont très peu nombreux (4%). Les bailleurs sociaux précisent que le studio n'est pas un produit adapté au territoire : les demandeurs pour ce type de logements sont très peu nombreux, ce produit est complexe à louer.

Si classiquement les QPV concentrent une offre de grands logements, le QPV de la route de Vivières offre proportionnellement moins de très grands logements (T5) que la moyenne. Les autres typologies sont en revanche présentes en proportions similaires, même s'il y a davantage de T4.



Des modes de financements variés

Seulement 3% du parc locatif social ont été financés en PLAI, mais 42% ont été financés avant 1977 (en 1977, la loi Barre marque le désengagement de l'Etat de la construction du logement social, avec le passage de l'aide à la pierre à l'aide à la personne). Les logements sociaux construits avant 1977, bien qu'une partie correspondait alors à des logements sociaux (et non très sociaux), présentent des niveaux de loyers finalement équivalents au PLAI, logement très social aujourd'hui.



Les PLUS représentent la proportion la plus importante de logements sociaux (43%) tandis que le PLS représente quant à lui 13% des logements. Cette part de PLS est importante. Elle est cependant à mettre en regard des revenus de la population locale : d'après les données FILOCOM, 18% de la population disposent de revenus compris entre les plafonds PLUS et PLS.

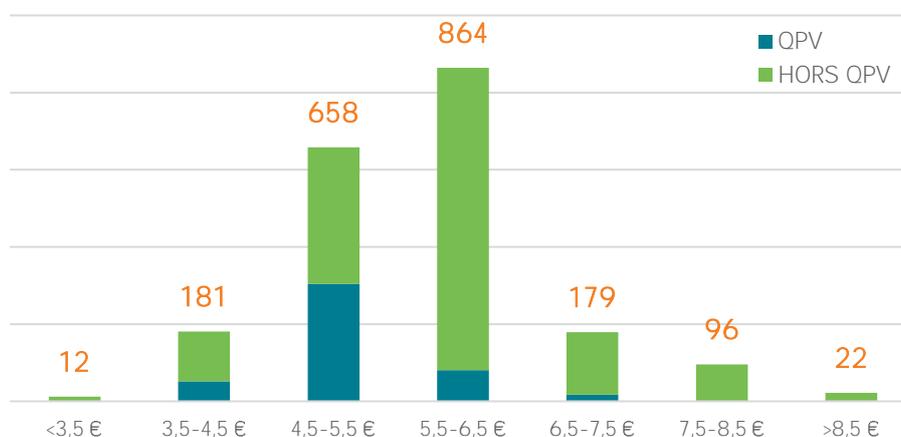
Des loyers relativement modérés

La majorité des logements sont proposés à la location à un loyer inférieur à 6,5€/m², soit près de 2€ de moins que les loyers relevés dans le parc privé. Ces montants ne prennent pas en compte les charges qui viennent s'ajouter au loyer mensuel : elles sont cependant couramment plus faibles dans le parc social que dans le parc privé, ce qui concourt à accentuer l'écart de loyers entre parc social et privé.

	QPV	HORS QPV	ÉCART	RETZ-EN-VALOIS
T1	202 €	243 €	-41 €	236 €
T2	284 €	304 €	-20 €	300 €
T3	315 €	374 €	-59 €	361 €
T4	356 €	441 €	-85 €	416 €
T5	427 €	503 €	-75 €	497 €
T6		573 €		573 €

Les loyers les plus bas sont, de façon classique, proposés dans le QPV. Ils sont généralement inférieurs à 5,5€/m².

Répartition des loyers par tranche (RPLS 2018)



❖ L'occupation du parc

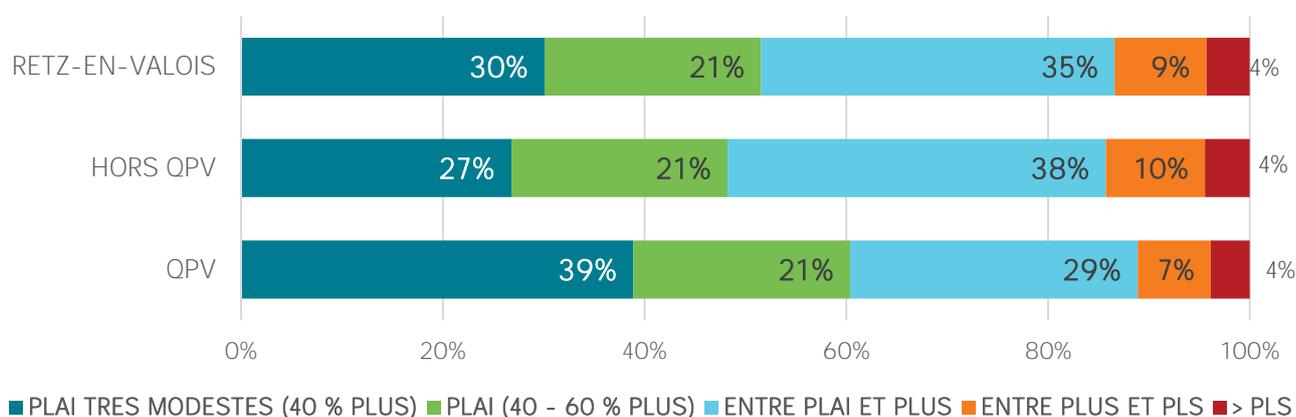
Des ménages très précaires particulièrement concentrés en QPV

Les ménages les plus précaires (<40% des plafonds) représentent 30% des occupants du parc social. Ces ménages sont particulièrement concentrés dans le QPV de la route de Vivières à Villers-Cotterêts, où ils représentent 39% des ménages. Ce quartier regroupe par ailleurs 1/3 des ménages très précaires du parc HLM de la CC..

L'occupation du parc de logement en QPV se distingue du reste du territoire par :

- Une concentration plus importante des ménages très précaires
- Une sous-représentation des ménages modestes (60-100% des plafonds)
- Une faible présence des ménages disposant de ressources plus élevées.

Répartition des ménages selon leur niveau de ressources par rapport au plafond PLUS (OPS 2018)



Bien qu'on observe localement une concentration de pauvreté dans le QPV de la Route de Vivières, le quartier dispose d'une situation moins précaire que celle observée dans les autres QPV de l'Aisne. Le revenu médian y est très faible : 10 750 €/an / uc, mais ce revenu est le plus élevé des revenus médians des QPV du Département.

Afin d'améliorer les équilibres de peuplement au sein du parc locatif social, et d'éviter de concentrer les populations les plus précaires au sein d'un même quartier, la Communauté de Communes engage l'élaboration d'une politique de peuplement. L'installation de la Conférence Intercommunale du Logement le 21 février 2020 permettra de poser les bases d'une stratégie de peuplement. La rédaction d'un document-cadre des attributions, suivi de l'écriture de la Convention Intercommunale des Attributions permettra de définir les orientations communautaires pour une meilleure mixité dans le parc locatif social.

Route de Vivières, des actifs occupés sous-représentés

Les personnes en CDI ou CDD représentent quasiment la moitié des occupants du parc social de Retz-en-Valois (45%). Ces profils sont moins concentrés en QPV où ils y représentent 39% des occupants.

Dans le QPV, ce sont les personnes sans emploi qui sont proportionnellement plus représentées : 50 % des ménages. A noter cependant que parmi ces personnes sans emplois sont compris les retraités. Considérant que le QPV compte environ 215 personnes de plus de 65 ans, on peut estimer que les retraités représentent environ 31% du quartier (ils ne représentent que 21 % hors QPV), ce qui explique cette surreprésentation de personnes sans emploi sur le QPV.



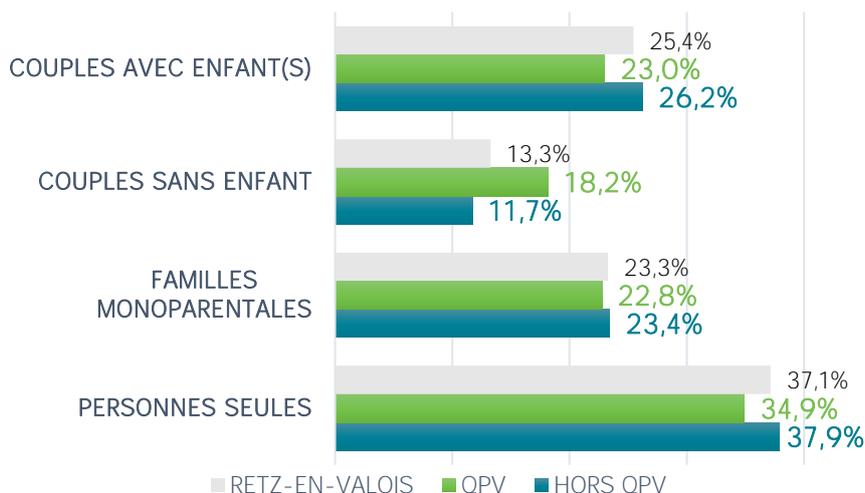
Répartition des occupants par type d'activité (OPS 2018)

Hors de Villers-Cotterêts, une surreprésentation des personnes seules

Les personnes seules représentent en moyenne 37% des occupants du parc social de Retz-en-Valois. Au sein du QPV de la route de Vivières, on note, de façon classique, une légère sous-représentation des personnes seules. En revanche, la sur-représentation des couples sans enfant, qui représentent 18% des occupants contre 13% à l'échelle du territoire de la CC, est plus originale. Elle s'explique en grande partie par le caractère vieillissant de la population du quartier.

Répartition des ménages par composition familiale (OPS 2019)

A l'inverse, et pour les mêmes raisons, les couples avec enfant(s) sont sous-représentés dans le quartier de la route de Vivières.



❖ Quelques indicateurs de fonctionnement

Une vacance très faible

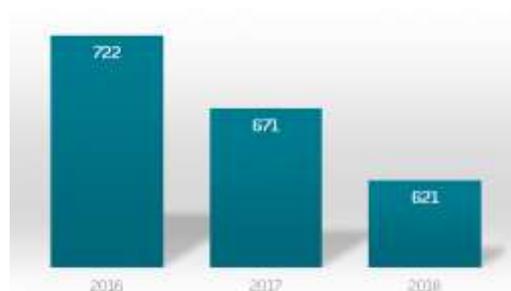
Selon le RPLS 2018, la vacance s'élève à 2,3% sur le territoire de la CC, dont 0,5% de vacance technique (logement non remis en location afin que des travaux soient réalisés). Au total, ce sont 37 logements sociaux qui sont inoccupés, dont 10 pour des raisons techniques. La vacance est légèrement plus forte en QPV : 2,6%, contre 2,2% hors QPV. D'une manière générale, elle reste très faible, signe de la relative tension dans le parc social de Villers-Cotterêts. Cette vacance se concentre plus particulièrement sur les T3 et T4 (70%).

Retz-en-Valois affiche un taux de rotation de 11% (nombre d'attributions réalisées dans l'année sur le nombre de logements en situation d'occupation).

❖ La demande évolue

La demande tend à diminuer

Entre 2016 et 2018, on observe une diminution constante de la demande de logements locatifs sociaux, qui peut s'expliquer de différentes manières selon les secteurs concernés : les livraisons récentes ont entraîné des attributions qui ont réduit le stock de demandeurs. Hors de Villers-Cotterêts, les logements sociaux sont généralement connus : ils ne font pas l'objet d'une demande s'ils ne sont pas disponibles.

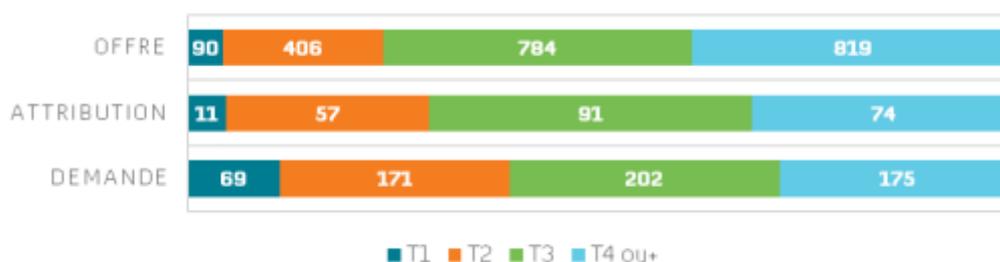


Evolution de la demande de logement social (SNE 2018)

Une tension faible, mais plus importante que dans le reste du département

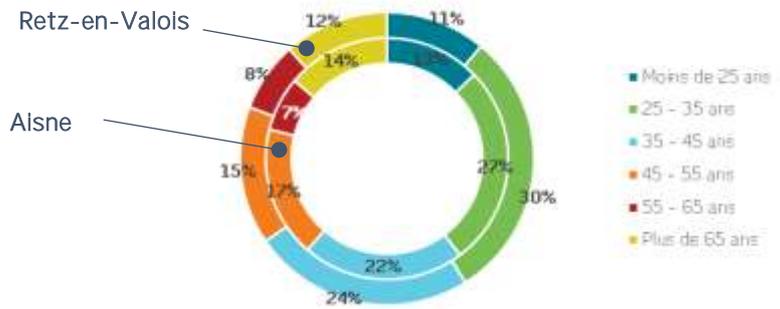
Selon le Système National d'Enregistrement (SNE), 233 attributions ont été réalisées en 2018, pour 617 demandes. Aussi, on compte 2,67 demandes pour 1 attribution, ce qui traduit une tension relativement faible au regard des moyennes nationales. Cependant, Retz-en-Valois connaît une tension plus élevée que celle du département. Cette tension est par ailleurs plus forte sur les petits logements : T1 et T2. Il convient de souligner que bien que le SNE comprenne un certain nombre de demandes orientées vers des T1, les bailleurs sociaux rappellent que les demandeurs s'orientent le plus souvent vers la plus petite typologie possible, pensant qu'elle leur permettra plus facilement d'obtenir un logement. En réalité, pour les bailleurs, les T1 sont complexes à louer, mais la tension sur les T2 est bien réelle.

Rapport entre l'offre et la demande de logement social (SNE 2018)



Des actifs au cœur de la demande locative sociale

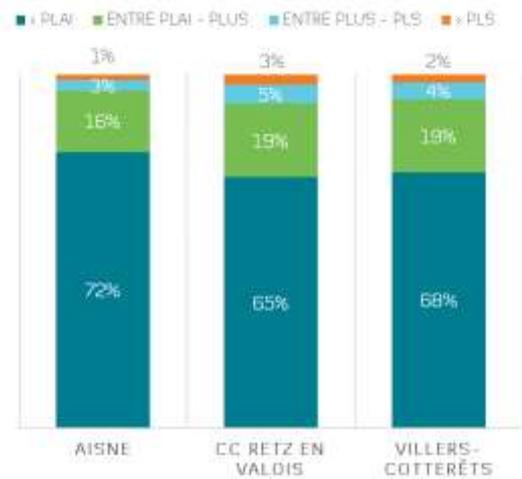
La part des moins de 25 ans parmi les demandeurs reste peu importante (11%, contre 13% dans l'Aisne). Il en va de même pour les personnes âgées de plus de 65 ans (12% contre 14% dans l'Aisne). Au final, la demande est portée à 77% par des personnes âgées de 25 à 65 ans.



Répartition des demandeurs par âge (SNE 2018)

Des demandeurs moins précaires que dans l'Aisne

Les ménages dont les ressources sont inférieures au plafond PLAI représentent 51% des occupants du parc social à l'échelle de la CC. Ils représentent 65% des demandes de logement sociaux, une part moins importante que celle connue à l'échelle du département (72%).



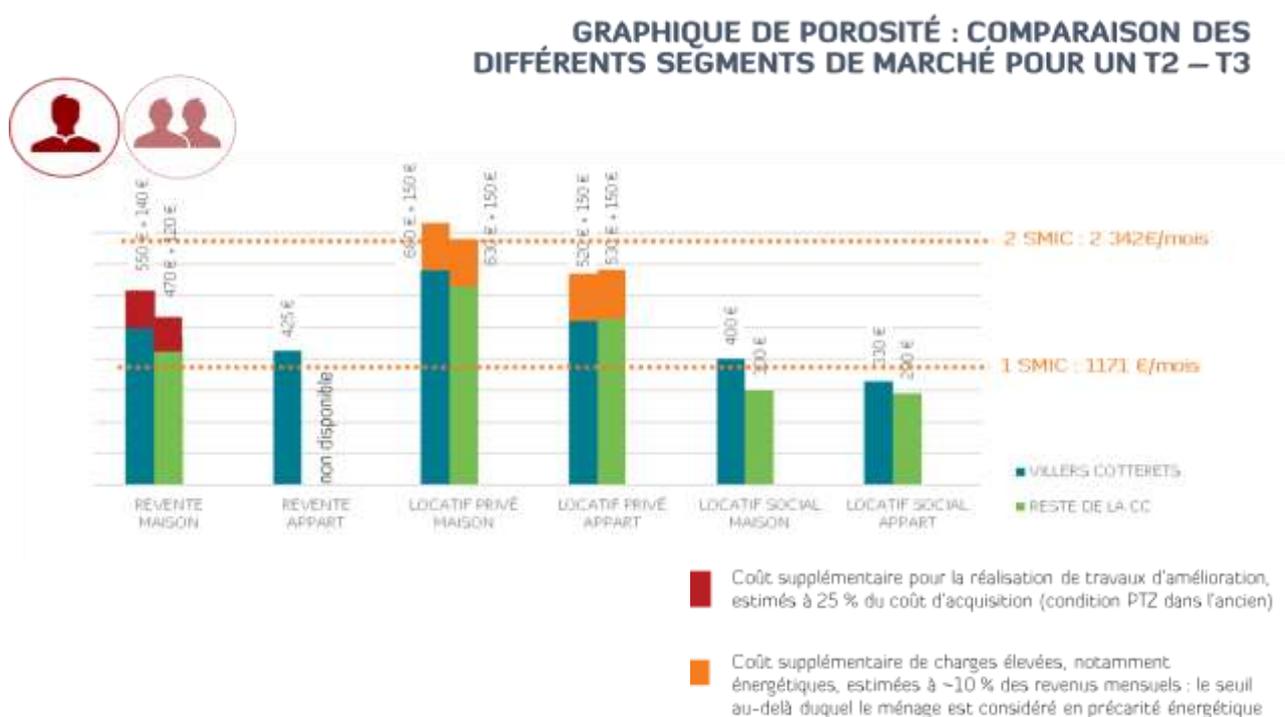
Ressources des demandeurs (SNE 2018)

C. LE GRAPHIQUE DE POROSITÉ : LES NIVEAUX DE MARCHÉS SONT COHÉRENTS AVEC LES RESSOURCES DES MÉNAGES

LE GRAPHIQUE DE POROSITÉ, CLÉS DE LECTURE

Le graphique ci-dessous précise les niveaux de prix des différents segments de marché : locatif social, locatif privé, accession dans le neuf et accession dans l'ancien. Pour chacun de ces segments, lorsque l'offre existe sur le marché, les niveaux de prix médians sont mentionnés pour un appartement et une maison.

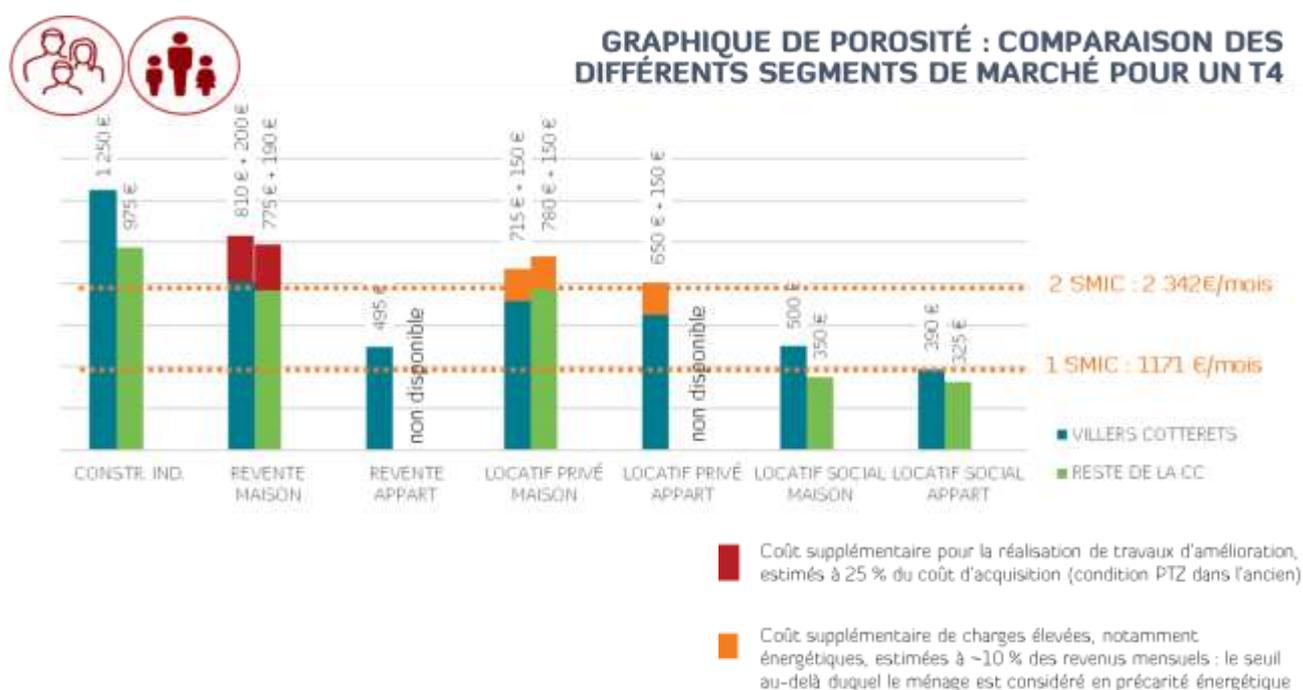
Ces niveaux de prix médians sont analysés au regard de ménages disposant de ressources équivalentes à 1 ou 2 SMIC.



Afin d'analyser la situation des ménages composés d'une ou deux personnes face aux différents segments de marché, les niveaux de prix et de loyers des logements comprenant 1 et 2 chambres ont été comparés, et mis en regard de deux situations : celle d'un ménage disposant de 1 171 €/mois (un SMIC), et celle d'un ménage gagnant 2 342 €/mois (2 SMIC).

- Si les niveaux de loyers et de ventes semblent tout à fait accessibles aux ménages disposant de plus de 2 342 €/mois (exceptés les logements locatifs privés individuels énergivores qui les positionnent dans une situation de taux d'effort pour le logement trop important), les petits ménages ne disposant que d'un SMIC rencontrent des difficultés à accéder à un logement : seul le logement locatif social est accessible, aussi bien en individuel qu'en collectif, dans Villers-Cotterêts et en dehors. L'offre locative privée est bien trop onéreuse, positionnant le ménage dans une situation de précarité probable (45 % des revenus étant dédiés au logement si celui-ci n'est pas énergivore. Au regard des niveaux de ressources des ménages locataires du parc privé, ce constat interroge sur les conditions de vie des 35 % de ménages sous les plafonds PLAI logés dans le parc locatif privé).

- Ces constats sont à mettre en parallèle du vieillissement observé : le nombre de ménages âgés va augmenter dans les années à venir et une part d'entre eux ne disposent que d'une petite retraite. La disponibilité d'une offre qui soit à la fois accessible physiquement (adaptée) et financièrement (petit loyer) est nécessaire pour assurer le maintien sur le territoire des séniors.



Afin d'analyser la situation des ménages composés d'un ou deux adultes avec enfant(s) face aux différents segments de marché, les niveaux de prix et de loyers des logements comprenant 3 chambres ont été comparés, et mis en regard de deux situations : celle d'un ménage disposant de 1 171 €/mois (un SMIC), et celle d'un ménage gagnant 2 342 €/mois (2 SMIC).

- Les ménages disposant de plus de 2 SMIC trouvent à se loger sur le territoire. Néanmoins, ceux d'entre eux qui s'installeraient dans une maison (en accession ou location) à faible performance énergétique seraient confrontés à des taux d'effort importants.
- Les ménages ne disposant que d'un SMIC sont dans une situation plus complexe d'accès au logement : si le parc locatif social en collectif est toujours très accessible, le locatif social individuel sur la ville-centre est plus onéreux, dépassant le taux d'effort maximal envisageable. Les autres segments de marché, plus onéreux encore, ne leur sont par conséquent pas accessibles.

En conclusion, bien que plutôt tendu par rapport au contexte départemental, le marché immobilier de la CC reste très accessible : l'hétérogénéité du territoire permet une grande diversité de prix et de produits. Cependant, la proximité de Villers-Cotterêts, pôle d'emplois, se paie. Et les ménages les plus précaires, disposant d'un SMIC ou moins, n'ont pas d'autres alternatives que le parc locatif social collectif. Pour ceux qui se risquent à l'accession, les risques de précarité énergétique sont forts.

LES ENJEUX SUR LES MARCHÉS IMMOBILIERS

1. Déployer une politique foncière au service de la politique de l'**habitat**

2. Développer une offre neuve en adéquation avec les besoins

- Développer l'offre de logements dédiés aux personnes âgées
- Accompagner l'accession sociale
- Être attractif auprès des investisseurs privés pour relancer la construction

La faible tension sur le marché immobilier privé rend peu attractif le territoire auprès des investisseurs privés. Cependant, certains produits plutôt urbains, ou du moins à proximité des centralités et accessibles en termes de prix pourraient utilement compléter l'offre de logements du territoire. Pour développer ces produits, une politique foncière au service de la politique de l'habitat serait opportune, permettant de maîtriser des fonciers bien situés, afin d'y développer les logements accessibles nécessaires.

Par ailleurs, malgré un zonage favorable, les investisseurs semblent peu enclins à développer de la promotion privée : l'intervention foncière pourrait utilement être déployée sur ce volet également, permettant de développer des produits de centralité, privés et neufs.

3. Améliorer le fonctionnement du parc locatif social

- Améliorer les équilibres de peuplement par une politique d'attributions et un redéploiement de l'offre.

Les travaux en cours d'élaboration de la Convention Intercommunale des Attributions et d'écriture du Plan Partenarial de Gestion de la Demande devraient permettre d'améliorer le fonctionnement du parc locatif social et de réduire les concentrations de fragilité dans certains quartiers.

PARTIE 4

LES RÉPONSES APPORTÉES AUX PUBLICS SPÉCIFIQUES

ETAT DES LIEUX DE L'OFFRE DISPONIBLE, DE SON FONCTIONNEMENT ET DES BESOINS

PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS SPÉCIFIQUES

Les évolutions sociales et sociétales récentes ont impacté fortement la cellule familiale dans sa composition et son fonctionnement. Tandis qu'elle était plutôt stable par le passé, elle est très variable dorénavant : les individus connaissent aujourd'hui une grande variété de situations du fait des évolutions économiques (des changements d'emplois bien plus fréquents que par le passé), des évolutions familiales (des décohabitations également plus fréquentes), des contraintes liées à l'âge, à la perte d'autonomie ou au handicap.

Pour certains ménages, ces ruptures peuvent induire des situations de fragilité, voire de précarité. Dans la plupart des cas, ces situations sont temporaires mais pour certains ménages, elles peuvent s'avérer complexes et durables. Elles nécessitent parfois une prise en charge rapide.

Ainsi, la collectivité au sens large, dans un objectif de solidarité, a la responsabilité de proposer des solutions à ces ménages en difficulté. Ils expriment des besoins spécifiques qui peuvent trouver des réponses dans l'offre d'hébergement en structure spécialisée ou bien par des aides financières ou plutôt sociales (accompagnement, subventions, etc...).

Sur le territoire de Retz-en-Valois comme ailleurs, une attention particulière doit être portée aux réponses à apporter à ces publics spécifiques : du point de vue de l'offre de logements et d'hébergement à proposer mais également du point de vue de la coordination des solutions logements et de l'accompagnement des personnes en difficultés.

Face à ces situations, le PLH doit s'assurer d'une offre suffisante et adaptée aux différents publics, qui expriment des besoins aussi diversifiés que le sont les ménages en situation de précarité. Il doit également prévoir l'articulation entre l'hébergement et le logement ordinaire, de manière à rendre possible les parcours résidentiels des ménages en situation d'hébergement, afin de garantir une rotation dans l'offre dite « spécifique ».

La variété des besoins est traitée par différentes politiques, souvent co-pilotées par l'Etat et le Département que plusieurs documents cadres relatifs aux publics spécifiques synthétisent :

- Le PDALHPD 2016 – 2021 de l'Aisne (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées) ;
- Le SDAHGV (Schéma départemental d'accueil et d'habitat des Gens du voyage) adopté le 3 juin 2019

Ces plans dressent un état des besoins des différents publics et de l'offre existante pour les satisfaire. Ils prescrivent également une série d'actions relatives au développement, au maintien, aux évolutions de l'offre en place et aux suivis des personnes concernées.

La politique locale de l'habitat doit tenir compte de ces prescriptions afin de répondre aux besoins spécifiques en logement identifiés à l'échelle du territoire. Elle peut aussi faire remonter des besoins particuliers qui seraient mal pris en compte.

A. L' AISNE, UN TERRITOIRE PEU TENDU OU LE LOGEMENT EST ACCESSIBLE

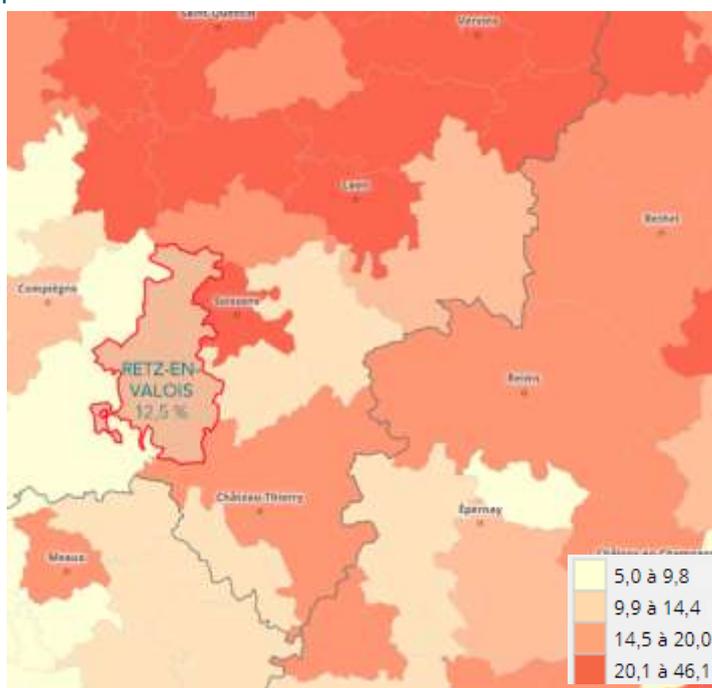
Le PDALHPD de l'Aisne le précise : la tension observée sur le parc de logements du département est faible et la déprise démographique observée ces dernières années conforte ce constat : le parc de logements est très accessible dans l'Aisne, y compris aux populations modestes, voire très modestes.

Au sein du département, la situation de Villers-Cotterêts est spécifique : bien que la tension y soit également plutôt faible, elle est plus tendue que dans le reste du département.

❖ 12.5 % des ménages sont sous le seuil de pauvreté

Le seuil de pauvreté est de 1 015 €/mois pour une personne seule en 2016. La part des ménages de l'intercommunalité à disposer de ressources inférieures au seuil de pauvreté est de 12.5 % : c'est inférieur aux seuils de la CA du Grand Soissons (20.4 % des ménages) et de la CA Région de Château-Thierry (14.8 %).

Ce sont donc 1 473 ménages qui sont sous le seuil de pauvreté au sein de la CCRV. Cette précarité est davantage présente chez les plus jeunes, ainsi, 18.6 % des ménages de moins de 30 ans sont sous le seuil de pauvreté. Cette situation diminue avec l'âge, excepté chez les plus de 75 ans, plus précaires que la tranche d'âge précédente.



Part de la population sous le seuil de pauvreté

❖ Le marché immobilier est très fluide, et les ménages les plus précaires trouvent à se loger dans le parc locatif social

Au regard de la faible tension (Cf. partie 3 / le marché locatif social), les ménages demandeurs d'un logement social se voient rapidement proposer un logement sur le territoire, le plus souvent à Villers-Cotterêts qui concentre l'offre locative sociale, ainsi que les services et associations de proximité.

Le recours au Droit Au Logement Opposable⁶ est peu mobilisé sur le territoire, mais les services de la DDCSPP relèvent toutefois une augmentation des demandes dans le sud du département, liée au desserrement de la région parisienne.

⁶ La loi sur le Droit Au Logement Opposable consiste à créer une obligation de la part de l'Etat de fournir un logement décent et indépendant à toute personne vivant de façon légale sur le territoire français et qui ne parvient pas à se loger par ses propres moyens.

En 2019, seuls 18 demandeurs prioritaires sont enregistrés dans le logiciel SYPLO⁷. Pour les associations locales, ces demandes DALO correspondent le plus souvent à des demandeurs très spécifiques, dont les demandes sont difficiles à satisfaire (par exemple : personne handicapée et vieillissante).

A noter que des travaux sont en cours afin d'assurer une meilleure transversalité entre les plateformes de différents acteurs : les dossiers des demandeurs prioritaires de SYPLO seront prochainement accessibles par les bailleurs sociaux.

Bien que les ménages les plus fragiles puissent dans l'ensemble accéder au logement de droit commun, l'offre d'hébergement reste nécessaire, et les passerelles à mettre en place vers le logement doivent être pérennisées.

B. PLUSIEURS DISPOSITIFS D'ACCOMPAGNEMENT DES MÉNAGES LES PLUS FRAGILES

❖ Le fonds de solidarité au logement (FSL) : des aides directes et un accompagnement social lié au logement

Extraits du règlement d'aides du FSL

Le FSL concerne toute personne défavorisée en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence et pour laquelle les procédures habituelles ne suffisent pas à permettre l'accès ou le maintien dans un logement, à assumer ses obligations relatives au paiement des fournitures d'eau, d'énergie, de services téléphoniques et d'accès à internet.

Les dettes au titre des impayés de loyer, de facture d'énergie, d'eau, de téléphone et d'accès à internet peuvent être prises en charge par le FSL.

Plusieurs aides existent dans le cadre du FSL : l'aide à l'accès à un logement locatif, l'aide au maintien dans le logement, l'accompagnement social spécifique lié au logement et les aides aux impayés d'énergie, d'eau, de dettes téléphoniques et d'accès à internet.

Sur les années 2014 – 2018, on décompte en moyenne sur le territoire de Retz-en-Valois :

- 91 aides par an concernent les impayés d'énergie, une aide moyenne de 274 € : *une aide financière aux personnes en situation de précarité et un dispositif de prévention par la réalisation de diagnostics thermiques ou de visites conseils afin de permettre aux bénéficiaires de mieux maîtriser l'usage de l'énergie.*
- Les postes eau et électricité sont ceux qui regroupent la majorité des aides.
- 43 aides par an concernent l'aide à l'accès à un logement locatif, une aide moyenne de 422 € (601 € pour le cautionnement) : *cautionnement des loyers, montant du dépôt de garantie, montant du premier mois de loyer, participation aux frais d'installation*
- 2 aides par an concernent le maintien dans un logement, une aide moyenne de 997 € : *prise en charge des dettes d'impayés de loyer et de charges pour des locataires, ou prêt visant le maintien dans leur logement de certains propriétaires ne parvenant plus à assurer les obligations relatives au paiement des charges collectives et au remboursement des emprunts contractés pour l'acquisition du logement.*

⁷ SYPLO est un outil de gestion du contingent de logements sociaux réservés à l'Etat, et destiné aux publics prioritaires. Cette base comprend l'ensemble des demandes des demandeurs répondant aux critères de priorité fixés par l'Etat.

❖ Le Département de l'Aisne déploie une Agence Immobilière Sociale

Les Agences Immobilières Sociales sont des associations loi 1901 faisant partie du réseau SOLIHA. Structure dédiée à la gestion locative sociale et à l'intermédiation locative, elles sont soumises à la loi Hoguet réglementant les conditions d'exercice des professionnels de l'immobilier.



L'AIS est une agence immobilière qui favorise l'accès au logement de droit commun à des personnes défavorisées, vulnérables et fragiles. Pour y parvenir, elle développe une offre de logements privés « sociaux », en assistant les propriétaires bailleurs qui souhaitent obtenir des aides destinées à leur parc immobilier :

- en confiant leur bien à une association AIS, les propriétaires privés bénéficient de 85 % d'abattement fiscal sur les revenus fonciers.
- La gestion locative est déléguée à l'AIS (selon modalités de l'agence)

Également, l'AIS est un outil de sécurisation des rapports locatifs, car elle mobilise une garantie impayés de loyers gratuite (VISALE) pour 36 mois⁸

La garantie VISALE s'adresse aux personnes suivantes :

- Personnes entre 18 et 30 ans, quelle que soit sa situation professionnelle.
- Salarié(e)s d'une entreprise du secteur privé ou agricole de plus de 30 ans
- Tout public éligible au bail mobilité.
- Ménages logés par un organisme d'intermédiation locative.

❖ L'accompagnement par les CCAS et les associations locales

Un accompagnement des ménages fragiles est proposé par les CCAS : la portée des actions proposée varie d'une commune à l'autre : de la simple information à l'accompagnement au montage des dossiers de demandes de logements sociaux.

Au sein du QPV Route de Vivières, un Espace de Vie et d'Animation (EVA) a été créé : il s'agit d'un lieu de rencontres et de partage d'idées et d'activités, organisé par un coordinateur et un médiateur. L'EVA propose également des conseils et un accompagnement dans les démarches administratives des ménages.

❖ Une montée en compétence progressive en matière de repérage de l'habitat indigne

L'habitat indigne recouvre à la fois les situations d'insalubrité et de péril.

Si aucun logement ne fait à ce jour l'objet d'un arrêté d'insalubrité sur le territoire, les partenaires s'organisent au sein du département pour mieux repérer les situations de mal logement (indécence, insalubrité, indignité, péril...). L'AMSAM, Association Médico-Sociale Anne Morgan est une association d'aide à la personne présente dans l'Aisne. Récemment, elle s'est formée dans l'identification et le repérage de l'habitat insalubre.

A ce jour, six situations ont été relevées : un péril imminent à La Ferté Milon (datant de 2020), trois infractions au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) à La Ferté-Milon (2019), Marizy-Sainte-Geneviève (2018) et Montigny-Lengrain (2018), 1 situation d'indécence à La Ferté-Milon (2020) et une infraction au RSD avec péril à Montigny-Lengrain.

⁸ La garantie Visale (Visa pour le Logement et l'Emploi) est un dispositif gratuit de cautionnement accordé par Action logement au locataire souhaitant se loger dans le parc privé, visant à prendre en charge, en cas d'impayés, le paiement du loyer et des charges de sa résidence principale et ce pendant les 3 premières années du bail.

Également, le Département a récemment signé une convention avec la Poste afin de former les facteurs. Ceux-ci, à l'occasion de leur tournée, auront la possibilité de proposer aux habitants un échange gratuit visant à diagnostiquer l'état de leur logement. Il permet un pré-repérage par les facteurs des logements énergivores et nécessitant des travaux d'énergie. Ce dispositif d'intervention dans l'habitat privé permet d'actionner les dispositifs incitatifs de l'ANAH.

Précisions :

L'arrêté de péril reste une prérogative du Maire si la CCRV n'a pas pris la compétence (et que le Maire n'a pas expressément refusé le transfert de compétences) tout comme les infractions au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) qui constituent le premier palier de l'habitat indigne (quand les désordres ne sont pas suffisants pour relever de l'insalubrité).

Les infractions au RSD doivent faire l'objet d'une mise en demeure du Maire avec un délai pour réaliser les travaux, faute de quoi le dossier peut être transmis au parquet qui peut dresser une amende au propriétaire.

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, les infractions en cas de non-respect d'un arrêté d'insalubrité (code de la santé publique) et/ou d'un arrêté de péril (code de la construction et de l'habitation) sont plus graves et peuvent entraîner une sanction pouvant aller jusqu'à la confiscation du bien.

En l'absence de prise d'arrêté sur une situation connue, la responsabilité du Maire peut être engagée.

Pour rappel, le pôle PDLHI (Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne) peut venir en appui des communes qui ne disposent pas du personnel et des compétences techniques et juridiques pour engager des procédures.

Un repérage de l'habitat indigne à améliorer sur le territoire ?

L'absence de signalements sur le territoire de la CCRV peut traduire une difficulté dans le repérage des situations. A titre d'exemple, des sessions de sensibilisation peuvent être organisées avec le PDLHI, et le recours aux fiches de signalement peut être systématisé.

C. L'OFFRE D'HÉBERGEMENT EST SATISFAISANTE

❖ Le SIAO enregistre la demande

Extraits du rapport d'activité 2018 du SIAO :

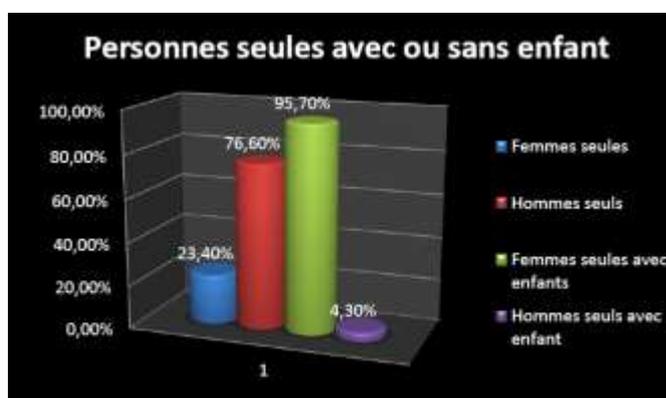
Le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) s'adresse en priorité aux personnes sans abri ou risquant de l'être, mal logées et nécessitant la construction d'un parcours adapté. Le SIAO a vocation à recueillir l'ensemble des demandes d'hébergement du département.

Il a également en charge la gestion du parc d'hébergement d'urgence, la gestion du 115, les évaluations sociales et les orientations sur les CHRS, les pensions de famille (maisons-relais), les places de stabilisation, les places d'Aide au Logement Temporaire, ou encore propose des orientations sur les résidences sociales et foyers de jeunes travailleurs.

Sur l'ensemble du département, le 115 a reçu 26 452 appels en 2018 (données du rapport d'activité 2018), un nombre stable par rapport à 2017.

Les demandes reçues concernent dans 57 % des cas des hommes, en large majorité seuls (95.70 %). Les femmes quant à elles, sont le plus souvent avec enfants.

Le rapport d'activité du SIAO précise la situation des ménages hébergés lors de leur demande : dans 62 % des cas, ils étaient à la rue, tandis que 12 % étaient déjà en hébergement d'urgence.



Source : rapport SIAO 2018

Situation des ménages hébergés lors de leur demande	En %
A la rue	62%
En hébergement d'urgence	11,7%
Hébergé en famille ou chez des tiers	7%
En structure relevant de l'asile	3,8%
En structure hospitalière	2%
En structure d'insertion	2%
En location	2%

Source : rapport SIAO 2018

❖ Les structures d'hébergement

Plusieurs structures d'hébergement sont regroupées au sein du centre Henri Vincent, à Villers-Cotterêts :

- 47 places de CHRS (des logements du T1 au T4), le taux d'occupation est fort
- 24 places de maison-relais (T1 et T2), des places restent disponibles, mais les pensionnaires y séjournent sur de longues périodes
- 12 appartements de coordination thérapeutiques (financés par l'ARS et destinés à des personnes présentant des pathologies et maladies chroniques)
- 15 places d'urgence, des places supplémentaires ayant récemment été créées
- CADA (demandeurs d'asile) : transfert des places en diffus dans le patrimoine de Clésence, la Fondation Diaconesses disposant de baux pour y loger des demandeurs

Concernant le CHRS, le projet d'établissement est le suivant :

La logique de "l'insertion par le logement" est notre "priorité" afin de permettre à chaque personne sans abri d'accéder au logement, ainsi qu'à toute personne en difficulté de conserver celui qu'elle occupe (telles sont les ambitions de la politique acquise au CHRS "Centre Henri Vincent").

L'accompagnement dans et vers le logement vient consacrer le droit au logement pour tous et rompre avec le modèle traditionnel de prise en charge des personnes sans-abri. Par le biais de nos différentes actions, nous retenons un modèle en "escalier", dans lequel les personnes passent par différentes étapes d'hébergement avant d'accéder au logement.

L'établissement propose également des ateliers d'insertion (horticulture, bâtiment, menuiserie et tapisserie sur meubles), accompagnement complémentaire permettant de ne pas abandonner l'usager à une erreur quotidienne, et de valoriser socialement ces derniers.

Source : <http://www.abej-coquerel.org/> fiche descriptive du CHRS

❖ L'offre d'hébergement existe et est plutôt satisfaisante ... le besoin concerne l'accompagnement

Les structures et places créées permettent globalement de répondre aux besoins. Mais les partenaires gestionnaires de structures et les associations précisent que la prise en charge de certains publics demeure particulièrement complexe, et nécessite un accompagnement social lourd. Les partenaires signalent des difficultés d'accompagnement de personnes présentant des problèmes d'alcool et d'addictions : elles sont accueillies dans les structures existantes, mais leur situation peut parfois nécessiter des soins que les structures et associations ne sont alors pas en mesure de leur apporter.

Lorsque des personnes logées en hébergement sont en passe d'être autonomes, des mesures d'accompagnement vers et dans le logement sont financées via le Fonds de Solidarité Logement (FSL) : un accompagnement de 3 à 36 mois est proposé à certains ménages par le biais d'une conseillère. Les partenaires font remonter le besoin éventuel d'une structure, entre l'inclusion et l'urgence.

D. L'OFFRE DÉDIÉE AUX PERSONNES AGÉES ET EN PERTE DE MOBILITÉ

❖ L'offre dédiée aux séniors, à développer

L'offre médicalisée

Le territoire de Retz-en-Valois compte 4 EHPADs, soit 333 places. Ces structures ont récemment été réhabilitées.

PERSONNES AGEES

EHPAD LA FERTÉ-MILON	LA FERTE MILON	68
EHPAD COEUVRES-ET-VALSERY	COEUVRES ET VALSERY	110
EHPAD CAS-PARIS VILLERS-COTTERÊTS	VILLERS COTTERETS CEDEX	109
EHPAD BOSQUET VILLERS-COTTERÊTS	VILLERS COTTERETS	46
		333

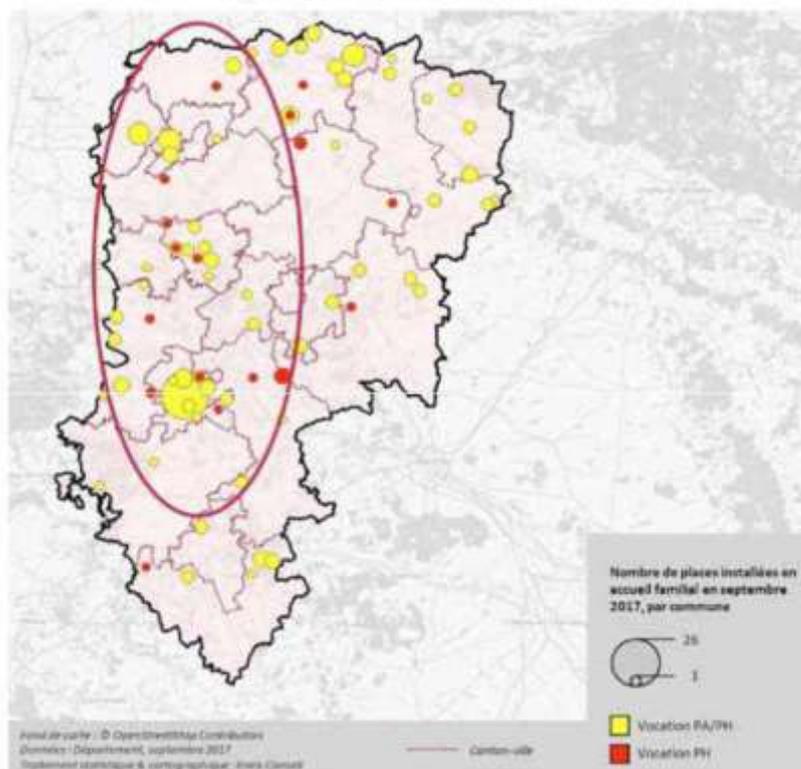
L'accueil familial

L'accueil familial est une solution d'hébergement pour les personnes âgées qui ne peuvent ou ne veulent plus vivre chez elles, momentanément ou définitivement. L'accueil familial constitue une alternative à l'hébergement en établissement.

Des accueillants familiaux reçoivent chez eux des personnes âgées et leur font partager leur vie de famille, contre rémunération.

Si à l'échelle départementale l'accueil familial est plutôt bien développé, il est essentiellement concentré dans l'ouest du département, et notamment à Soissons. On compte cependant une famille accueillante à Ressons-le-Long, qui accueille 3 personnes.

Figure 22 L'offre en accueil familial



❖ Le maintien à domicile

L'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) est une aide financière pouvant payer une partie des dépenses nécessaires pour le maintien à domicile (APA à domicile) ou payer une partie du tarif d'une structure spécialisée.

Entre 2015 et 2019, on observe en moyenne 345 dossiers par an.

Dans le parc privé

Pour favoriser le maintien à domicile des seniors, le Département renouvelle un PIG départemental comprenant un volet adaptation. Les taux de subvention sont globalement très importants sur cette thématique, faisant l'objet d'un abondement du Conseil Départemental. A titre d'exemple, pour les propriétaires occupants, le taux de subvention minimal est de 80 % pour les propriétaires très modestes en GIR 1 à 4.

Dans le parc social

Les bailleurs sociaux réalisent des travaux d'adaptation de leurs logements sur demande. En amont d'éventuelles interventions, la localisation du logement est étudiée, afin de veiller à rendre adaptés des logements accessibles (ascenseur, pas de RDC surélevés, petits logements, etc...).

Améliorer la visibilité du parc adapté, la mission d'ADALOGIS

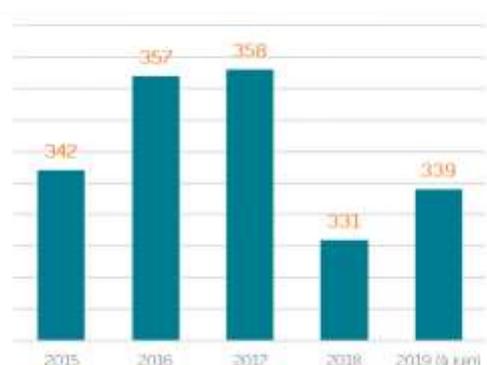
SOLIHA déploie le dispositif ADALOGIS 02 qui a vocation à mettre en relation des propriétaires bailleurs (publics, sociaux et privés) possédant des logements adaptés ou adaptables avec les demandeurs en situation de handicap ou de perte d'autonomie, par le biais d'un outil informatique développé par la Fédération SOLIHA et d'un accompagnement social du ménage par SOLIHA Aisne. Fin 2019, 20 logements sont enregistrés sur le territoire de Retz-en-Valois, appartenant tous au bailleur Clecence

❖ Des perspectives de structures dédiées ?

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, deux communes (Pernant et Ambleny) ont souhaité programmer la création de structures dédiées type MARPA ou résidences seniors. A Ressons-le-Long, dans le programme de constructions en cours, le développement d'un produit intergénérationnel avec l'OPAL.

Également, des communes sont parfois sollicitées par des opérateurs privés pour développer des résidences dédiées. Dans ce cadre, la CCRV accompagne la collectivité, notamment lorsqu'une modification du document d'urbanisme est nécessaire.

NOMBRE D'APA DELIVRÉES SUR LA CCRV RETZ-EN-VALOIS – Département de l'Aisne



Le réseau Adalogis

Un dispositif interactif pour rapprocher l'offre et la demande de logements accessibles-adaptés



Un logement accessible pour chacun !

❖ L'offre dédiée aux personnes handicapées

L'APEI des 2 Vallées, dont le siège est situé à Coyolles (Association de Parents et d'Amis de Personnes Handicapées Mentales) est une structure bien implantée sur le territoire départemental (21 établissements) et à plus petite échelle sur la CCRV, où elle remplit des fonctions différentes : foyer de vie pour adultes handicapés, Maisons d'Accueil Spécialisées (MAS), foyer d'hébergement pour adultes handicapés et Foyer d'Accueil Médicalisé pour adultes handicapés (FAM). Ainsi, plusieurs établissements existent sur le territoire communautaire, proposant un accueil et un accompagnement, essentiellement dédiés aux personnes présentant un handicap mental. Ces structures rassemblent 154 places et mettent à disposition des lieux d'éducation, de soins, d'apprentissage, de travail protégé, d'hébergement, d'accueil médicalisé et d'accompagnement à la vie sociale.

- Le pôle « Enfance » propose un accompagnement éducatif, médico-social et pédagogique aux enfants et adolescents au sein de 5 établissements dans le département, dont 2 dans la CCRV : l'Institut Médico-Éducatif Hubert Pannekoucke Coyolles et l'équipe mobile de Coyolles.
- Le pôle « Autonomie » accueille et héberge des adultes dans des actions d'autonomie sociale et dans les actes de la vie quotidienne au sein de 7 établissements dans le département, dont 5 dans la CCRV : le Foyer d'Accueil Médicalisé Richard Joly, le Foyer de vie Jean-Désiré Pamart, le Centre d'activités de jour du Retz à Coyolles, la Maison d'Accueil Spécialisée Roger Barbieri et le dispositif d'accompagnement et de soins en milieu ordinaire.
- Le pôle « Vie Sociale » accompagne et héberge des personnes adultes en situation de handicap mental au sein de 8 établissements, dont 4 dans la CCRV : le foyer Le Cèdre, le Service d'Accompagnement à la Vie Sociale (SAVS), le Service d'Accompagnement de l'Accueil Familial (SAAF) et l'unité de vie pour personnes handicapées âgées.
- Le pôle « Vie Professionnelle » accompagne les adultes dans leurs parcours professionnel et social et leur propose des travaux adaptés par le biais de 4 établissements dont 2 présents sur la CCRV : établissement et service d'aide par le travail « Le Cèdre » et un dispositif emploi accompagné. Aussi, par le biais de 3 Établissements et Services d'Aide par le Travail (ESAT), APEI aide plus de 230 travailleurs, accompagnés par plus de 50 professionnels sur l'ensemble du territoire départemental.



Plaque de communication d'APEI des 2 Vallées

Un projet de création de logements sur la commune de Villers-Cotterêts est en réflexion : 40 logements localisés près de la médiathèque, de l'EHPAD et du lycée. L'APEI (Association de Parents et d'Amis de Personnes Handicapées Mentales) souhaiterait développer un produit avec un logement dédié au gardien et une salle commune.

PERSONNES HANDICAPEES

FV APEI-2V COYOLLES	COYOLLES	2007	Foyer de Vie pour Adultes Handicapés	Déficience Intellectuelle (sans autre indic	25
MAS APEI-2V COYOLLES	COYOLLES	2007	Maison d'Accueil Spécialisée (M.A.S.)	Polyhandicap	12
FH APEI-2V COYOLLES	COYOLLES	1973	Foyer Hébergement Adultes Handicapés	Retard Mental Profond ou Sévère	63
FAM COYOLLES	COYOLLES	2018	Foyer d'Accueil Médicalisé pour Adultes	Tous Types de Déficiences Pers.Handicap.	54
					154

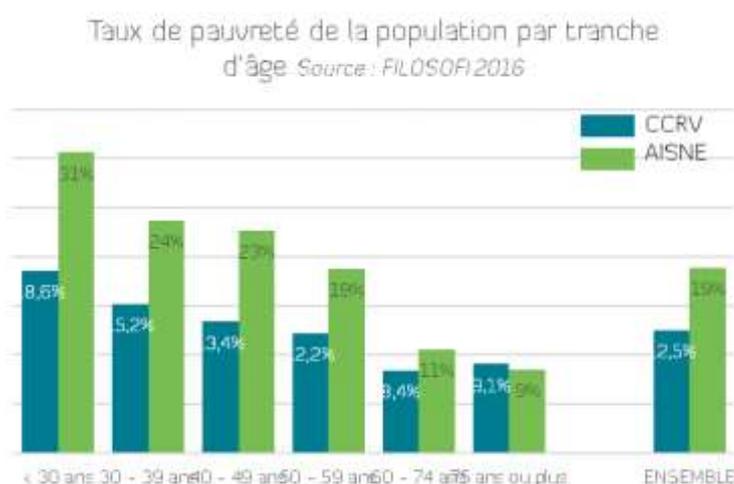
E. PAS DE BESOINS SPÉCIFIQUES IDENTIFIÉS POUR LES JEUNES

Le territoire ne concentre pas d'offre étudiante, et ne génère par conséquent pas de besoins en logements pour les étudiants et alternants qui quittent le territoire pour faire leurs études.

Bien que moindre que par le passé, certains partenaires signalent une demande liée aux recrutements de stagiaires et apprentis sur le site du Groupe Volkswagen. Le service Ressources Humaines du groupe Volkswagen précise néanmoins que les recrutements sont le plus souvent locaux et qu'aucune difficulté d'accès à un logement n'a été signalée pour le moment.

L'analyse du taux de pauvreté (part des ménages dont les ressources sont inférieures à 60 % du niveau de vie médian, soit 1 015 €/mois pour une personne seule en 2016) démontre une plus grande précarité des jeunes sur le territoire, schéma finalement assez classique et en réalité plus mesuré qu'à l'échelle départementale.

Sur la CCRV, 18,6 % des ménages de moins de 30 ans sont sous le seuil de pauvreté, tandis qu'ils sont 31 % à l'échelle de l'Aisne.



F. LES GENS DU VOYAGE, DES OBLIGATIONS RESPECTÉES

Le Schéma d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage de l'Aisne, couvrant la période 2019 – 2025 précise que la communauté de communes Retz-en-Valois, compétente sur la question des gens du voyage, dispose d'une aire d'accueil de 12 places, couvrant les obligations réglementaires de 10 places.

Le schéma relève une sous-fréquentation des aires du Département, et particulièrement de celle de Villers-Cotterêts qui affiche un taux de présence de seulement 5%. Ce faible taux peut s'expliquer d'une part par la durée maximale de séjour très courte (1 mois renouvelable une fois) et d'autre part par des tarifs journaliers relativement chers (5,59€/emplacement, au-dessus de la moyenne nationale). Ces conditions pourraient favoriser le stationnement spontané à l'extérieur de l'aire.

En matière de gestion de l'aire, de récentes dégradations ont nécessité à plusieurs reprises une fermeture temporaire de l'aire.

Afin de limiter les risques de dégradation ou de situations d'occupation hors de l'aire, la mise en place d'un accompagnement social, mentionné dans le cadre du Schéma Départemental, et plus précisément la création d'un poste de médiateur/coordonateur pourra être questionnée lors de l'élaboration du programme d'actions du PLH.

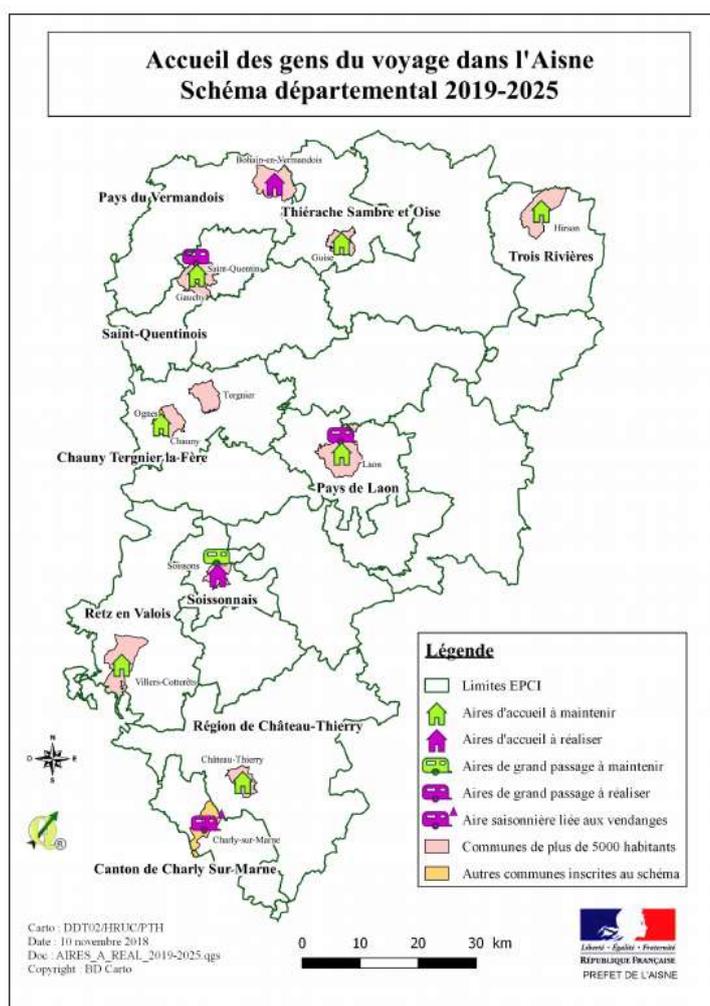


Schéma adopté le 03 juin 2019

32 / 61

2019-2025

LES ENJEUX SUR LES PUBLICS SPÉCIFIQUES

1. Réduire le nombre de logements insalubres/ indécents

- Améliorer le processus de repérage et de suivi du logement insalubre

Bien que le territoire ne semble a priori pas souffrir d'une problématique prononcée en matière de logements indignes, le traitement des situations existantes est une priorité nationale. Le PLH doit donc veiller à ce que l'absence de signalement ne relève pas d'une problématique de recensement. L'un des enjeux du PLH sera donc d'améliorer le processus de repérage du logement insalubre et indécents afin d'être en mesure de traiter les situations rencontrées.

2. Accompagner les ménages les plus précaires vers le logement et dans le maintien dans le logement

Les marchés immobiliers sont peu tendus, rendant le logement accessible sur le territoire. Cependant, chaque jour des ménages rencontrent des difficultés à se maintenir dans leur logement, et nécessitent un accompagnement qui peut prendre plusieurs formes : financier, social ou technique. Le FSL de l'Aisne déploie en ce sens un dispositif complémentaire en ce qu'il permet d'accompagner financièrement ces ménages, tout en proposant un accompagnement social et un diagnostic d'amélioration du logement.

3. Maintenir la fluidité entre l'hébergement et le parc locatif social

- Définir la stratégie communautaire en matière de relogement des publics prioritaires

4. Améliorer la fluidité entre l'hébergement et le parc locatif privé

- Favoriser le recours à l'intermédiation locative

La fluidité vers la sortie d'hébergement est essentielle au bon fonctionnement de toutes les structures. Localement, les partenaires travaillent bien ensemble, et des passerelles sont organisées vers le logement social. Dans le parc privé, un nouvel outil se déploie (AIS), et devrait permettre d'accroître les solutions proposées aux sortants d'hébergement.

5. Préserver l'offre d'accueil à destination des gens du voyage

Localement, les obligations réglementaires d'accueil sont satisfaites. Un questionnement quant à l'évolution des modalités de gestion de l'aire permettra de limiter d'éventuels désordres par la suite.