



DOCUMENT D'ARRET version 11.03.2021

PROGRAMME LOCAL **DE L'HABITAT** 2022 - 2027

LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS



TABLE DES MATIERES

A. LES PRINCIPAUX CONSTATS A L'ISSUE DU DIAGNOSTIC.....	5
B. LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES.....	8
1. AMELIORER LE PARC EXISTANT ET LUTTER CONTRE LA VACANCE	9
2. ADAPTER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS AUX BESOINS REELS.....	11
3. FAVORISER L'ACCES ET LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT DES PUBLICS SPECIFIQUES	12
4. ANIMER ET SUIVRE LA POLITIQUE DE L'HABITAT	13
C. LES ORIENTATIONS QUANTITATIVES : LES BESOINS EN LOGEMENTS À L'HORIZON 2026	14
1. LA METHODE DE CALCUL DES BESOINS EN LOGEMENTS	15
2. LA DEFINITION D'UN SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT AMBITIEUX ET RÉALISTE.....	16
D. LE SCÉNARIO RETENU : 87 LOGEMENTS PAR AN, SOIT 522 LOGEMENTS A METTRE EN MARCHÉ EN 6 ANS	18
1. UNE DIVERSITÉ DE LOGEMENTS A METTRE EN MARCHÉ	19
2. UNE PRODUCTION A ARTICULER ENTRE NEUF ET REMOBILISATION DE LOGEMENTS VACANTS.....	21
3. LES PROJETS DES COMMUNES ET LES POTENTIELS FONCIERS.....	22
4. LA TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION	23



A. LES PRINCIPAUX CONSTATS A L'ISSUE DU DIAGNOSTIC

Les orientations du PLH 2022 – 2027 de la CCRV ont été établies à partir des enjeux identifiés lors de l'élaboration du diagnostic. 7 d'entre eux sont synthétisés ici et servent de fil conducteur à la stratégie déclinée par la suite.



Perte démographique observée dans les territoires ruraux : entre 2011 et 2016, la Communauté de Communes Retz-en-Valois connaît une perte démographique plutôt faible mais qui s'est renforcée entre 2012 et 2017 : le solde naturel diminue et le solde migratoire est plus déficitaire encore. La diminution du solde naturel est une tendance lourde (augmentation des décès due au vieillissement et diminution de la natalité due aux évolutions sociétales) qui devrait se poursuivre dans les années à venir. Le déficit migratoire quant à lui peut être inversé. Cependant, pour projeter un scénario démographique réaliste à l'horizon du PLH (court terme : 6 ans), il convient de bien considérer la situation actuelle : en 6 ans, le territoire a perdu 400 habitants environ. Cette situation doit être nuancée selon les secteurs et communes : la perte démographique s'accroît dans les secteurs ruraux, tandis que la population de Villers-Cotterêts a augmenté sur la période 2012 - 2017 grâce à un solde naturel élevé. Cette croissance démographique semble néanmoins s'atténuer selon les résultats du dernier recensement.



Vieillesse de la population et baisse de la taille moyenne des ménages : déjà perçue dans les communes rurales, le vieillissement de la population s'accroît : au sein de la population de la CCRV, la tranche d'âges 70 – 74 ans va largement augmenter durant la période du PLH 2021- 2026. Ce vieillissement impacte directement les politiques de l'habitat puisqu'une partie des personnes âgées va perdre en mobilité, nécessitant des adaptations de leur logement (changement de baignoire en douche, mains courantes, domotique, etc...). Il s'agit alors d'accompagner le maintien à domicile et le développement de l'offre dédiée, spécialement conçue pour favoriser le confort de vie des personnes en perte de mobilité.

Autre phénomène socio-démographique observé : la taille moyenne des ménages diminue et cette tendance doit également induire un ajustement des politiques de l'habitat. En effet, le PLH vise à maintenir l'accès au logement de la population, ce qui implique de veiller à l'adéquation entre l'offre de logements existants et la demande. Or, la structure des ménages évolue (moins de grandes familles, davantage de familles monoparentales et personnes seules), donc le PLH doit assurer le développement d'une offre neuve ajustée, comprenant une part plus importante de petits logements et de logements financièrement plus accessibles.



Besoins d'amélioration du parc privé : bien qu'il soit complexe d'estimer les besoins d'amélioration du parc privé, ne disposant pas d'informations récentes et complètes sur l'état de chaque logement, l'enjeu d'amélioration semble primordial.

En effet, une enquête en ligne réalisée fin 2019¹ auprès de toutes les communes a mis en évidence l'intérêt que portent les élus vis-à-vis de la problématique d'amélioration du parc privé : amélioration thermique, logements dégradés et travaux lourds sont les 3 principaux enjeux soulevés par les communes. Lors des réunions partenariales, les agents immobiliers partenaires confirment également ces besoins d'intervention sur les parties communes de certaines copropriétés. En individuel comme en collectif, la politique de l'habitat doit permettre une montée en gamme de la qualité du parc.

¹ Questionnaire en ligne réalisé dans le cadre du PLH -

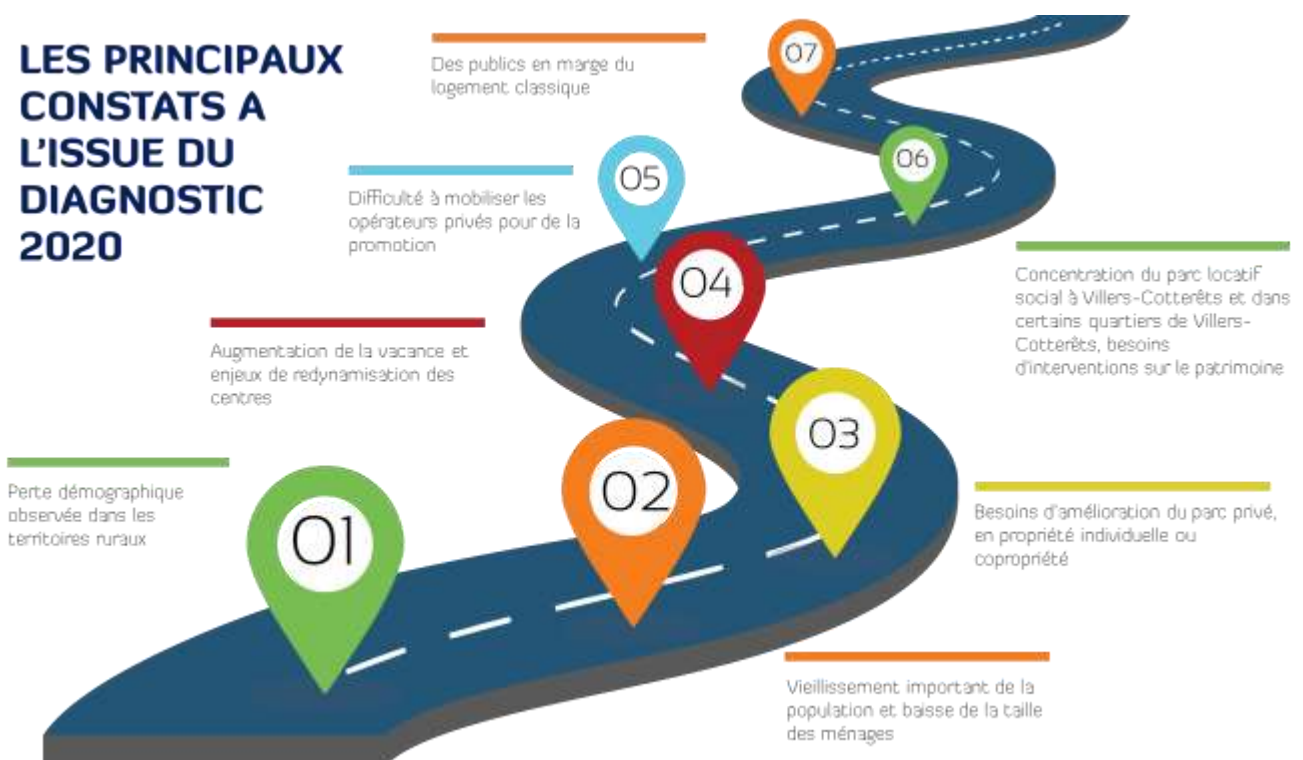


Augmentation de la vacance et enjeux de redynamisation des centres : Le nombre de logements inoccupés représente 7.8 % des logements selon les données de l'INSEE. Ce taux de vacance est plutôt moyen et ne révèle en lui-même pas de problématique particulière. Cependant, l'analyse de l'évolution du parc entre 2012 et 2017 a permis de mettre en évidence l'augmentation rapide du nombre de logements inoccupés, en lien avec la perte démographique récente : le nombre de logements total augmente plus vite que le nombre de ménages. Par conséquent, et au regard des perspectives démographiques, le scénario de développement devra bien considérer l'impact de la construction neuve sur le parc existant et sur l'augmentation de la vacance.

Également, la vacance parfois concentrée dans les centralités (logements anciens aux configurations inadaptées et/ou nécessitant des travaux importants) constitue une alternative intéressante pour les communes dont les capacités de développement en extension sont désormais contraintes (épuisement des terrains constructibles et perspective « Zéro Artificialisation Nette » en 2050).



Difficulté à mobiliser les opérateurs privés pour la promotion : l'analyse de la construction récente l'illustre : les 2/3 de la construction neuve sont portés par les bailleurs sociaux ces dernières années. Ce constat est cependant à nuancer au regard des tendances récentes : Villers-Cotterêts fait l'objet d'un regain d'attractivité auprès d'opérateurs privés nationaux, probablement en raison du recentrage du dispositif Pinel sur les zones B1. Quelques programmes sont donc en projets, et d'autres pourraient voir le jour à l'horizon du PLH 2021 – 2026. Cependant, les partenaires soulignent la faible disponibilité foncière pour satisfaire la demande des opérateurs. Par conséquent, le PLH devra préciser les conditions de mobilisation des opérateurs privés et la stratégie foncière à décliner pour encourager l'investissement privé.





Concentration du parc locatif social à Villers-Cotterêts et dans certains quartiers et besoins d'interventions sur le patrimoine : actuellement, l'essentiel des logements locatifs sociaux de la CCRV

sont concentrés sur la ville centre, et notamment au sein du quartier Route de Vivières qui constitue un Quartier prioritaire de la Politique de la Ville (QPV). Ce QPV concentre par définition des situations de précarité financière (les QPV sont définis par une concentration de personnes à faibles ressources). Cette concentration de pauvreté peut générer des difficultés de diverses natures et pour cette raison, les politiques nationales et locales concourent à favoriser la mixité sociale. Par conséquent, le PLH doit œuvrer dans ce sens : favoriser l'accueil de ménages « porteurs de mixité » au sein du QPV et favoriser l'accueil de ménages modestes en dehors des QPV. C'est l'objet des politiques de peuplement, transcrites dans la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA), qu'il faut mettre en œuvre sur le territoire de la CCRV. Également, le redéploiement des logements locatifs sociaux permettra d'améliorer la mixité sociale au sein de la ville de Villers-Cotterêts et de la CCRV. Des objectifs de développement de logements locatifs sociaux seront ainsi précisés à :

- par quartier au sein de Villers-Cotterêts, pour limiter leur concentration dans le nord de la ville
- en dehors de Villers-Cotterêts, pour favoriser l'accueil de ménages modestes dans les communes volontaires

Tout comme le parc privé, le patrimoine locatif social souffre parfois de déficits qualitatifs : au-delà des formes urbaines parfois stigmatisantes, les performances énergétiques et le confort des logements sont parfois problématiques. Par conséquent, le PLH 2022 – 2027 devra permettre l'amélioration d'une partie du parc et le maintien/développement de logements destinés aux ménages modestes et dont les formes urbaines sont attractives (vigilance sur le maintien d'un patrimoine locatif individuel à Villers-Cotterêts)



Des publics en marge du logement classique : Le PLH est un document de planification ayant vocation à

assurer à chacun un accès à un logement adapté à ses besoins. Certains ménages souffrent de difficultés de natures diverses (sans-abris, victimes de violences conjugales, difficultés sociales et psychiques, etc...) rendant complexe leur accès au parc classique. Pour répondre à cet enjeu, le territoire de la CCRV est doté d'une offre d'hébergement : des logements spécifiques de transition, permettant l'accueil de populations fragiles durant une durée déterminée, dans la perspective d'une installation à terme dans un logement classique, de manière autonome. Cette offre d'hébergement se décline sous plusieurs formes : parfois de courte durée, parfois impliquant un accompagnement social. Le PLH 2022- 2027 devra veiller à la pérennité de l'offre en place, voire à son développement sur des besoins non satisfaits aujourd'hui.

B. LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

Au regard des enjeux identifiés à l'issue du diagnostic, le PLH de La CCRV s'articule autour de 4 orientations. L'amélioration du parc existant est l'orientation prioritaire retenue par les élus de ce grand territoire, qu'il s'agisse d'améliorer le confort thermique des logements et de réduire les factures énergétiques, ou d'améliorer le confort de vie des habitants en perte d'autonomie du fait de leur vieillissement. La remise en état des logements aujourd'hui inoccupés participe également à cette orientation : la remobilisation des logements jusqu'alors vacants pour accueillir de nouveaux ménages sera recherchée.

La production de logements fait l'objet d'une seconde orientation, considérant qu'il s'agit ici de veiller à ce que cette production réponde aux besoins non couverts : tant en termes de typologies de logements, de formes urbaines ou de profils d'occupants. Cette production devra également s'inscrire dans une logique communautaire, afin d'assurer une cohérence avec l'ensemble des politiques publiques déclinées par la CCRV : la production de l'offre nouvelle et sa localisation devront prendre en compte les perspectives de développement économique, l'offre de services, commerces, de mobilité, etc...

La troisième orientation vise à vérifier que les besoins des populations dites spécifiques sont bien couverts : jeunes, début de parcours résidentiels, personnes âgées en perte d'autonomie, ménages très modestes en difficultés financières ou sociales, et gens du voyage.

Enfin, la quatrième orientation définit le cadre de gouvernance de cette politique de l'habitat : les modalités d'animation, de concertation et d'informations y seront précisées de manière à rendre cette politique efficace et opérante.

01

Amélioration du parc existant

- Améliorer le confort des habitants
- Réduire leurs factures énergétiques
- Réduire l'impact environnemental du résidentiel
- Améliorer l'attractivité du parc résidentiel
- Accompagner la sortie d'opérations complexes et stratégiques de remobilisation de logements vacants
- Amélioration du parc locatif social

02

Production maîtrisée

- Répondre aux besoins de la population endogène, d'un point de vue quantitatif et qualitatif
- Organiser la production dans une logique communautaire : limiter les effets de concurrence et renforcer les polarités
- Déployer une politique foncière pour anticiper les besoins de demain



03

Publics spécifiques

- Développer le parc adapté au vieillissement
- Veiller au maintien d'une offre en hébergement satisfaisante
- Développer une offre locative pour les ménages les plus modestes

04

Animation de la politique de l'habitat

- Faire "atterrir" la politique de l'habitat : s'assurer de l'accessibilité et de la lisibilité des aides par les habitants et les élus
- Communiquer et valoriser les actions menées
- Observer et analyser les résultats et les évolutions

1. AMELIORER LE PARC EXISTANT ET LUTTER CONTRE LA VACANCE

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

- 2/3 des logements construits avant la 1^{ère} réglementation thermique (1974)
- 256 logements potentiellement indignes (PPPI 2013)
- 400 logements occupés dépourvus d'un niveau de confort minimal
- 69 copropriétés qualifiées de fragiles. 85% sont situées à Villers-Cotterêts
- 7.8% de logements vacants

ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

- Ajuster l'offre aux nouveaux besoins
- Accompagner l'amélioration des logements sur tous les volets
- Intervenir sur le bâti existant pour améliorer l'attractivité des bourgs/centres
- Remettre sur les marchés les logements vacants
- Améliorer la gestion des copropriétés

AXES D'INTERVENTIONS

Consciente des enjeux d'interventions sur le parc existant, la CCRV mène déjà plusieurs actions en faveur de l'amélioration des logements existants, dans la continuité des actions engagées dans le cadre du PLH de la CCVCFR. Parmi ces actions, l'adhésion et l'abondement du dispositif Hauts-de-France Pass'Rénovation, la participation au PIG départemental ou la réalisation de balades thermiques.

➤ Poursuivre les interventions en faveur de l'amélioration énergétique

L'amélioration de la performance énergétique des logements est un enjeu sociétal : à la fois pour garantir le confort des habitants et pour limiter l'impact de la consommation d'énergie sur l'environnement. Pour encourager l'amélioration énergétique des bâtiments, plusieurs dispositifs nationaux, régionaux ou départementaux existent et sont localement mobilisables. La complémentarité de ces dispositifs doit être assurée, et leur territorialisation doit être accompagnée par la CCRV. Plus encore, considérant que l'amélioration énergétique est un enjeu essentiel pour les élus, la CCRV doit, dans le cadre de son PLH, lever les freins existants à la mobilisation des dispositifs en déployant des moyens locaux pour y parvenir :

- Organiser les différents relais de communication et d'information : la population et les partenaires doivent connaître les aides existantes et doivent savoir où peut leur être délivrée une information précise,
 - Certains dispositifs régionaux ou nationaux ne sont parfois pas suffisamment adaptés au contexte local, aussi, la CCRV pourra définir des règlements d'aides visant à compléter le panel de dispositifs existants, voire à lever certaines restrictions trop contraignantes pour réellement amorcer des pratiques d'amélioration (à l'image de certains plafonds de ressources jugés trop bas).
 - L'amélioration énergétique concerne également le parc locatif social, sur lequel des travaux devront être menés. Certains patrimoines notamment devront faire l'objet d'une intervention prioritaire au regard de leur état.
 - La transversalité des politiques publiques devra également conduire la CCRV à interroger les synergies entre l'amélioration thermique des logements et les potentiels de développement économique : un réseau d'artisans et opérateurs pourra être constitué afin de garantir et stimuler le savoir-faire local.
- Le programme d'actions définira les actions nécessaires à une montée en puissance des travaux d'amélioration (abondements financiers des aides, ingénierie, garanties, etc...).

➤ **Accompagner les ménages âgés vers l'adaptation de leur logement**

Les élus perçoivent déjà le vieillissement à l'œuvre dans leurs communes et souhaitent que les ménages soient, dans un premier temps, accompagnés pour rester à domicile : l'adaptation du logement à la perte d'autonomie est un des enjeux prioritaires pour les élus, enjeu qui sera d'autant plus prégnant au fil des années. Dès lors, un accompagnement spécifique doit être proposé et certains freins déjà identifiés devront être levés dans le cadre du programme d'actions : l'information et l'accompagnement des ménages dans la définition d'un programme de travaux seront essentiels, d'autant plus que la mise en œuvre de programmes de travaux globaux devra être recherchée. A titre d'exemple, la définition d'un programme de travaux d'adaptation dans un logement qualifié de passoire énergétique doit conduire à des propositions d'interventions globales (amélioration et adaptation).

➤ **Remettre sur le marché les logements vacants**

Globalement, la vacance renvoie à des situations très contrastées d'un territoire à un autre et les élus manquent souvent de connaissance sur l'état réel d'occupation de ces logements et sur les outils à leur disposition. Le phénomène de vacance est particulièrement prégnant dans les centralités, qui concentrent un bâti de bourg ancien. Pour autant, une action sur l'ensemble de la CCRV doit être engagée, afin que chaque commune envisage désormais son développement également par le prisme du renouvellement du bâti existant. Ces processus de développement sont particulièrement opportuns à l'issue de l'élaboration d'un PLUi au sein duquel, conformément aux attentes législatives, les capacités d'extensions ont été limitées.

Une action globale sur la lutte contre la vacance doit être déployée, et pour assurer son efficacité, elle devra être déclinée en diverses interventions : à destination des propriétaires de logements vacants, des grands et petits investisseurs, des ménages et par la mobilisation des bailleurs sociaux pour réaliser des opérations d'acquisitions-améliorations.

➤ **Engager une politique foncière pour favoriser le renouvellement**

Pour aller plus loin, et dans la même perspective d'un développement désormais orienté vers le renouvellement, la CCRV décline au sein du PLH 2022 – 2027 une stratégie foncière adaptée aux enjeux locaux : à court terme (6 ans), les besoins en foncier disponible sont globalement couverts (cf. suite – objectifs de production et projets) mais à plus long terme, le foncier en extension pourrait s'épuiser (en cohérence avec la circulaire « Zéro Artificialisation Nette » en 2050), par conséquent, les potentiels de développement du prochain PLH (après 2028) doivent être préparés dès à présent. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, les dents creuses ont fait l'objet d'un recensement qui pourra utilement être complété par un recensement des fonciers bâtis susceptibles de renouvellement et qu'il convient d'identifier : les bâtis qui pourraient faire l'objet d'une démolition pour valoriser les bâtiments alentours (aération des ilots, création de stationnement, espaces verts, construction neuve etc...) et les bâtis qui doivent être réhabilités pour être remis en marché « comme neufs ». Cette réflexion peut être menée dans tous les centres, avec des niveaux d'intervention variables : mise en relation d'une opportunité et d'un intéressé jusqu'à une action publique renforcée telle que la mise en œuvre d'Opération de Restauration Immobilière (ORI), dispositif coercitif qui permet de contraindre un propriétaire à réaliser des travaux.

2. ADAPTER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS AUX BESOINS REELS

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

- Population qui se stabilise voire diminue : - 0,11% / an (2011-2016).
- 79 logements construits par an (2008-2017)
- 61% des mises en chantier concernent les logements individuels (2008-2017)
- 4,5 : l'indice de construction de la ville-centre (Nombre moyen de logements construits entre 2008 et 2016 pour 1000 habitants)
- Regain de production à conforter dans les années qui viennent

ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

- Déployer une politique foncière au service de l'habitat
- Développer une offre neuve en adéquation avec les besoins

AXES D'INTERVENTIONS

Le PLH détermine les besoins en logements supplémentaires, permettant à l'ensemble des ménages de se loger. A partir d'un scénario de développement réaliste, il décline la production nouvelle à déployer.

➤ Prendre en compte les évolutions socio-démographiques

Le diagnostic a mis en évidence des évolutions récentes de la population et de la structure des ménages qui la composent. La population est en diminution ces dernières années, et ses caractéristiques évoluent vite : elle vieillit (le nombre de personnes âgées augmente tandis que les moins de 60 ans sont de moins en moins nombreux) et la taille moyenne des ménages diminue : les petits ménages et notamment les personnes vivant seules sont de plus en plus nombreux (en lien avec le vieillissement notamment).

En l'occurrence, les besoins en petites typologies et en logements adaptés devraient augmenter dans les années à venir. La CCRV doit alors déterminer les modalités de mise en œuvre de cette production maîtrisée, à adapter aux besoins : partenariats avec les opérateurs, cahiers des charges, négociations, financements, etc...

➤ Maîtriser la production pour limiter les impacts sur le reste du parc

Considérant l'augmentation de la vacance ces dernières années, la production neuve devra être maîtrisée de manière à limiter toute surproduction (qui génère une suroffre, une baisse des valeurs immobilières et une augmentation de la vacance).

Également, la construction neuve sera organisée de manière à limiter tout effet de concurrence qui serait préjudiciable à la commercialisation de nouveaux logements : une lecture à l'échelle de la CCRV des perspectives de développement permet d'éviter des mises en marché simultanées ou une production trop importante de certains produits spécifiques. Cette lecture des productions à l'échelle de l'EPCI permet également de vérifier que les productions tendent bien vers un renforcement des polarités, objectif du PLUi.

3. FAVORISER L'ACCES ET LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT DES PUBLICS SPECIFIQUES

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

- 1 473 ménages vivant sous le seuil de pauvreté
- Nombre des personnes âgées en forte augmentation
- Déficit migratoire des personnes âgées
- 333 places en EHPAD
- Peu de signalements d'indécence ou d'insalubrité
- Obligations d'accueil des gens du voyage respectées

ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

- Réduire le nombre de logements insalubres/indécents
- Accompagner les ménages les plus précaires vers le logement et permettre le maintien dans le logement
- Maintenir la fluidité entre l'hébergement et le parc locatif social
- Améliorer la fluidité entre l'hébergement et le parc locatif privé
- Préserver l'offre d'accueil à destination des gens du voyage

AXES D'INTERVENTIONS

Le PLH doit répondre aux besoins en hébergement et favoriser la mixité sociale. Le diagnostic a précisé que les conditions d'accueil des ménages fragiles sont plutôt bonnes sur le territoire de la CCRV : la faible tension sur les marchés immobiliers assure une bonne fluidité vers le parc locatif social et des structures d'hébergement et d'accompagnement sont présentes pour accueillir temporairement les ménages qui le nécessitent.

La gestion des publics dits spécifiques comprend également les réponses apportées aux ménages âgés, pour lesquels le diagnostic a mis en exergue un déficit d'offres.

➤ Développer un parc adapté au vieillissement

Au sein de la population de plus de 60 ans, le diagnostic a mis en évidence des départs plus nombreux que les arrivées : les partenaires l'expliquent par un défaut d'offre de logements et de services dédiés.

Dans le cadre du PLH, la CCRV encouragera le maintien à domicile de la population âgée ou en situation de handicap en facilitant le recours aux travaux d'adaptation (dans le cadre du PIG notamment) et en améliorant la visibilité de l'offre adaptée.

Également, le PLH devra favoriser le développement d'une offre neuve pour les ménages seniors autonomes ou en perte d'autonomie. Des communes ont déjà affiché leur volonté de créer des structures dédiées de type MARPA, résidences seniors ou encore habitat intergénérationnel. Le développement de ces structures devra répondre à une logique territoriale, privilégiant les développements en centralité (proximité des services, commerces, transports en commun).

➤ Développer une offre locative pour les ménages plus modestes

Aujourd'hui les ménages trouvent facilement à se loger dans le parc social en raison de la faible tension qui caractérise ce marché. Dans le cadre du PLH il s'agira de continuer à garantir cette fluidité à travers une meilleure répartition de l'offre qui, en fonction des opportunités de projets, devrait pouvoir se faire également hors Villers-Cotterêts

La mise en œuvre d'une politique des attributions permettra un meilleur équilibre du peuplement au sein du parc social. La mise en place d'une CIA, d'un PPGDID et d'un système de cotation de la demande de logement social y concourront.

➤ **Veiller au maintien d'une offre en hébergement satisfaisante**

Certains ménages sont en marge du logement classique : parfois non autonomes ou en situation d'urgence, ils ne peuvent accéder à un logement sans une période transitoire d'accueil dans une structure d'hébergement. Le centre Henri Vincent à Villers-Cotterêts concentre plusieurs types d'accueil selon les profils et propose également un accompagnement social aux ménages qui le nécessitent.

4. ANIMER ET SUIVRE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

La réussite du PLH dépend des moyens d'animation et de suivi des actions qui seront mis en œuvre. Malgré l'existence de nombreux dispositifs, les partenaires et communes déplorent une complexité importante qui nuit à la mobilisation des dispositifs. Ce nouveau PLH devra rendre la politique de l'habitat plus accessible et mieux connue des partenaires, communes et ménages.

AXES D'INTERVENTIONS

➤ **Améliorer l'accessibilité et la lisibilité des aides par les habitants et les élus**

Des outils de communication et d'information existent et font leurs preuves (flyers, permanences habitat, encarts dans les journaux locaux) mais semblent insuffisants : nombre d'élus et partenaires considèrent toujours les dispositifs relatifs à l'amélioration de l'habitat trop complexes. Au sein de son programme d'actions, la CCRV devra définir les moyens de vulgarisation, de communication et d'information dédiés aux ménages, mais également à tous les relais d'information existants : les communes, les partenaires, les agents immobiliers, les artisans et professionnels de la rénovation énergétique, les réseaux de services à la personne et d'aide à domicile, etc.

➤ **Communiquer, échanger et valoriser les actions menées**

La politique de l'habitat n'est pas figée, les dispositifs nationaux, régionaux et départementaux évoluent sans cesse, et les tendances observées localement sont également fluctuantes. La politique de l'habitat doit s'adapter sans cesse aux besoins. Par conséquent, des échanges réguliers doivent être organisés avec les communes et partenaires pour identifier les besoins mal couverts et/ou les nouveaux besoins. La CCRV doit communiquer largement sur les actions qu'elle entreprend afin de les valoriser ou les ajuster. Les règlements d'aides devront être ajustés en fonction de leurs résultats.

➤ **Observer et analyser les résultats et les évolutions**

Conformément aux obligations réglementaires, l'élaboration du PLH s'accompagne de la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier. Cet observatoire permettra d'analyser chaque année les évolutions sur la population, la structure des ménages et du parc de logements et sur les marchés immobiliers. Cet observatoire réalisera également un bilan annuel des actions menées afin de le restituer aux communes et partenaires. A 3 ans, un bilan triennal sera réalisé : il sera l'occasion d'ajuster la politique de l'habitat s'il s'avère que des évolutions conséquentes doivent être apportées. Le scénario de développement pourra être actualisé au regard des tendances démographiques et/ou économiques.

C. LES ORIENTATIONS QUANTITATIVES : LES BESOINS EN LOGEMENTS À L'HORIZON 2026

Afin d'évaluer les besoins en logements sur le territoire de la Communauté de Communes Retz-en-Valois, plusieurs hypothèses sont étudiées : elles concernent les évolutions socio-démographiques et les évolutions sur le parc de logements.

Basée sur une méthode de calcul dite « méthode des scénarios », l'évaluation des besoins conduit à la définition d'un nombre de logements à produire pour les six prochaines années, à l'échelle de l'EPCI.

Ces objectifs globaux de production sont ensuite déclinés à l'échelle des 5 grands secteurs géographiques qui composent le territoire, et à l'échelle de Villers-Cotterêts, La Ferté-Milon et Vic-sur-Aisne : il s'agit de la **territorialisation des objectifs de production**. Cette territorialisation prend en compte les spécificités communales telles que l'accessibilité et la desserte en transport, le taux d'équipement, l'emploi... Elle prend également en compte les dynamiques propres à chaque territoire et les projets communaux.

Une fois les objectifs quantitatifs définis, le PLH précise les besoins qualitatifs. Trois grands segments de production sont identifiés :

- La production locative sociale : elle correspond aux logements produits par les bailleurs sociaux ou de manière plus marginale, en conventionnement ANAH de logements privés. Les conditions d'accès à ces logements sont règlementées (plafonds de ressources) et le niveau de loyers est plafonné.
- La production en accession maîtrisée : elle correspond aux logements en accession rendus accessibles aux ménages modestes à intermédiaires. Cette production peut résulter de la mobilisation d'un dispositif d'aide à l'accession à destination des ménages (PTZ, prime à l'accession) ou d'une production à prix maîtrisé (PSLA, aménagement de petites parcelles, lotissement communal ...).
- La production libre : elle correspond au reste de la production et se traduit notamment par la construction privée, réalisée par des particuliers ou promoteurs.

LA METHODE DE CALCUL DES BESOINS EN LOGEMENTS

La méthode classique d'évaluation des besoins en logements consiste à considérer 4 types de besoins :

- Les besoins liés aux évolutions démographiques (hors desserrement : croissance ou décroissance)
- Les besoins liés au desserrement des ménages
- Les besoins liés au renouvellement du parc
- Les besoins liés à la fluidité du parc



Les besoins liés aux évolutions démographiques

Lorsque la population augmente, des besoins en logements supplémentaires sont naturellement créés. A partir d'une hypothèse d'évolution démographique, on projette le nombre de ménages supplémentaires au terme du PLH : il correspond au nombre de logements à produire pour répondre à la croissance démographique.

A l'inverse, si le territoire subit une perte démographique telle que le nombre de ménages diminue, alors la projection des besoins en logements supplémentaires est négative.



Les besoins liés au desserrement

Les évolutions sociales et sociétales (départ précoce des jeunes du domicile familial, décohabitations plus nombreuses, divorces) 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.

Exemple : un couple avec 2 enfants génère un besoin d'un logement. Le desserrement de ce type de ménage peut se traduire par une séparation qui génère un besoin de deux logements de tailles identiques, pour un même nombre de personnes.



Les besoins liés au renouvellement du parc

Il s'agit de prévoir la construction qui permet de renouveler le parc existant vétuste ou changeant d'affectation. Une part du volume de logements neufs produits ne va pas augmenter le stock global de logements mais va remplacer des logements hors d'usage, ayant été démolis ou ayant changé d'affectation.



Les besoins liés à la fluidité

Une part du stock de logements existants correspond à des résidences secondaires ou des logements vacants. Lorsqu'ils représentent une part « normale » du parc de logements (usuellement, on considère un taux de vacance normal à 8 %) ils permettent la rotation dans le parc (*exemple : vacance du logement entre deux propriétaires*). Dans la production neuve, on estime qu'une part doit permettre de maintenir ou de réduire la fluidité (si celle-ci est trop importante).

LA DÉFINITION D'UN SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT AMBITIEUX ET RÉALISTE

Cinq scénarios de travail ont été élaborés, proposant des variations des indicateurs de mesures des besoins (évolution démographique, desserrement, renouvellement, fluidité).

LE SCENARIO FIL DE L'EAU : LA POURSUITE DES TENDANCES PASSEES

Le scénario fil de l'eau permet de se projeter selon des hypothèses calquées sur les évolutions passées. On prolonge donc les mêmes évolutions que celles observées précédemment :

- Les besoins liés aux évolutions démographiques : entre 2011 et 2016, l'évolution démographique est négative (-0,11%/an), par conséquent le besoin en logements dû à la croissance démographique est nul
- Les besoins liés au desserrement des ménages : entre 2011 et 2016, le desserrement est très soutenu, - 0.80 %/an
- Les besoins liés au renouvellement : a priori très faible (0,05%)
- Les besoins liés à la fluidité : un besoin moindre et qui doit rester limité étant donné le niveau de la vacance et de résidences secondaires

Ce scénario conduit à un besoin en logements d'environ **116 logements par an**.

S'agissant d'hypothèses, il est préconisé de conserver la mémoire de ces hypothèses qui encadrent l'objectif. Les bilans annuels permettront de jauger la justesse de ces objectifs au fil du temps.

LE POINT MORT : LE BESOIN SI LA POPULATION N'EVOLUE PAS

Le scénario du point mort projette un besoin de logements sur l'hypothèse d'une population stable d'ici à la fin du PLH.

- Les besoins liés au desserrement : un desserrement moyen estimé à - 0,40% est envisagé (moyenne nationale)
- Les besoins liés au renouvellement : un renouvellement faible projeté à 0.10 %/an
- Les besoins liés à la fluidité : une fluidité forte, considérant la spécificité du territoire (part importante des résidences secondaires) : 18 %

Ce scénario conduit à un besoin en logements d'environ **71 logements par an**.

LE SCENARIO 1 : UNE PERTE DEMOGRAPHIQUE QUI S'ATTENUE

Ce scénario se base sur l'hypothèse d'une baisse démographique qui tend à se résorber, traduisant une tendance à la stabilisation de la population

- Les besoins liés aux évolutions démographiques : -0.10%/an. Le territoire perd une partie de ces ménages, ce qui entraîne la libération de logements (12 lgts/an)
- Les besoins liés au desserrement des ménages : un desserrement plus élevé qu'en moyenne (- 0.50 % /an).
- Les besoins liés au renouvellement : un renouvellement urbain qui reste faible à + 0.10 %,
- Les besoins liés à la fluidité : un besoin moindre, qui accompagne une baisse de la part actuelle de logements vacants.

Ce scénario conduit à un besoin en logements d'environ **68 logements par an**.

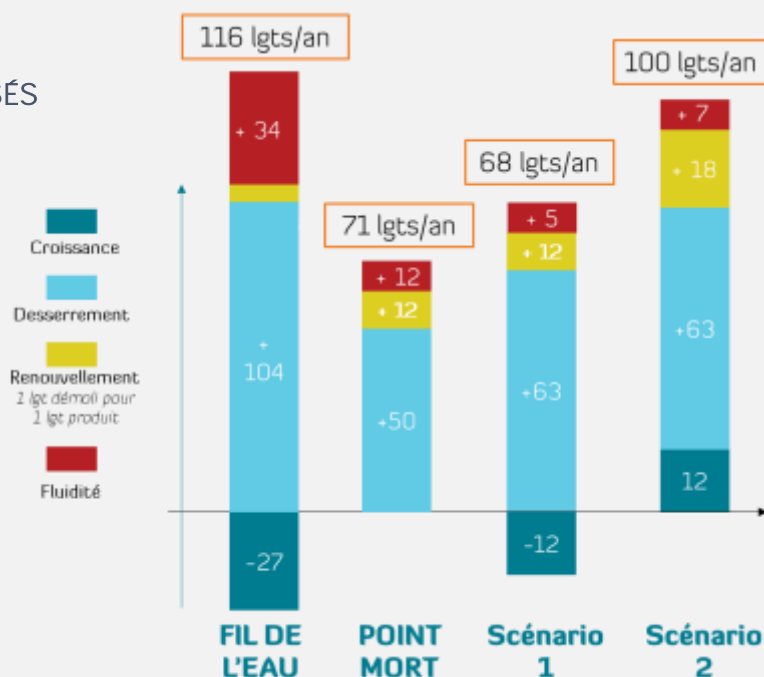
LE SCENARIO 2 : REGAIN DEMOGRAPHIQUE ET RENOUVELLEMENT AMBITIEUX

Ce scénario se base sur une hypothèse d'une légère hausse démographique ainsi que d'un renouvellement du parc assez ambitieux

- Les besoins liés aux évolutions démographiques : augmentation de + 0.10 % / an.
- Les besoins liés au desserrement des ménages : un desserrement plus élevé qu'en moyenne : - 0.50 % /an
- Les besoins liés au renouvellement : un renouvellement urbain plus ambitieux à + 0.15 %,
- Les besoins liés à la fluidité : un besoin jugé nul étant donnée la hausse récente de la vacance.

Ce scénario conduit à un besoin en logements d'environ **100 logements par an**.

LES SCÉNARIOS DE DÉVELOPPEMENT PROPOSÉS INITIALEMENT



D. LE SCÉNARIO RETENU : 87 LOGEMENTS PAR AN, SOIT 522 LOGEMENTS A METTRE EN MARCHÉ EN 6 ANS

Après analyse des scénarios présentés, les élus ont souhaité affiner les perspectives de développement économique pour déterminer quelle est l'hypothèse démographique la plus réaliste à court terme.

Compte-tenu des éléments récoltés, les créations d'emplois dans les 6 prochaines années pourraient être supérieures aux suppressions d'emplois. Certains projets, notamment Rockwool localisé à proximité des communes du secteur des Plaines, pourraient entraîner l'arrivée de nombreux ménages.

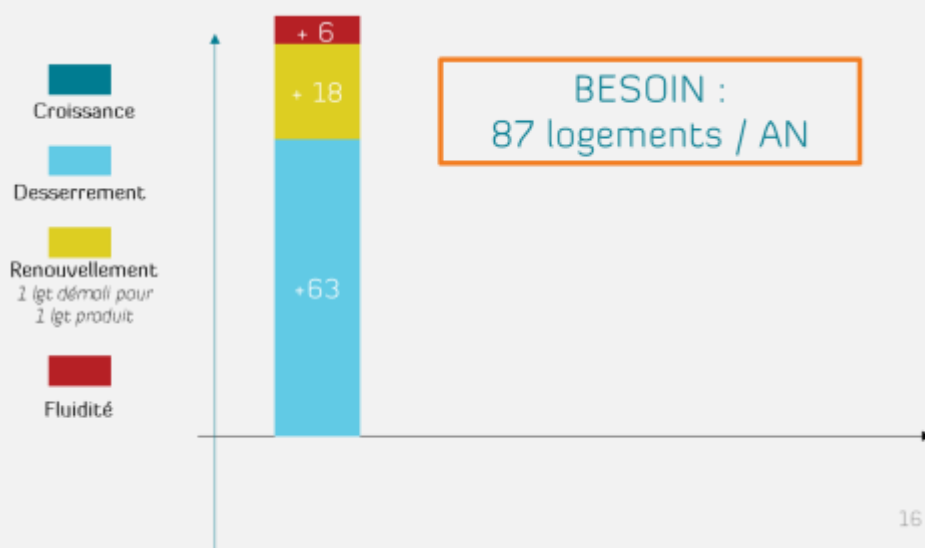
En 2022, la rénovation du Château de Villers-Cotterêts et la création de la Cité Internationale de la langue française devraient également stimuler le développement économique.

Au regard de ces éléments, l'hypothèse de stabilisation de la population est jugée la plus réaliste. Le scénario de développement s'appuiera donc sur cette perspective.

Ce scénario conduit à un besoin de 87 logements à mettre en marché chaque année. Cette production de logements intègre à la fois la **construction neuve et la remobilisation de logements vacants**, qui constitue l'un des enjeux du territoire.

Pour rappel, entre 2008 et 2016, 79 logements/an ont été mis en chantier sur la Communauté de Communes Retz-en-Valois

LE SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT RETENU



16

1. UNE DIVERSITÉ DE LOGEMENTS A METTRE EN MARCHÉ

La production à mettre en œuvre sur la Communauté de Communes Retz-en-Valois peut être déclinée selon les différentes typologies de produits : locatif social, accession maîtrisée et marché libre.

33 % DE PRODUCTION LOCATIVE SOCIALE

Ces dernières années sont marquées par une production locative sociale accrue : elle représente environ 2/3 des logements construits. L'intervention des opérateurs sociaux a en partie compensé l'absence d'opérateurs privés.

Pour les 6 prochaines années, le PLH décline un objectif de production locative sociale de **33 % maximum de la production totale, soit 29 logements par an**. Cette production pourra être déclinée en 70 % de PLUS, 20 % de PLAI et 10 % de PLS.

L'atteinte de cet objectif est conditionnée à l'atteinte des objectifs de production privée, sans quoi la mobilisation des bailleurs sociaux sera probablement renforcée.

Cet objectif de production tient compte des évolutions récentes dans les politiques patrimoniales des bailleurs sociaux. Effectivement, ceux-ci sont désormais dans l'obligation d'engager des programmes de ventes importants. Par conséquent, une partie des développements nouveaux compensent les ventes à venir. Pour maintenir une structure de parc attractive, la CCRV souhaite que la production neuve permette de compenser les ventes de logements individuels, notamment à Villers-Cotterêts et Vic-sur-Aisne.

Pour accompagner l'amélioration des équilibres de peuplement, **au moins 20% de la production locative sociale sera réalisée en dehors de Villers Cotterêts.**

29 % D'ACCESSION SOCIALE

Le PLH définit des objectifs en matière de **production de logements en accession maîtrisée**. Cette production correspond aux logements bénéficiant d'un PTZ (Prêt à Taux Zéro), d'un PSLA (Prêt Social Location-Accession), ou d'une aide à l'accession, telle que le permet le dispositif Ma Maison dans l'Aisne.

Entre 2021 et 2026, l'accession sociale devra représenter environ 29 % de la production totale, soit 25 logements par an.

Ces dernières années, près de 20 PTZ /an ont été délivrés dans le neuf. Sur l'hypothèse d'une poursuite de cette mobilisation du PTZ, d'autres dispositifs devront être mobilisés afin de permettre la commercialisation d'environ 30 logements en 6 ans (Ma Maison dans l'Aisne, PSLA).

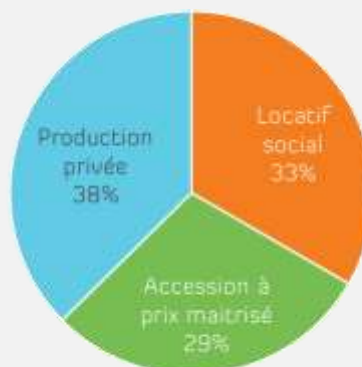
A noter que les marges de manœuvre sont réduites pour la commercialisation du PSLA : ce produit « intermédiaire » est complexe à commercialiser en zone peu tendue, dans la mesure où il conduit à la commercialisation de logements à des prix similaires à ceux de la construction neuve dans les secteurs ruraux. La production de PSLA, si elle est jugée pertinente, devra être mise en œuvre dans des secteurs plutôt tendus et sur un volume faible (petite opération, moins de 10 logements).

38 % DE PRODUCTION LIBRE

En dehors de tout dispositif d'accompagnement des ménages ou des opérateurs, la production libre sera dépendante des conditions de marché et des réglementations en vigueur dans les documents d'urbanisme. Sur le précédent PLH, elle s'est exclusivement traduite par le développement de lotissements et d'individuel en diffus.

Pour vérifier la capacité du territoire à déployer une production privée suffisante, une analyse des projets et capacité foncière a été réalisée. Elle permet d'identifier les projets (opérateurs connus) et les potentiels fonciers susceptibles d'accueillir une opération privée. Cette analyse foncière devra être enrichie au fil du PLH, dans le cadre de l'observatoire du foncier.

LA DÉCLINAISON DE LA PRODUCTION PAR PRODUITS



2. UNE PRODUCTION A ARTICULER ENTRE NEUF ET REMOBILISATION DE LOGEMENTS VACANTS

Au regard de l'augmentation rapide constatée sur la vacance, et considérant que ces logements vacants constituent pour le territoire une opportunité de développement face à la réduction des fonciers constructibles, la CCRV décline au sein de ses objectifs de production une ambition forte de remobilisation de logements vacants.

Cette politique, plus durable, vise à encourager le recyclage du bâti existant et améliorer son attractivité et ses performances thermiques, limitant ainsi l'impact du résidentiel sur l'environnement.

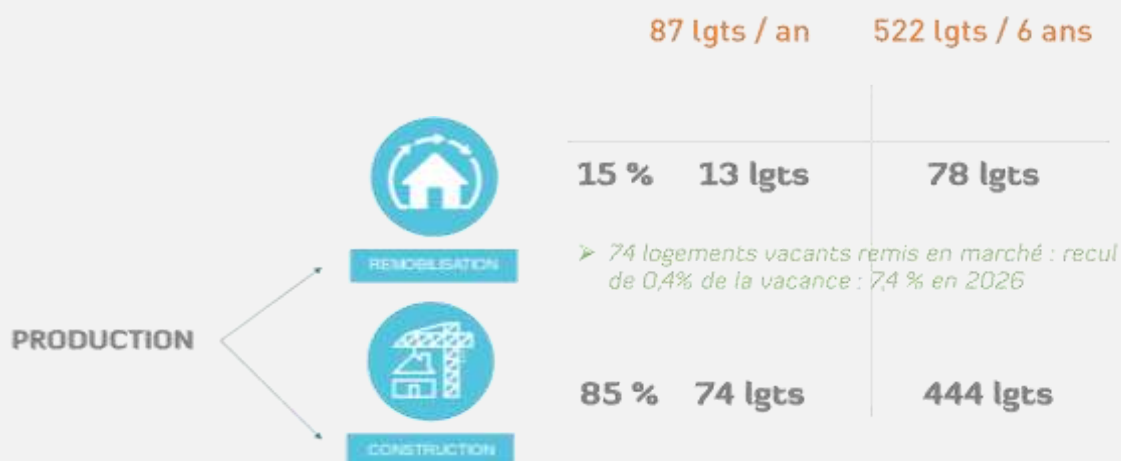
15 % DE LA PRODUCTION EN REMOBILISATION DE LOGEMENTS VACANTS

Soit 13 logements vacants à remettre chaque année en marché. Cet objectif est jugé ambitieux par les élus et nécessite que d'importants moyens soient déployés dans le cadre du programme d'actions.

La stratégie d'intervention sur ces logements sera définie ultérieurement, et notamment après qu'une analyse fine de la situation de vacance soit établie (localisation, causes de la vacance, contacts avec les propriétaires). Mais déjà, certaines orientations peuvent être définies : les logements localisés dans les centralités, bourgs et à proximité de commerces ou services, confortant les équipements en place seront prioritaires dans la stratégie de remobilisation.

Ces logements pourront être mobilisés par différents moyens, mais l'action publique devra encourager la remise en état préalable, avec travaux d'amélioration et notamment d'amélioration énergétique.

Compte tenu de l'ambition portée, les élus souhaitent que le bilan triennal permette de réinterroger les objectifs fixés et les moyens déployés : des ajustements pourront alors être portés pour une meilleure efficacité.



3. LES PROJETS DES COMMUNES ET LES POTENTIELS FONCIERS

Un recensement des projets et potentiels fonciers a été réalisé afin de préciser les perspectives opérationnelles à l'horizon du PLH et de vérifier la capacité du territoire à atteindre les objectifs fixés.

Ce recensement comptabilise à la fois :

- Des potentiels localisés ayant déjà fait l'objet d'un permis de construire ou d'un agrément. Il s'agit pour l'essentiel de logements locatifs sociaux.
- Des projets dont l'opérateur est identifié et dont le permis de construire devrait être déposé à court terme
- Des potentiels crédibles à moyen terme, identifiés par les communes, notamment dans le cadre des OAP du PLUi et sur lesquels un opérateur n'est pas encore positionné. Seules les OAP réalisables à court terme ont été

retenues ici, en concertation avec les communes.

Ce recensement conduit à un potentiel de 370 logements réalisables à 6 ans (cf tableau ci-dessous), auquel il convient d'ajouter les potentiels non localisés suivants :

- 75 logements sociaux OPAL inscrits dans la CUS (Convention d'Utilité Sociale 2019 – 2024)
- 100 logements privés en diffus (estimation au regard du rythme passé)

Au total, un potentiel d'environ **545 logements** pouvant être construits sur la période du PLH a été identifié sur l'ensemble de la CCRV.

Ce potentiel est supérieur au besoin estimé.

RECENSEMENT DES PROJETS ET POTENTIELS FONCIERS A L'HORIZON DU PLH

Potentils fonciers estimés au 12.2020

Commune	Adresse	Type	Bailleur	Nombre logements	état
AMBLENY	Rue du Jeu d'Arc			12	OAP
DAMPLEUX	Ecole			10	OAP
DOMMIERS	Fontaine des Hutins			18	OAP
DOMMIERS	Nid d'Aigle			4	OAP
FLEURY	Mairie - ferme			10	OAP
LA FERTÉ-MILON		locatif social	Clesence	27	dépôt PC prévu fin 2020
LA FERTÉ MILON	Ilot Pont Pierrotin			3	OAP
LARGNY-SUR-AUTOMNE		locatif social	Clesence	15	projet
PERNANT	Salle des Fêtes			17	OAP
RESSONS LE LONG	Trésorerie 1			35	OAP
VIC-SUR-AISNE			Privé	16	projet
VILLERS COTTERETS	Rue victor Hugo	locatif social	Clesence	36	PC accordé
	Rue Pelet Otto	locatif social	Clesence	42	PC accordé
	Rue du Général Leclerc		Privé	10	PC accordé
	Hauterive		Privé	25	projet
	Rue Pasteur		Nexity	30	projet
	Chemin de la Belle Idée		Privé	20	projet
	Silo Gare			40	OAP
TOTAL				370	

4. LA TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION

Considérant la structure du territoire, particulièrement rural :

- 60 % des communes de moins de 300 habitants
- 24 % de 300 à 500 habitants
- 11 % de 500 à 1000 habitants
- 3 communes de plus de 1500 habitants

Et la faible production dans la majorité des communes (79 lgts par an en moyenne, pour 54 communes), la territorialisation a été réalisée à

l'échelle des secteurs géographiques identifiés dans le PLUi. Ces 5 secteurs renvoient à des dynamiques démographiques et immobilières différentes, et répondent par conséquent bien à l'enjeu de territorialisation de la production. Considérant que 3 communes sont identifiées en tant que polarités structurantes, des objectifs de production dédiés leur sont attachés : Villers-Cotterêts, La Ferté-Milon et Vic-sur-Aisne.

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION PAR COMMUNE

La territorialisation proposée résulte d'une analyse des poids démographiques, des projets et des dynamiques observées sur la période passée.

	RYTHME PASSÉ 2008 - 2017	RYTHME PASSÉ 2012 - 2017	PROJETS ESTIMÉS	OBJECTIFS DE CONSTRUCTION
Forêt de Retz	311	252	238	275
Villers-Cotterêts	284	234	203	235
Hors VC	27	18	35	40
Les Plaines	29	16	22	27
Vallée de l'Aisne	95	63	80	95
Vic-sur-Aisne	14	1	26	26
Hors Vic-sur-Aisne	80	62	64	69
Vallée de l'Ourcq	20	11	31	41
La Ferté-Milon	7	1	31	35
Hors FM	10	10	0	6
Vallée du ru d'Hozier	19	5		7
RETZ EN VALOIS	474	347	371	445