



Programme local de l'habitat 2023-2028



Document d'orientations

Préambule méthodologique	3
Rappel de la synthèse des enjeux issus du diagnostic	4
L'estimation des besoins en logements	6
La territorialisation de l'objectif PLH	12
Les 5 orientations stratégiques du PLH de Grand Soissons Agglomération	21
<u>Orientation n° 1</u> : Consolider le rôle de l'agglomération dans la conduite de la politique de l'habitat	22
<u>Orientation n° 2</u>: Redynamiser le marché du logement neuf	23
<u>Orientation n° 3</u>: Constituer progressivement une offre locative sociale équilibrée entre les communes et diversifier l'offre globale de logements en matière de typologies et d'offre en accession	24
<u>Orientation n° 4</u>: Poursuivre la réhabilitation du parc existant	25
<u>Orientation n° 5</u>: Favoriser le passage des structures d'hébergement vers le logement (neuf + accompagnement social).	26

Les orientations, la définition du projet politique en matière d'habitat

A la suite du comité de pilotage qui s'est tenue en novembre 2021 et au cours duquel le diagnostic du PLH a été validé, Grand Soissons Agglomération, les communes membres et les partenaires associés, ont poursuivi les réflexions autour des orientations du PLH.

Pour rappel le Code de la Construction et de l'Habitat précise :

« Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement... »

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent ». Article L302-1 du CCH

La procédure d'élaboration des orientations

La phase orientations s'est déroulée de janvier à juin 2022.

Une dimension concertation a été apportée aux travaux des orientations par l'organisation de quatre temps d'échanges :

• **3 ateliers en présence des communes et des partenaires (Etat, Département, bailleurs sociaux, associations œuvrant pour le logement et l'hébergement des personnes fragiles...), sur les thèmes suivants:**

- Favoriser le parcours résidentiel des jeunes, des seniors et des personnes en situation de handicap
 - Réfléchir aux typologies et à une localisation des logements adaptés aux besoins du marché et cohérents avec le territoire
 - Répondre aux besoins des personnes en situation de précarité face au logement.
- **Un comité technique avec les partenaires et un comité de pilotage élargi aux élus de la commission « habitat et Gens du Voyage » a validé ces orientations.**

Rappel de la synthèse des enjeux issus du diagnostic

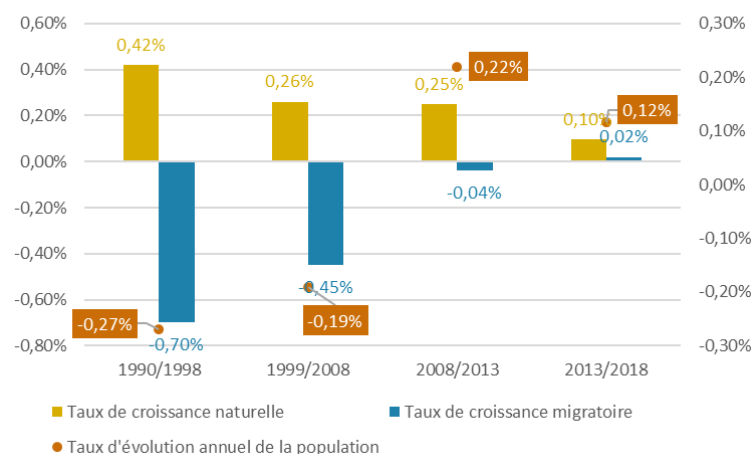
Les enjeux mis en exergue dans le diagnostic sont les suivants:

- Poursuivre la réduction du déficit migratoire et limiter les départs : 2550 personnes viennent s'installer sur le territoire par an et 2186 le quittent – en s'appuyant sur la reprise du développement économique.
- Ancrer les actifs avec ou sans enfants sur le territoire et continuer à accueillir des familles extérieures avec enfants qui viennent s'installer.
- Attirer les jeunes diplômés à leur entrée sur le marché du travail.
- Prendre en compte les besoins spécifiques, tant dans l'offre de droit commun que dans l'offre spécialisée :
 - Jeunes : réhabiliter et développer l'offre publique et privée de logements pour étudiants et jeunes actifs,

- Seniors : Accompagner le vieillissement et la multiplication des petits ménages qui en résultent : développement d'une offre intermédiaire, à mi chemin entre logement autonome et l'EHPAD, maintien à domicile des seniors, restructuration des logements
- Personnes en situation de handicap : développer une offre inclusive portée par les opérateurs
- Personnes en situation de précarité : un fort enjeu d'accompagnement social lors des sortie de structures d'hébergement et de développement de l'IML.

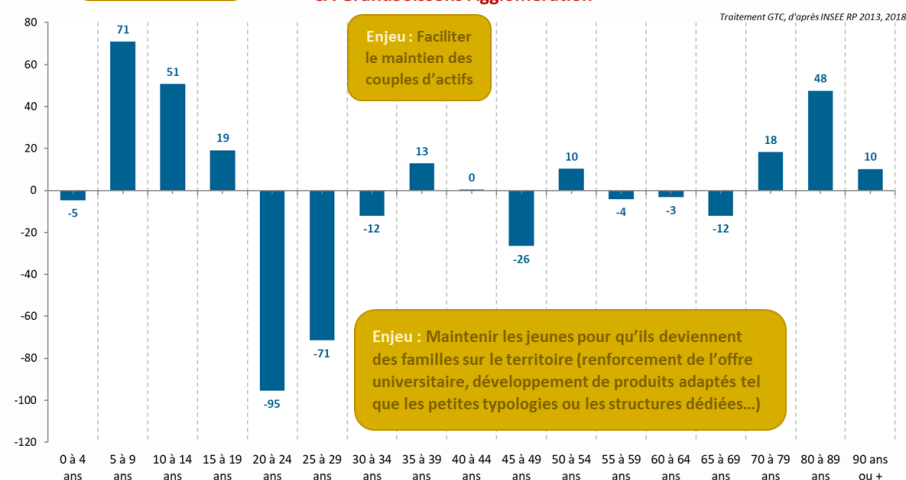
Croissance annuelle de la population entre 1990 et 2018

Source : INSEE RP 2018, traitement GTC



Enjeu : Continuer à attirer des familles extérieures

Solde migratoire annuel par tranche d'âge 2013-2018
CA GrandSoissons Agglomération



Enjeu : Faciliter le maintien des couples d'actifs

Enjeu : Maintenir les jeunes pour qu'ils deviennent des familles sur le territoire (renforcement de l'offre universitaire, développement de produits adaptés tel que les petites typologies ou les structures dédiées...)

Rappel de la synthèse des enjeux issus du diagnostic

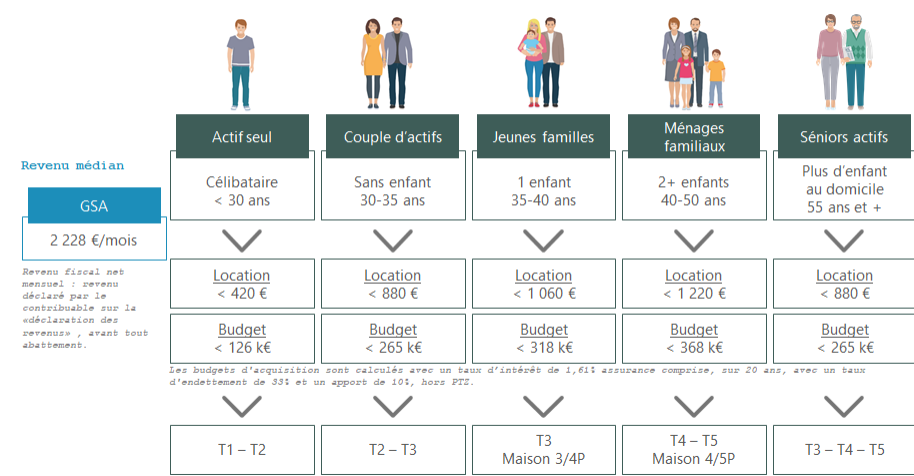
Les enjeux mis en exergue dans le diagnostic sont les suivants:

- Un prix du marché immobilier qui permet un accès fluide aux différents produits offerts,
- Des prix à l'échelle de l'agglomération, compris :
 - En collectif pour un T3 entre 90 000€ (ancien) et 130 000€ (neuf)
 - En individuel pour un 4 pièces entre 130 et 215 000€
- Le marché de la promotion immobilière privée est faible sur le périmètre de l'agglomération. Il se limite à la commune de Soissons uniquement : entre 0 et 2 opérations par an, proposant jusque 80 logements en 2014 mais une alimentation quasi nulle depuis 2017 (8 logements en 2019, 25 en 2021). Les ventes sont peu réactives aux mises en vente, les programmes mettent du temps à s'écouler.
- Pour la revente de logement en collectif, le volume de transaction est assez faible (125 en moyenne) mais en croissance régulière, un taux de rotation de 1%, des transactions essentiellement à Soissons, vers

des T2 (75 k€ en moyenne) et les T3 (100 k€). Un prix médian des transactions à 1 500 €/m² en 2020.

- La revente en individuel représente 68 % des transactions (262 en moyenne), en croissance régulière. Les se concentre à Soissons pour des T4 (150 k€) et T5 (180 k€). Le prix médian des transactions à 1 530 €/m² en 2020.

Capacités budgétaires des ménages et attentes en matière de produit logement

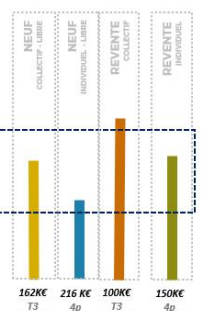


Un marché immobilier accessible à une grande part des ménages du Soissonnais

Les capacités budgétaires des ménages - GSA

	Revenu	Location Loyer max	Mensualité max	Budget max. Apport=10%	Budget max. Apport=25%
1er Décile	580€	150€	190€	43 900€	52 700€
2ème Décile	1 170€	290€	380€	87 800€	105 300€
3ème Décile	1 530€	380€	500€	115 100€	138 200€
4ème Décile	1 860€	460€	610€	139 800€	167 800€
5ème Décile	2 230€	560€	740€	167 700€	201 300€
6ème Décile	2 700€	670€	890€	203 300€	244 000€
7ème Décile	3 210€	800€	1 060€	241 500€	289 800€
8ème Décile	3 860€	960€	1 270€	298 600€	348 700€
9ème Décile	4 900€	1 230€	1 620€	369 000€	442 800€

Prix de vente en cœur d'offre
Logements T3 avec stat. en collectif
Logement T4 avec stat. en individuel



Les budgets d'acquisition sont calculés avec un taux d'intérêt de 1,61% assurance comprise, sur 20 ans, avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 10% et 25%, sans le PTZ.

Source : Données FLEISCH 2018, rétrocalculées ADEQUATION - CA Grandsoissons Agglomération
Revenu Fiscal net mensuel : revenu déclaré par le contribuable sur la déclaration des revenus, avant tout abattement.

Les scénarios étudiés : l'invariant (« le point-mort »)

Les besoins liés au « point-mort »

Le point-mort revient à déterminer le nombre de logements à produire nécessaires au maintien du nombre d'habitants sur le territoire, compte-tenu de l'évolution de la structure démographique de la population et de l'évolution du parc de logements.

Il est estimé dans le cadre du PLH à 132 logements par an. Toute construction supplémentaire aura pour effet de gagner de la population ou de répondre à une demande supplémentaire. Le point-mort intègre des hypothèses liées à :

- **L'évolution de la structure des ménages, autrement dit le desserrement des ménages:**

C'est le poste qui pèse le plus dans l'estimation des besoins en logements.

Il est induit par la baisse de la taille moyenne des ménages, liée à la multiplication des petits ménages, laquelle s'explique par différents facteurs : vieillissement, évolution des modes de cohabitation (séparations, recomposition familiales), évolution structurelle de la cellule familiale (décohabitation, familles de moins en moins nombreuses).

Le choix a été fait de reconduire le desserrement des ménages (-0,30% par an), mais de manière moins rapide qu'entre 2013 et 2018 (-0,36%).

En effet, le vieillissement se poursuit (11% de la population âgée de +75 ans, en croissance de 1,5% par an entre 2013 et 2018) et le territoire poursuit sa politique d'accueil d'un nombre de plus en plus importants d'étudiants (renforcement du pôle universitaire et de l'offre post-bac), ce qui se traduit par une poursuite de l'augmentation des petits ménages.

Néanmoins, le territoire parvient dans le même temps à mieux attirer des jeunes actifs. Les élus souhaitent mieux retenir les familles sur le Soissonnais, ce qui a pour effet de soutenir la taille moyenne des ménages.

- **Le renouvellement du parc de logements**

Cela correspond aux mouvements de restructuration du parc de logement : démolitions liées à un projet d'aménagement ou à un

projet immobilier, démolition de logements (vétusté...), divisions ou fusions de maisons ou d'appartements, transformation d'usage (logement en local commercial ou bureau ou inversement).

Grand Soissons Agglomération bénéficie d'un projet de renouvellement financé par l'ANRU à St Crépin où sont prévues 118 démolitions de logements, auxquelles s'ajoutent 150 démolitions sur le Quartier des 2 Lions à Belleu. A Cuffies, l'OPAL prévoit la démolition de 200 logements en résidence étudiante. Au total, 488 démolitions sont envisagées dans ces cadres lors du futur PLH, auxquelles s'ajouteront quelques démolitions ou restructurations ponctuelles du parc de logements.

- **L'évolution des logements vacants**

Le taux de vacance a progressé de 1,2 % entre 2013 et 2018, pour atteindre 7,2 % du parc total de logements à cette date (1889 logements vacants). Il est proposé de retenir une hypothèse de

maintien du taux de logements vacants à 7,2% d'ici 2029, autrement dit un arrêt de la progression du taux.

Ce choix repose sur la remise sur le marché de logements vacants, conséquence directe des dispositifs de revitalisation tels que les OPAH (OPAH RU dans le cadre d'Action Cœur de Ville dans la ville-centre) ou l'OPAH communautaire. L'arrêt de la progression du taux se traduit néanmoins par une légère augmentation du nombre de logements vacants, étant donné que le parc de logements total continue de progresser et que l'on retrouve dans celui-ci une vacance frictionnelle normale dans un marché régulé.

- **L'évolution des résidences secondaires**

En 2018, GSA compte 374 logements en résidences secondaires et occasionnels (soit 1,4 % du parc total). Ce parc a très peu progressé par le passé. En l'absence de mutations majeures à venir, il est proposé de maintenir un taux équivalent pour le futur PLH.

Les scénarios étudiés: les invariants, en synthèse

Le point mort de la construction estimé à 132 logements, soit le nombre de logements pour satisfaire les besoins endogènes, dans une perspective de stabilité de la population : **invariant des scénarios**.

Hypothèses préalables :

Point mort = 132 logements/an

Hypothèse de maintien du taux de logements vacants en 2029 : 7,2%

soit un arrêt de la progression du taux (6,3% en 2008 → 7,2% en 2018), en prenant en compte un objectif de remise sur le marché des logements vacants, conséquence des dispositifs type OPAH et une vacance de fluidité nécessaire entre deux locations

Hypothèse de renouvellement du parc / démolitions : 44 logements par an

488 logements qui correspondent aux projets de démolition connus (-150 logements quartier des 2 Lions ; -118 logements quartier St-Crépin; -200 à Cuffies sur la résidence étudiante) et un estimatif de 20 logements en diffus.

Hypothèse de maintien du taux de résidences secondaires en 2029: 1,4%

Soit une très légèrement augmentation du volume de résidences secondaires et logements occasionnels (+25 logements)

Hypothèse de desserrement des ménages : 0,30% = 73 logements supplémentaires par an (TMM 2018: 2,16 et en 2029: 2,09)

Le desserrement se poursuit, mais de manière moins intensive qu'entre 2013 et 2018. En cause:

- Le vieillissement se poursuit, donc les petits ménages continuent à se multiplier.
- Le territoire poursuit sa politique d'accueil des jeunes (renforcement du pôle universitaire et de l'offre post-bas, le territoire parvient à mieux attirer des jeunes actifs ...)
- Une meilleure captation des familles, ce qui a pour effet d'amoindrir une poursuite de tendance en terme de desserrement.

Les scénarios étudiés : la variable « construction neuve »

La construction neuve constitue la variable de chacun des scénarios.

La production passée

181 logements ont été construits par an entre 2015 et 2020, soit 70% de l'objectif du PLH (250 logements/an).

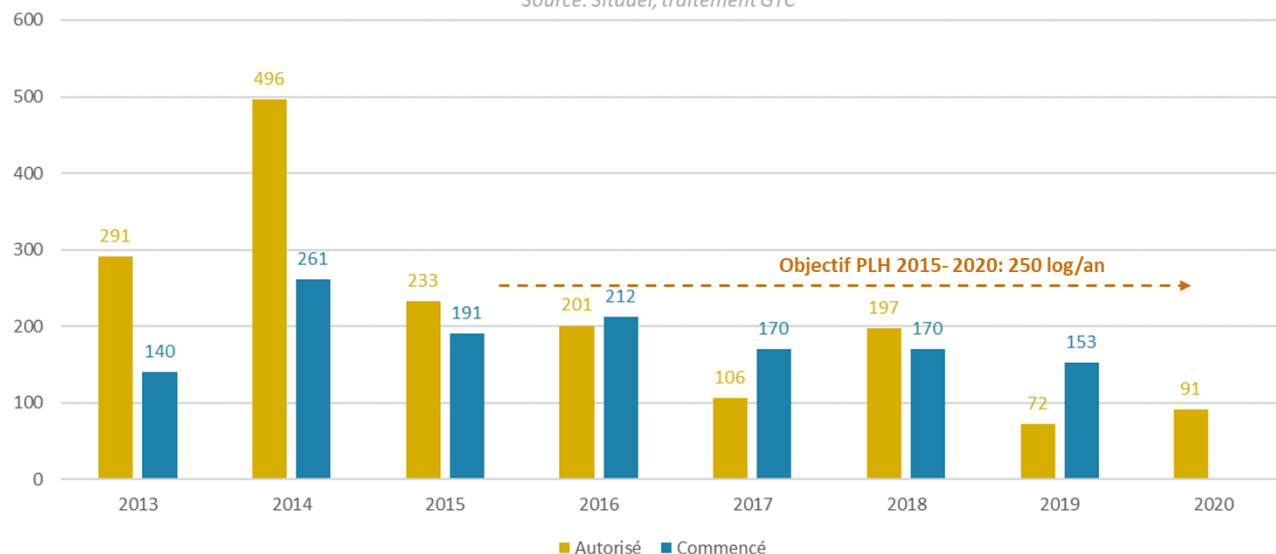
Le précédent PLH a renforcé le poids de la ville-centre, qui a accueilli 61 % de la production neuve, soit un taux supérieur de 7 points par rapport à la ventilation envisagée.

La production réalisée dans les communes de la première couronne est relativement similaire aux projections. En revanche, conséquence d'une plus forte production à Soissons, les logements produits dans les communes rurales ont été 2 fois moins nombreux qu'envisagés.

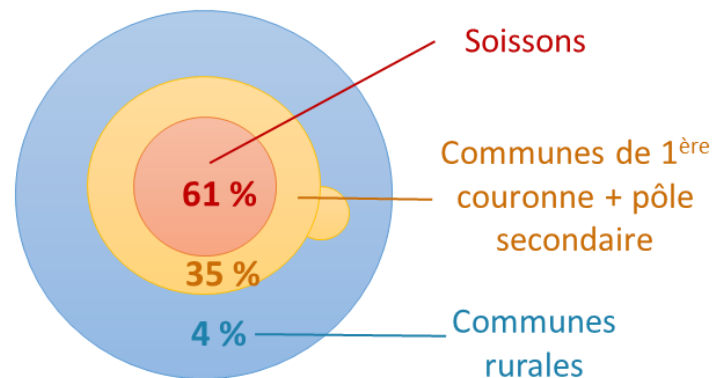
La révision du PLH est l'occasion de s'interroger à la fois sur la production neuve, et sur la répartition géographique de cette production.

Evolution de la production 2010-2020 Grand Soissons

Source: Sitadel, traitement GTC



Répartition des logements construits 2015-2021: 1088 logements



4 scénarios ont été étudiés. Le point-mort, évalué à 132 logements/an est un invariant commun, seule la construction neuve fluctue. **La programmation neuve présentée inclut les logements de droit commun et l'offre en hébergement.**

Les scénarios sont exprimés en **logements livrés**, car on cherche à travers eux à évaluer l'impact démographique de la construction neuve.

Comme indiqué précédemment, les scénarios sont initialement élaborés sur la période 2018-2028, 2018 constituant le « point de repère » du dernier millésime de la population. Il convient donc d'intégrer aux réflexions le volume de logements livrés entre 2018 et 2022 inclus. Sur le territoire de Grand Soissons Agglomération, cela représente 750 logements (soit 150 logements/an).

- **Le scénario fil de l'eau**

Le scénario tendanciel repose sur un niveau équivalent à la production réelle du précédent PLH (1088 logements), soit **181 logements/an**. Il se traduirait par l'accueil d'environ un millier d'habitants supplémentaires à horizon 2029.

- **Le scénario progressif**

Ce scénario propose un objectif de construction de **219 logements/an**, ce qui contribuerait à accueillir environ 1500 habitants supplémentaires.

Il s'agit d'un scénario intermédiaire, à mi-chemin entre les objectifs et la production réelle du précédent PLH.

- **Le scénario volontariste**

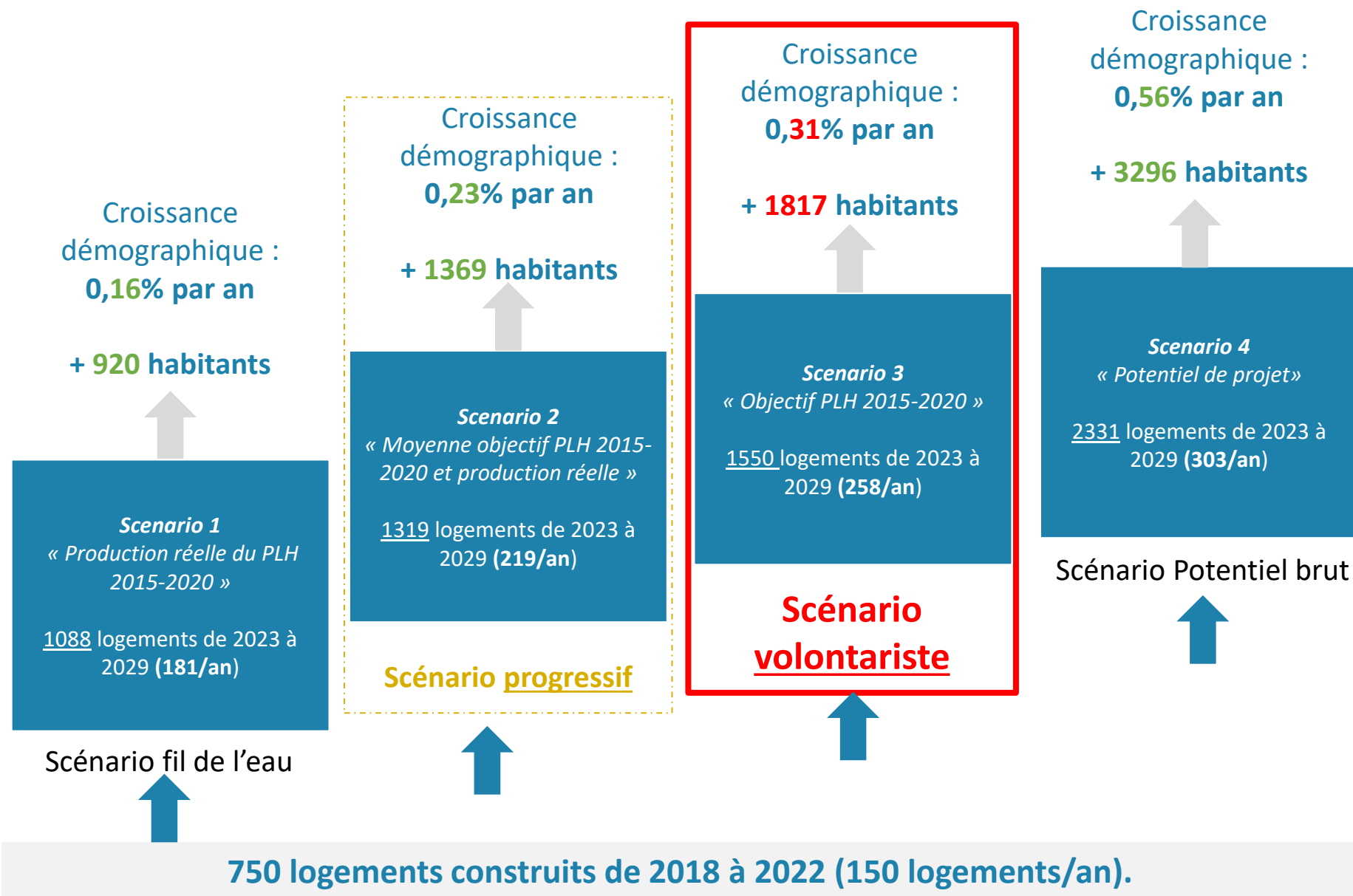
Un cran au dessus se trouve le scénario volontariste. Il consiste à reproduire les objectifs du précédent PLH, à savoir **258 logements/an**. Ce scénario se traduit par une croissance démographique de 0,32 % par an, soit un peu moins de 2 000 habitants supplémentaires d'ici 2029.

- **Le scénario potentiel brut**

Ce scénario s'appuie sur le potentiel de projets identifiés par les communes lors des entretiens bilatéraux réalisés en septembre 2021. Le volume identifié de 2331 logements (**303 logements/an**) correspond à la fois à des « coups partis » (PC déposés), des fonciers faisant l'objet d'une réflexion et des dents creuses (parcelles urbanisables réglementairement mais non bâties). N'ont pas été pris en compte le potentiel non-identifié dans les documents d'urbanisme en vigueur, qui nécessiterait l'entrée en vigueur

du futur PLUi. N'ont pas non plus été pris en compte les zones à urbaniser (AU) des PLU concernées par des contraintes foncières (risques naturels, rétentions foncières, sites archéologiques, etc.), et celles sur lesquelles les élus n'ont pas de volonté de développement d'ici 2029 (mais qui pourraient malgré tout être aménagées si un permis venait à être déposé...).

Les scénarios étudiés



Le choix d'un scénario volontariste

Grand Soissons Agglomération retient un objectif de 258 logements/an pour le PLH 2023-2028, soit 1 550 logement sur 6 ans.

La Communauté d'Agglomération bénéficie d'un solde migratoire légèrement positif depuis 2013, qu'elle entend améliorer dans le PLH, à la fois en limitant le départ des ménages du territoire et en étant davantage attractif auprès des ménages extérieurs.

Ce second souhait prendra appui sur le renforcement de la stratégie d'attractivité, notamment d'un point de vue économique. La Communauté d'Agglomération projette en effet à horizon 2030 la création de 1 800 emplois. Les principaux projets de développement économique sont :

- Gare (Soissons): hôtel + tertiaire: + 100 emploi à horizon > 2025,
- BSL (Soissons/ Billy-sur-Aisne): 350 à 400 emplois répartis entre le pôle automobile, le village

PME, l'immobilier d'entreprise et l'extension des activités existantes,

- Gouraud (Soissons): 300 à 400 emplois liée à la commercialisation d'environ 1000 m²,
- Plateau (Courmelles): 750 emplois,
- Pré-Frais (Mercin-et-Vaux): 150 emplois.

A cela s'ajoute le renforcement de l'offre de formations supérieures. Les deux facteurs combinés nécessitent de renforcer l'offre en logements.

Ainsi, GrandSoissons Agglomération reconduit les objectifs du précédent PLH, pour rappel atteints à 70 %. La garantie d'atteinte de cet objectif doit s'accompagner de plusieurs actions :

- « Travailler » le marché afin **d'attirer des opérateurs susceptibles de développer des opérations sur le territoire**. Il s'agira pour les communes de disposer d'opérations suffisamment mures, voire quasi-bouclées, afin qu'elles soient livrées d'ici 2029 et contribuent

ainsi à l'accroissement démographique.

- Encourager **la montée en gamme du marché**. Cela passera notamment par la diversification de l'offre et par le recours à nouveaux produits tels que le Bail Réel Solidaire (BRS), auxquels les opérateurs locaux tels que l'OPAL et le Foyer Rémois réfléchissent.

- **Reconquérir et faire muter les friches**, notamment à travers la mise en place d'outils d'observatoires, voire d'aides (ingénierie et/ou financières) pour favoriser la sortie opérationnelle des projets...

- **Poursuivre les actions de marketing territorial** : diversification de l'offre culturelle, amplification de la qualité et diversité des équipements...

L'évaluation à mi-parcours du PLH (2025), sera l'occasion d'estimer la construction effective et de réorienter le cas échéant la trajectoire choisie.

Rappelons également le souhait de GrandSoissons de se doter d'un PLUi dans les années à venir. Ce dernier devra être compatible avec le PLH,

Par ailleurs, le SCOT est en cours de révision sur un périmètre élargi, mené simultanément au PLUi.

La déclinaison du scénario dans les communes

Le scénario s'appuie sur les entretiens communaux réalisés à l'automne dernier, et notamment :
 1/ Les projets des communes, 2/ Les potentialités foncières identifiées dans les documents d'urbanisme.

Le potentiel de projets identifié est supérieur au scénario volontariste ; cela nécessite de sélectionner des opérations à même d'attirer les opérateurs et de permettre une diversification de l'offre. Pour ce faire, 4 natures de projet ont été définies :

- **Les coups partis** : Il s'agit des opérations en cours d'aménagement, des permis de construire qui sont déjà accordés pour les 6 années à venir, des terrains déjà acquis par la collectivité, l'EPF ou des aménageurs, ou encore les opérations suffisamment engagées pour que les élus aient une connaissance précise du délai de livraison.

Parmi les opérations à l'étude (fonciers faisant l'objet de réflexions par les communes, sans pour autant qu'il n'y ait eu un permis de construire déposé), 3 catégories ont été distinguées :

- **Les fonciers stratégiques** : Il s'agit des fonciers situés à proximité de la gare de Soissons, des pôles d'emplois et des équipements, sans consommations d'espaces agricoles, naturels ou forestiers,

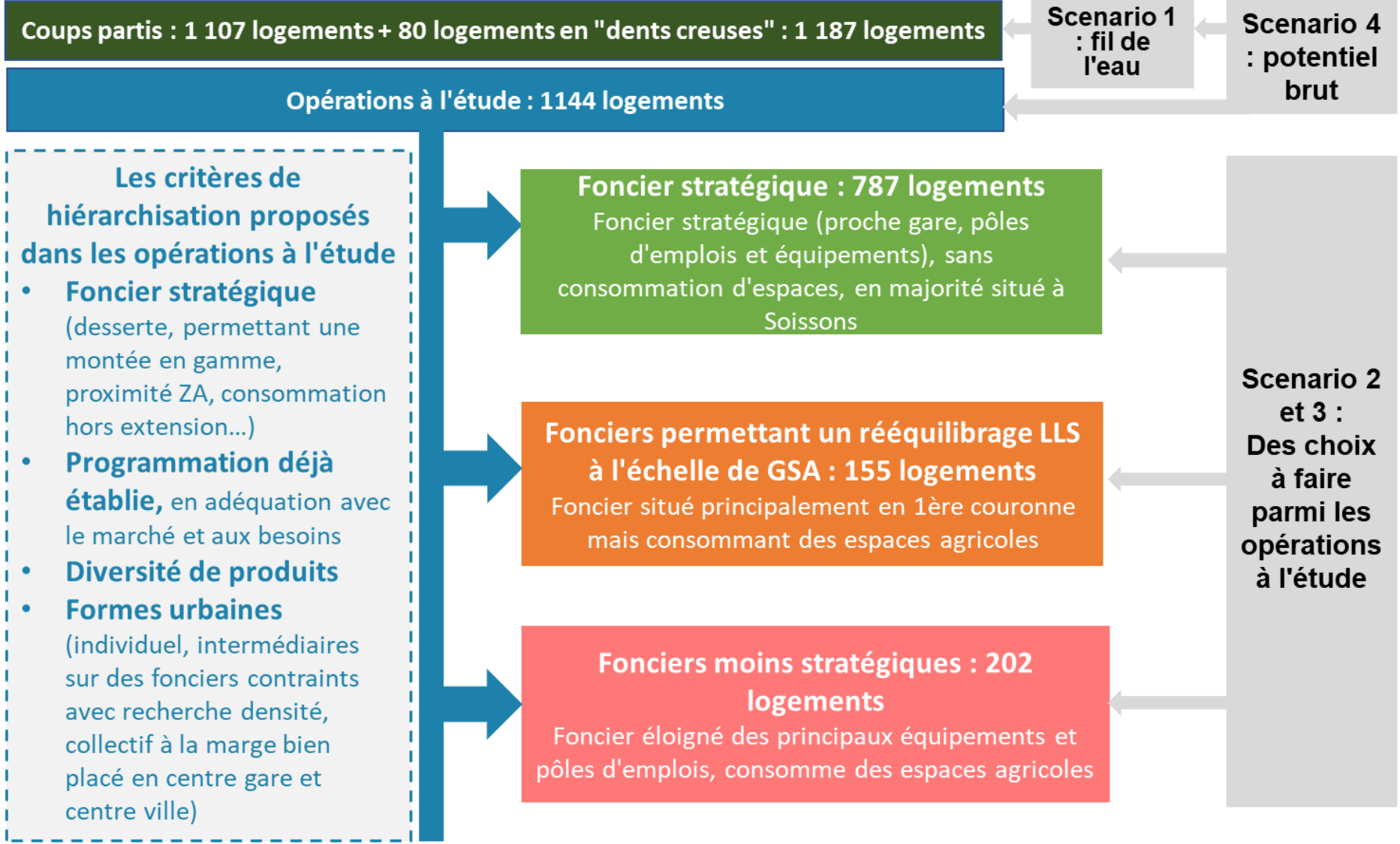
- **Les fonciers permettant un rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux** sur le territoire de Grand Soissons,
- **Les fonciers moins stratégiques**, éloignés des principaux équipements et pôles d'emplois ou consommateurs d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.

Afin de répondre à la double obligation de diviser par deux le rythme de l'artificialisation des sols à horizon 2030, et de montée

En gamme du marché, il s'agira dans pour les opérateurs fonciers et immobiliers, durant le temps de mise en œuvre du PLH, de s'appuyer prioritairement sur les fonciers stratégiques et/ou les fonciers permettant un rééquilibrage de l'offre en logements locatifs sociaux.

	Renouvellement urbain (surfaces déjà artificialisées)		Emprises dans l'enveloppe urbaine, non artificialisées		Espaces agricoles, naturels et forestiers	
	Nb logements	Superficie	Nb logements	Superficie	Nb logements	Superficie (ha)
Coups partis	947	54,4ha	43 (+ 80 dents creuses)	2,9ha (+ 3,6)	119	6,9ha
Fonciers stratégiques	544	21,9ha	160	9,9ha	28	2,4ha
Fonciers rééquilibrage de l'offre	0	0ha	0	0ha	191	10,7ha

La déclinaison du scénario dans les communes



La déclinaison du scénario dans les communes

Le PLH 2023-2028 retient un objectif de production de 1550 logements.

Parmi eux, 1107 sont d'ores et déjà des coups partis, auxquels s'ajoute une hypothèse de 80 logements en dents creuses. Il reste donc **un choix à opérer sur 363 logements parmi les fonciers à l'étude.**

GrandSoysons Agglomération souhaite privilégier les fonciers qui ne consomment pas de surface agricole et naturelle, tout en rééquilibrant l'offre locative sociale (PLUS et PLAI) au sein du cœur d'agglomération (commune centre + première couronne).

La priorisation des opérations doit donc combiner des fonciers stratégiques en renouvellement urbain (principalement disponibles à Soysons) et la production locative sociale en dehors de la ville-centre.

Scénario volontariste : 1550 logements de 2023 à 2028

Coups partis : 1107 logements + 80 logements en "dents creuses" : 1 187 logements



363 logements à retenir parmi les fonciers stratégiques

Fonciers stratégiques situés proches des équipements, pôles d'emplois et transports =
Un choix à faire parmi 787 logements potentiels

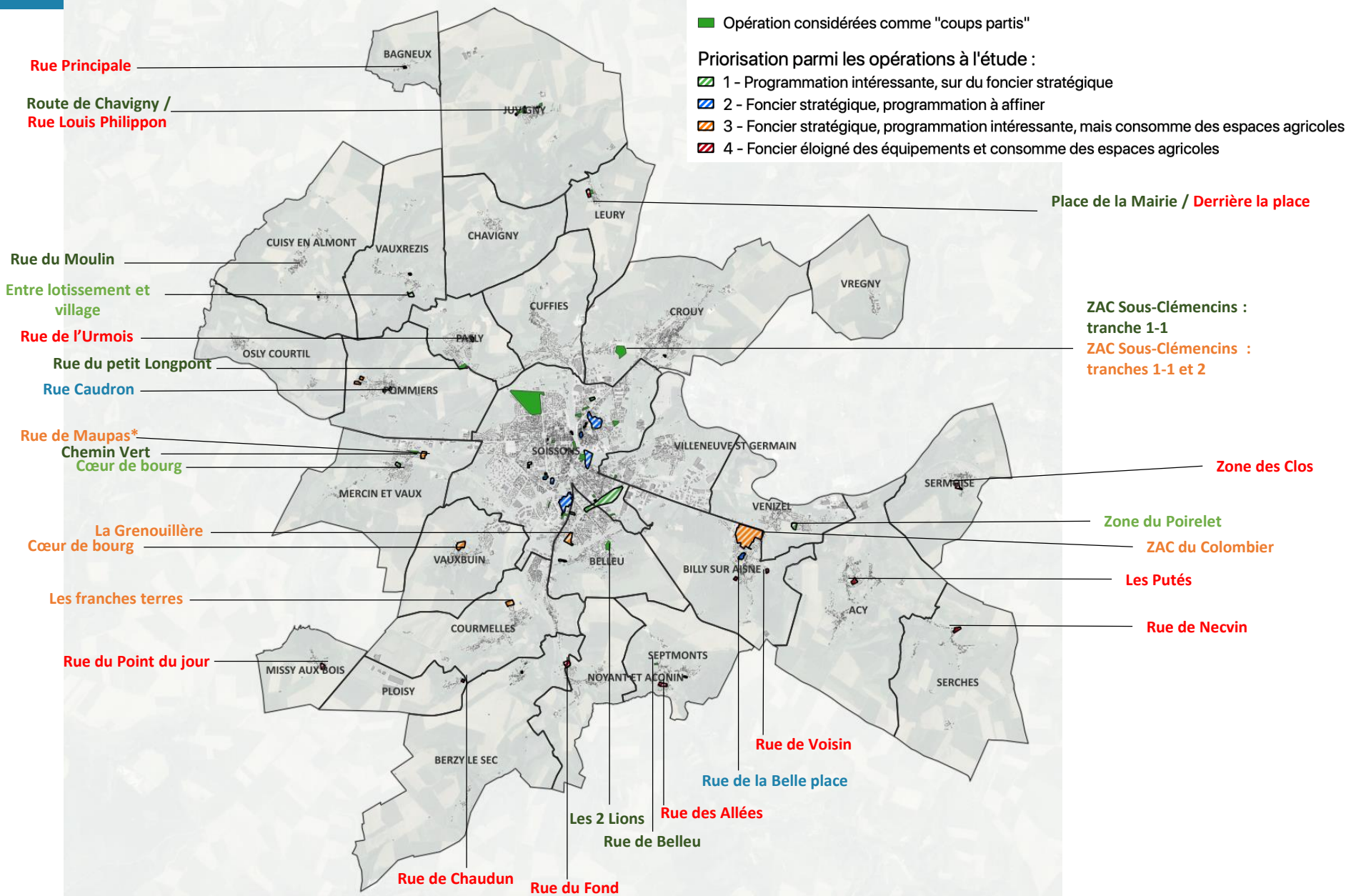
Fonciers permettant un rééquilibrage LLS à l'échelle de GSA = Un choix à faire parmi 155 logements

Première hiérarchisation des opérations

■ Opération considérées comme "coups partis"

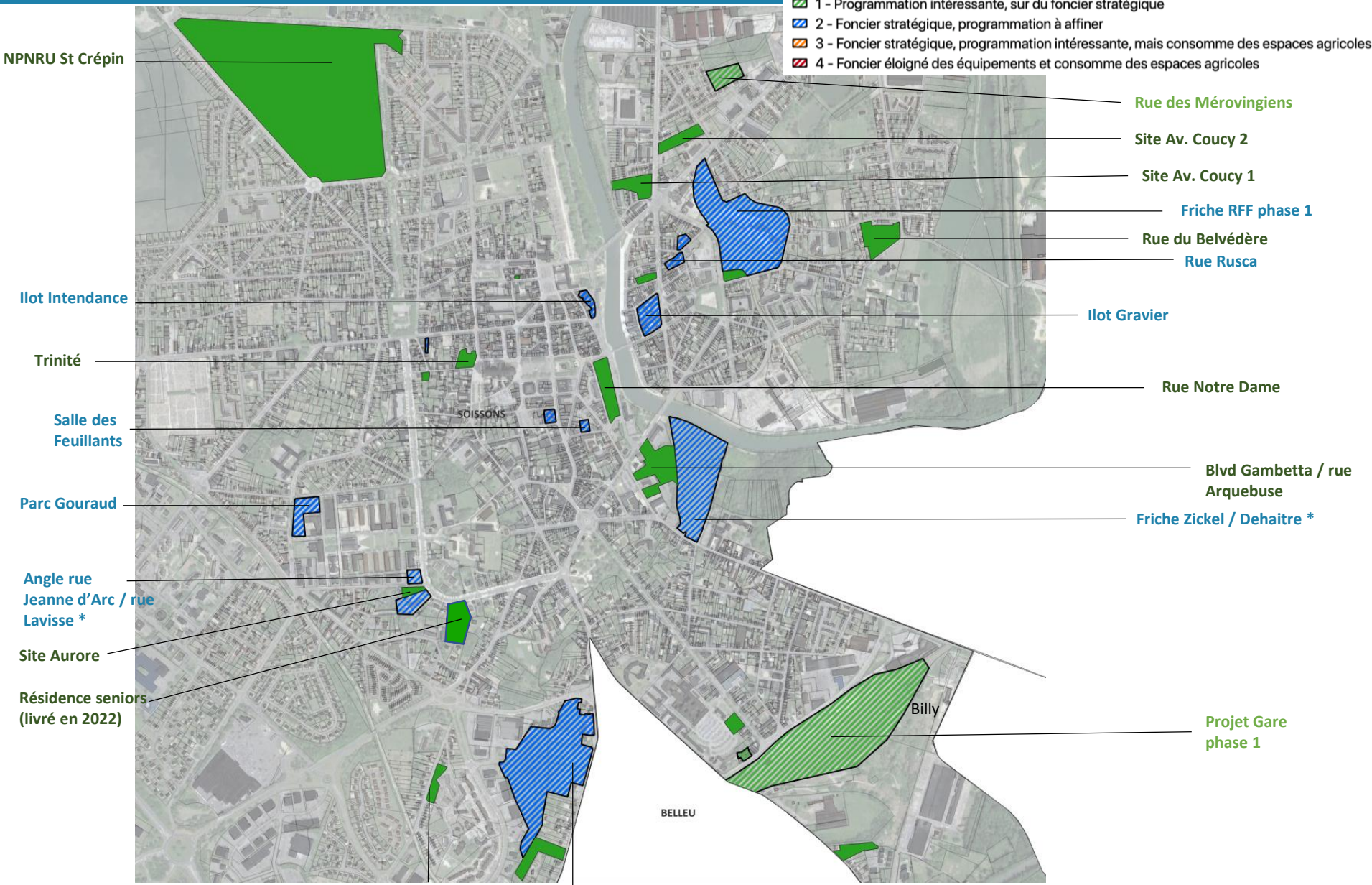
Priorisation parmi les opérations à l'étude :

- 1 - Programmation intéressante, sur du foncier stratégique
- 2 - Foncier stratégique, programmation à affiner
- 3 - Foncier stratégique, programmation intéressante, mais consomme des espaces agricoles
- 4 - Foncier éloigné des équipements et consomme des espaces agricoles



Première hiérarchisation des opérations

- Priorisation parmi les opérations à l'étude :
- Opération considérées comme "coups partis"
 - 1 - Programmation intéressante, sur du foncier stratégique
 - 2 - Foncier stratégique, programmation à affiner
 - 3 - Foncier stratégique, programmation intéressante, mais consomme des espaces agricoles
 - 4 - Foncier éloigné des équipements et consomme des espaces agricoles



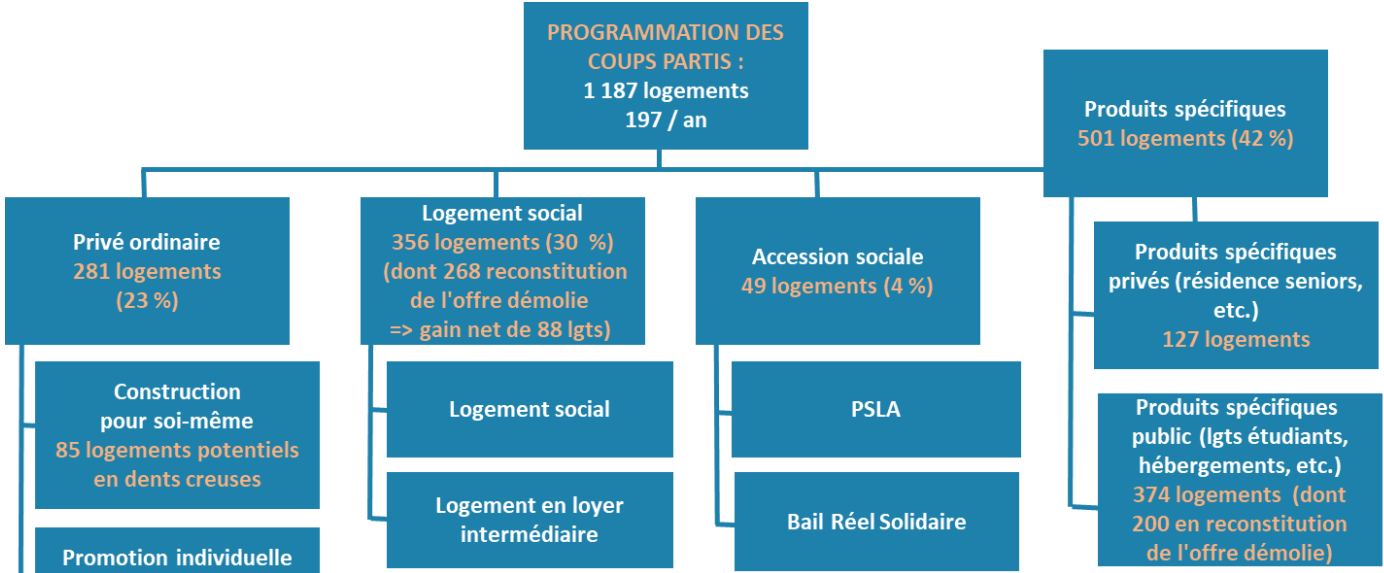
Logements neufs : quels produits selon les cibles ?

GrandSoissons Agglomération aspire à un meilleur ancrage des jeunes ménages.

Au sein des opérations connues, 42% de la programmation correspond à des produits spécifiques. Ce volume demeure exceptionnel car il est notamment lié à une opération de démolition-reconstruction d'une résidence universitaire sur le site de Cuffies.

A ce jour, 49 logements en accession aidée à la propriété sont identifiés. Les ménages expriment des demandes fortes sur des produits type Ma Maison dans l'Aisne sur l'ensemble du territoire, aussi le PLH pourrait se fixer un objectif autour d'une centaine de vente. La ville de Soissons envisage à cet effet d'intégrer du BRS dans plusieurs opérations.

A ce jour, la programmation prévoit 30% de logements locatifs sociaux. Néanmoins, compte tenu des projets de démolitions-reconstruction à St Crépin et sur les 2 Lions, le gain net serait réduit.



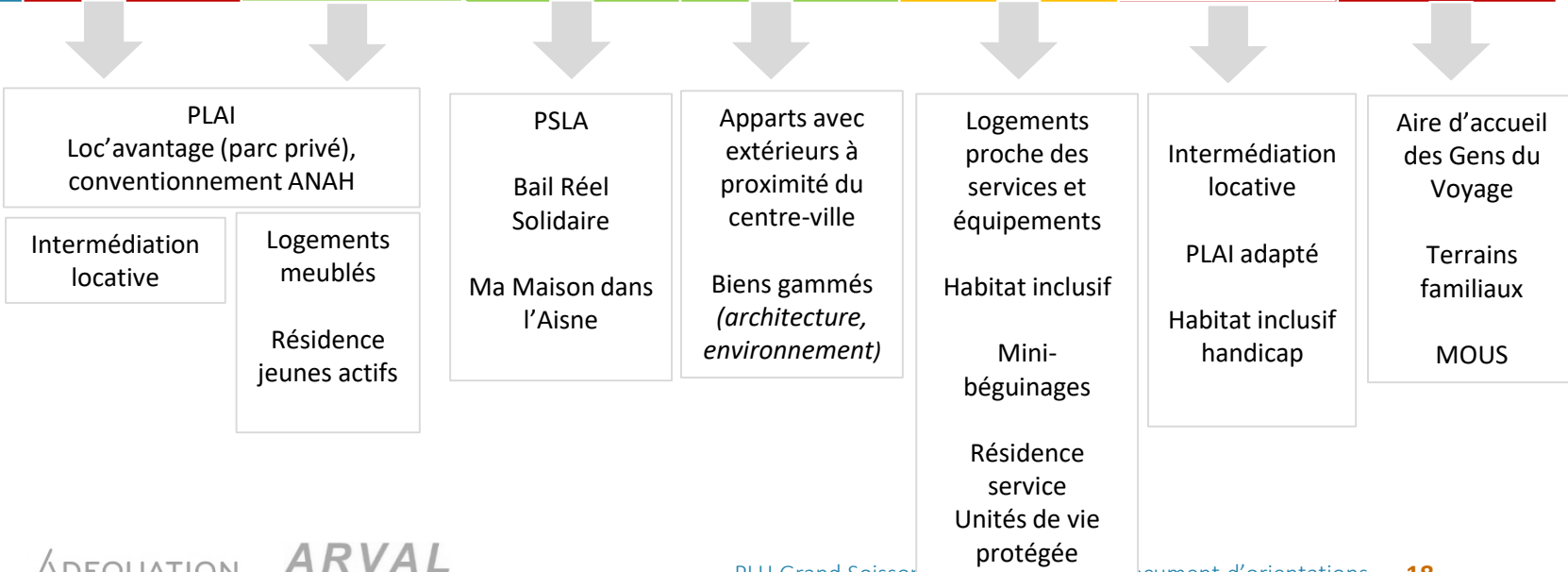
+ 363 logements à retenir pour atteindre le scénario envisagé (volontariste) :

	Promot° individuelle	Promot° collective	Lgt social	Accession sociale	Produits spécifiques privés	Produits spécifiques publics
Fonciers stratégiques proches équipements, emplois et transports = 787 logements	104	329	17	82	68	0
Fonciers permettant rééquilibrage LLS à l'échelle de GSA = 155 logements	75	0	27	53	0	0

La programmation indiquée ci-dessus est essentiellement celle prévue sur des projets ayant fait l'objet d'un dépôt de permis de construire ou suffisamment engagée (acquisition foncière, aménageur identifié, programmation connue). Elle donne une indication claire sur la nature de l'offre que le marché actuel est en mesure de développer à court terme. Le scénario retenu portant sur un volume supérieur de logement, celui-ci nécessite pour être réalisé un développement du marché privé supérieur à celui enregistré à l'heure actuelle (281 logements pour 23 % de la programmation) d'ici 2029. Au sein des fonciers stratégiques, un potentiel de développement d'une offre en promotion collective demandera à être concrétisé dans la durée du PLH.

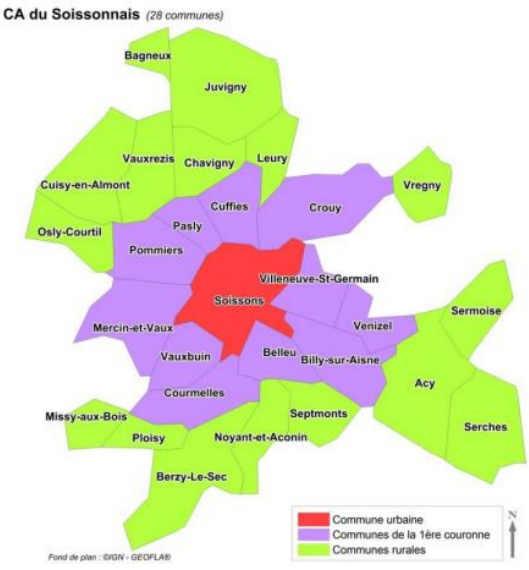
Offre neuve : quels publics cibler et dans quel secteur ?

Cible prioritaire	Etudiants, apprentis	Jeunes actifs	Familles en début de parcours résidentiel	Famille en secundo accession	Seniors	Publics précaires, handicap	Gens du voyage,
Cible secondaire							
Cible non prior.							
Cible Soissons					Résidences avec services intégrés		
Cible première couronne	Opportun à Cuffies, Belleu, Villeneuve-St-Germain						
Cible communes rurales		Communes en continuité urbaine de Soissons			Maintien à domicile	Communes en continuité urbaine de Soissons	



Première ventilation des produits par strate géographique

Ventilation connue à ce jour (1187 logements « coups partis »)



	Parmi les coups partis	Privé ordinaire	Accession sociale	Logement social	Produits spécifiques	Part de la population
Cible Soissons	144	13	155 En PLUS et PLAI, sauf exception	201	54,4 %	
Cible première couronne	85	36	201 Dont 30% de PLAI	300	36,1 %	
Cible communes rurales	38	14			9,5 %	

+ 363 logements pour atteindre le scénario volontariste, à cibler sur les opérations cohérentes avec les principes suivants :

- Créer un environnement favorable à l'essor de la promotion immobilière
- Encourager une offre en accession sociale sur le territoire.
- Rééquilibrer l'offre locative sociale à bas loyers dans l'ensemble des communes bien dotées en équipements/services et desservies.
- Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

➔ **La territorialisation sera déclinée à l'échelle de chaque commune en phase programme d'actions.**

La stratégie habitat de Grand Soissons Agglomération s'appuie sur :

- **Un engagement en matière de lutte contre la vacance**, avec une action à court terme de la ville de Soissons qui a envoyé 250 courriers à des propriétaires de biens vacants dans le périmètre de l'ORT (secteurs centre-ville et gare)
- Une mobilisation du gisement foncier, établi dans le diagnostic du PLH, en grande partie en renouvellement urbain et majoritairement sur la ville centre,
- Une prise en compte des potentialités foncières en dent creuse et diffuses dans la trame constituée des bourgs et villes... **pour un engagement d'infléchissement de la consommation foncière**
- **Un enjeu de renforcement de l'offre (notamment en logements locatifs sociaux) dans les communes de première couronne**, situées en continuité urbaine de Soissons, et disposant d'un bon niveau de services
- Une réévaluation des orientations du PDH de l'Aisne, **au regard des grands projets urbains en cours, du développement économique et de l'attractivité croissante du territoire**. En effet, d'une part, la désindustrialisation semble arrivée au bout de son cycle, et d'autre part, la périurbanisation, dont le rayonnement dépassait les limites de GSA, va devenir plus contrainte du fait des règles nationales et locales de limitation de l'artificialisation des sols.
- **Le développement économique ciblant des catégories de population qui auront un impact positif sur le solde migratoire et naturel**
- **Une recherche de diversification de l'offre**, afin qu'elle desserve une pluralité de ménages ciblés, **doublée d'une recherche de montée en gamme de l'offre**, en bénéficiant de la réalisation du projet urbain qui précèdera la mise en commercialisation des logements.

Les 5 orientations qualitatives du PLH de Grand Soissons Agglomération

Au regard des enjeux du territoire, cinq orientations stratégiques ont été définies.

Ces orientations constituent le socle du programme d'actions.

Elles permettront à Grand Soissons Agglomération, à travers son nouveau Programme Local de l'Habitat, d'amplifier sa stratégie d'intervention, en s'appuyant sur les actions déjà mises en œuvre à l'instar des dispositifs d'amélioration du parc privé (OPAH et OPAH-RU), du soutien apporté au développement de l'offre locative sociale (garanties d'emprunts et financières pour la production), du soutien aux grands projets urbains ou encore de la politique d'accueil des « Gens du Voyage ».



Consolider le rôle de l'agglomération dans la conduite de la politique de l'habitat



Redynamiser le marché du logement neuf



Constituer progressivement une offre locative sociale équilibrée entre les communes et diversifier l'offre globale de logements en matière de typologies et d'offre en accession



Poursuivre la réhabilitation du parc existant



Favoriser le passage des structures d'hébergement vers le logement (neuf + accompagnement social).

Enjeux

Conforter le rôle de chef de file de l'habitat grâce à la délégation des aides à la pierre, dont le renouvellement est lié au prochain PLH.

Développer le suivi de la réforme des attributions et de la politique de peuplement dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement.

Fluidifier la recherche de logements pour les nouveaux arrivants: étudiants, jeunes apprentis, salariés... Dans un contexte de renforcement de l'offre (emploi, formation...) à court-terme.

Accompagner les élus dans la prise en main des sujets habitat : logement social, procédure de péril...

Structurer et faire vivre un observatoire de l'habitat et du foncier

Orientation n°1

Consolider le rôle de l'agglomération dans la conduite de la politique de l'habitat

Enjeux

Positionner GrandSoyssons Agglomération comme pôle structurant et attractif des Hauts-de-France, en entrée de la grande couronne francilienne.

Maintenir les centre-bourgs dans leur rôle de localisation préférentielle des logements et des services du quotidien.

Augmenter l'offre globale de logements.

Ancrer les actifs avec ou sans enfants sur le territoire et continuer d'accueillir des familles extérieures.

Poursuivre la rénovation des quartiers en renouvellement urbain et des quartiers prioritaires en titre de la politique de la ville.

Conforter le marché de la promotion immobilière privée, qui ne dépasse pas 30 ventes annuelles sur la période 2016 – 2021.

Orientation n°2

Redynamiser le marché du logement neuf

Enjeux

Encourager la production d'une offre diversifiée, avec une part significative de logements abordables dans les communes faiblement pourvues (type PLAI).

Privilégier les petites typologies (T2/T3) pour mieux répondre aux besoins des jeunes ménages et aux seniors.

Prendre en compte les besoins des étudiants et des jeunes actifs, aujourd'hui peu satisfaits.

76% de l'offre locative sociale concentrée à Soissons, et plus largement 1 logement sur 2 situé en QPV : Réfléchir au redéploiement de l'offre en périphérie, dans des formes plus compactes (privilégier le logement intermédiaire et collectif).

Orientation n°3

Constituer progressivement une offre locative sociale équilibrée entre les communes et diversifier l'offre globale de logements en matière de typologies et d'offre en accession

Enjeux

Améliorer le repérage et l'accompagnement des ménages en situation de précarité énergétique, en particulier les propriétaires occupants modestes.

Traiter les immeubles et ilots dégradés, voire indignes ou insalubres.

Adapter les parc social et le parc privé au profil et aux aspirations des occupants des logements : accessibilité, adaptation du logement, typologies...

Orientation n°4

Poursuivre la réhabilitation du parc existant

Enjeux

Prendre en compte la cessation progressive du financement de places en CHRS au profit de l'intermédiation locative en diffus.

Encourager le développement d'une offre adaptée pour l'intermédiation locative : petites typologies, loyers, desserte...

Coordonner le réseau associatif autour du repérage et l'accompagnement des ménages

Renforcer l'accompagnement pluridisciplinaire lors des sorties de structures d'hébergement (social et médico-social)

Développer une offre de logements meublés, qui peut répondre à une partie du besoin des jeunes en début de parcours résidentiel

Accroître ponctuellement l'offre spécifique, en zoomant sur des besoins identifiés: RJA pour jeunes actifs/jeunes sortants de l'ASE, offre à mi chemin entre logement autonome et EHPAD pour les seniors type habitat inclusif...

Délimiter des zones pouvant servir d'aire d'accueil ou de terrains familiaux locatifs destinés à l'accueil et à l'habitat des Gens du Voyage.

Orientation n°5

Poursuivre très ponctuellement le développement d'une offre adaptée et favoriser le passage vers le logement

Annexes

Le scénario du Plan départemental de l'habitat

L'Etat et le Conseil départemental ont adopté le Plan Départemental de l'Habitat, pour la période allant de 2020 à 2025.

Il est ressorti une volonté de mise en œuvre de politique volontariste de revalorisation des parcs privés et publics existants et de résorption de la vacance, d'où le choix d'une hypothèse volontariste correspondant à un besoin annuel de 1 000 logements.

DYNAMIQUES 2010-2015										BESOINS EN LOGEMENTS ANNUELS A L'HORIZON 2025¹
<i>Nb de logts construits (par an)</i>	<i>Nb de logts construits (par an pour 1 000 habts.)</i>	<i>Population des ménages 2015</i>	<i>Taux d'évol./an. de la population des ménages</i>	<i>Taille moyenne des ménages 2015</i>	<i>Taux d'évol./an. de la taille moyenne des ménages %</i>	<i>Variation annuelle des logts liée au RU</i>	<i>Variation annuelle liée au RS et LV</i>	<i>Point mort</i>	Scénario retenu	
Saint-Quentinois	296	2,26	128 229	-0,16%	2,26	-0,52%	-99	192	377	198
Thiérache	140	1,9	71 474	-0,45%	2,31	-0,51%	2	112	266	87
Chaunois	181	2,45	71 950	-0,17%	2,31	-0,34%	-3	106	224	118
Grand Laonnois	237	2,81	81 872	0,04%	2,28	-0,60%	-99	118	230	187
Soissonnais	353	3,28	106 206	0,18%	2,31	-0,60%	-81	83	272	216
Sud de l'Aisne	297	4,29	68 161	0,24%	2,34	-0,42%	44	66	239	194
AISNE	1 504	2,79	527 891	-0,05%	2,30	-0,51%	-237	677	1 541	1000