

MIEUX VOUS

LOGER

C'EST NOTRE MISSION



PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT DE L' AISNE

***DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET DISPOSITIF
D'OBSERVATION***

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

—
AISNE



SOMMAIRE

INTRODUCTION..... 3

L'ÉVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS À L'HORIZON 2025..... 5

Un constat : un décalage manifeste entre les objectifs du PDH approuvés en 2013 et la réalité de la construction de logements..... 5

La construction neuve a répondu aux besoins endogènes du territoire 6

Les phénomènes qui permettent d'évaluer les besoins en logements dans à l'horizon 2025..... 9

La définition d'un scénario de travail..... 12

Propositions de répartition territorialisée des besoins en logements en cohérence avec les caractéristiques des territoires 17

Évaluation des besoins en logements locatifs à vocation sociale 19

LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DE L'HABITAT DANS L' AISNE 23

Du diagnostic aux orientations..... 23

AXE n°1 : Habitat et territoires : le PDH comme générateur de cohésion territoriale et d'attractivité 25

Axe n°2 : Habitat et populations : le PDH comme réponse équilibrée à la diversité des besoins des ménages axonnais..... 34

Axe n°3 : Habitat et développement durable : le PDH comme véritable outil de développement durable des territoires 46

LE DISPOSITIF D'OBSERVATION DU PDH..... 52

Les objectifs 52

Le contenu 52

Le fonctionnement du dispositif d'observation..... 53

Les indicateurs clés de suivi du PDH 54

INTRODUCTION

À travers le diagnostic, les grands enjeux des politiques de l'habitat du département ont été précisés. Ce diagnostic a été suivi d'une phase de concertation avec les partenaires et les territoires au cours de laquelle les spécificités propres à chacun ont été débattues.

Après ce diagnostic territorialisé et partagé avec l'ensemble des acteurs du département, le PDH décline des orientations et des pistes d'actions qui doivent établir une véritable feuille de route de l'habitat dans l'Aisne.

Ce document d'orientation expose :

- Une évaluation des besoins en logements dans l'Aisne à l'horizon 2025 basée sur trois scénarios de développement, avec le cadrage quantitatif et qualitatif qui en découle, y compris dans leur déclinaison territoriale ;
- L'architecture des politiques qui doivent accompagner la mise en œuvre de ces objectifs de production de logements pour répondre aux attentes de la stratégie générale ;
- Une ébauche des moyens à mobiliser et des outils à mettre en œuvre pour satisfaire ces objectifs.



Extrait de la circulaire n°2007-32 du 2 mai 2007 relative à la mise en œuvre des plans départementaux de l'habitat

Le document d'orientation

Le document d'orientation énonce par bassin d'habitat, au vu du diagnostic, les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale et urbaine dans l'habitat, de gestion économe de l'espace et de cohérence avec l'offre de transport en commun, une offre suffisante diversifiée et équilibrée des différents types de logements.

Les orientations du PDH porteront notamment sur une mise en cohérence de l'offre de logement sur les différents territoires afin d'éviter l'inadéquation entre produits offerts, lieu d'implantation et diversité de la demande (statuts d'occupation, taille des ménages, capacités financières...).

Ces orientations porteront sur le type d'offre à réaliser dans le parc public ou le parc privé, en accession, en locatif, répartis entre logements ordinaires et logements spécifiques dédiés à certaines catégories de population (établissements pour personnes âgées ou personnes handicapées, résidences sociales ou maisons relais, résidences pour étudiants...) et sur le type de financement (PLS, PLUS, PLAI) ou sur le type d'outils à mettre en place dans le parc privé (OPAH, PST...) qui déterminent les niveaux de loyers.

Quelle que soit la situation du département, que le conseil général soit délégataire ou non, l'élaboration du PDH doit créer une dynamique positive en permettant à tous les acteurs de mieux comprendre et partager les enjeux des différents territoires et les interactions entre eux.

Le dispositif d'observation

La qualité du PDH dépendra de la pertinence du dispositif d'observation partenarial et du diagnostic partagé sur les dysfonctionnements des marchés du logement.

Un état des lieux des études et des dispositifs d'observation existants au niveau local permettra notamment d'identifier les pratiques les plus intéressantes et les éventuelles lacunes des dispositifs existants. Le dispositif d'observation du PDH doit se construire après identification des dispositifs infra départementaux existants, qu'ils soient thématiques ou définis à différentes échelles, qu'ils soient portés ou non par des acteurs différents, de manière à construire un dispositif partenarial qui utilise les données et observations déjà formalisées.

L'intérêt d'un observatoire départemental réside dans la capacité à construire une grille d'indicateurs homogène sur la totalité du département, suivis dans la durée et partagés par tous les protagonistes.

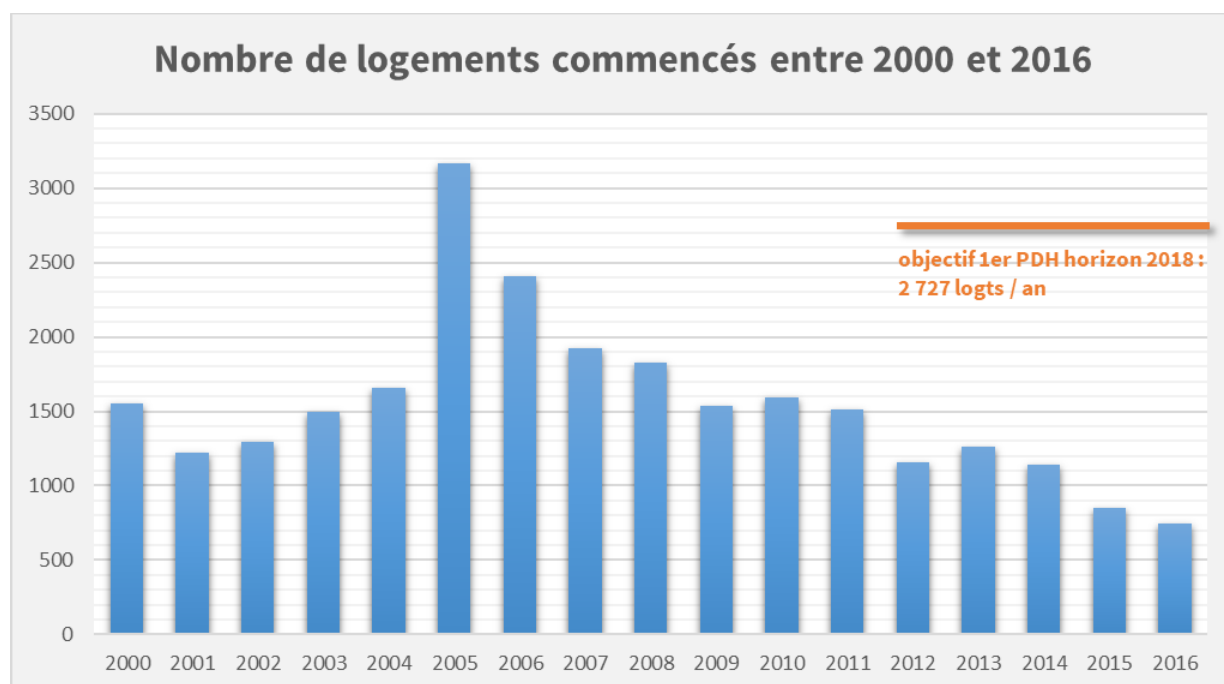
Selon les situations locales, le dispositif d'observation du PDH peut plus ou moins mettre l'accent sur l'actualisation permanente du diagnostic, l'aide au pilotage des politiques ou l'évaluation des effets de ces politiques.

L'ÉVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS À L'HORIZON 2025

Un constat : un décalage manifeste entre les objectifs du PDH approuvés en 2013 et la réalité de la construction de logements

Le premier Plan Départemental de l'Habitat réalisé conjointement par le Conseil départemental de l'Aisne et l'État, à partir de 2009, a été adopté en novembre 2011. Il préconisait :

- Une croissance mesurée et ciblée des besoins en logements estimés à 2 727 logements neufs/an, s'appuyant notamment sur la perspective d'une croissance démographique de +0,15 %/an mais néanmoins plus forte que dans les périodes précédentes.
- Un objectif de logements sociaux correspondant à près de 14 % des besoins annuels globaux en logements à l'horizon 2018, avec une production plus importante sur les territoires influencés par la pression francilienne et rémoise.



Contrairement au diagnostic du territoire, ce sont les données Sitadel arrêtées à fin avril 2018 qui sont mobilisées sur le graphique ci-dessus.

L'élaboration de ces orientations s'était appuyée sur les dernières données du recensement disponibles, à savoir celles de FILOCOM 2007. Or, l'année 2007-2008 marque le début de la crise économique et immobilière qui s'est prolongée depuis. Le graphe ci-dessus montre bien une baisse marquée de la production de logements à partir de cette date, baisse qui s'est accélérée ces dernières années, le niveau de production neuve s'établissant en 2016 à 745 logements par an.

Parallèlement, la vacance a augmenté régulièrement ces dernières années. Il importe donc aujourd'hui de définir des objectifs réalistes pour le département, tant en termes de construction que de réduction de la vacance, tenant compte d'une conjoncture économique et immobilière plus difficile que par le passé.

Au cours de la période 2010-2015, la construction est restée modérée, 1 253 logements en moyenne, la construction ne s'effondrant qu'à partir de 2014. Or dans la même période, la vacance a augmenté de 3,71 % par an en moyenne soit de 797 logements par an ! C'est-à-dire que pour 100 logements construits, il y a eu une augmentation de 64 logements vacants par an.

La construction neuve a répondu aux besoins endogènes du territoire

Tout ou partie de la construction neuve est utilisée pour :

- remplacer les logements détruits ou désaffectés, et les transformations d'usage (renouvellement), dont l'importance dépend de la vétusté du parc et des opérations de réhabilitation engagées,
- compenser la variation du parc de résidences secondaires et de logements vacants,
- compenser la réduction de la taille moyenne des ménages (dessalement)

Le niveau de construction neuve correspondant à la réponse de ces besoins, dits endogènes, est appelé « Point Mort », et **correspond au niveau de stabilité démographique**. Il y a un effet démographique quand le niveau de construction neuve excède le niveau du point mort.

Le tableau et le graphique ci-dessous mettent en lumière l'utilisation de la construction neuve entre 2010 et 2015 et la compare à la période des années 2000. Dans les calculs ci-après, cette nécessité de logements est exprimée en valeurs positives ou négatives selon qu'il s'agisse d'une augmentation ou d'une baisse du besoin.

Au cours des deux périodes : la construction neuve a servi en premier lieu à répondre aux besoins endogènes du territoire (Point Mort), représentant entre 1 500 et 1 800 logements environ.

Évolutions démographiques	Source INSEE / Sitadel2 1999 - 2010		
	1999	% ev. / an	2010
Population totale	535 434	0,09%	540 508
<i>dont solde naturel</i>		0,30%	
<i>dont solde migratoire</i>		-0,21%	
Population des ménages	526 323	0,05%	529 258
Taille moyenne des ménages	2,56	-0,74%	2,36

Source INSEE / Sitadel2 2010 - 2015		
2010	% ev. / an	2015
540 508	-0,07%	538 659
	0,24%	
	-0,30%	
529 258	-0,05%	527 891
2,36	-0,51%	2,30

Évolutions du parc de logements	1999 - 2010		
	1999	% ev. / an	2010
Parc total de logements	233 472	0,79%	254 480
Résidences principales	205 942	0,79%	224 612
Logements vacants (LV)	15 308	2,45%	19 984
Résidences secondaires (RS)	12 222	-1,91%	9 884

2010 - 2015		
2010	% ev. / an	2015
254 480	0,67%	263 182
224 612	0,47%	229 929
19 984	3,71%	23 971
9 884	-1,25%	9 283

L'utilisation de la construction neuve	1999 - 2010		
	Global	par an	par an / 1 000 hab.
Construction neuve	21 049	1 914	3,56
Effet démographique	1 594	145	0,27
POINT MORT (D+R+RSLV)	19 455	1 769	3,29
dont desserement (D)	17 076	1 552	2,89
dont renouvellement (R)	41	4	0,01
dont variation des RS et LV (RSLV)	2 338	213	0,40

2010 - 2015		
Global	par an	par an / 1 000 hab.
7 519	1 504	2,79
-184	-37	-0,07
7 703	1 541	2,86
5 500	1 100	2,04
-1183	-237	-0,44
3 386	677	1,26

**Formule de calcul du "point mort"
période 1999-2010)**

Renouvellement R :

R = Total construction neuve (1999 à 2010) - variation du nombre de logements (2010-1999)

Desserement (D) :

D = (population des ménages 1999 / taille moyenne des ménages 2010) - nombre de résidences principales 1999

Variation résidences secondaires et logements vacants (RSLV) :

RSLV = Variation du nombre de résidences secondaires 2010-1999 + variation du nombre de logements vacants 2010-1999

Point mort = R + D + RSLV

**Formule de calcul du "point mort"
période 2010-2015)**

Renouvellement R :

R = Total construction neuve (2010 à 2015) - variation du nombre de logements (2015-2010)

Desserement (D) :

D = (population des ménages 2010 / taille moyenne des ménages 2015) - nombre de résidences principales 2010

Variation résidences secondaires et logements vacants (RSLV) :

RSLV = Variation du nombre de résidences secondaires 2015-2010 + variation du nombre de logements vacants 2015-2010

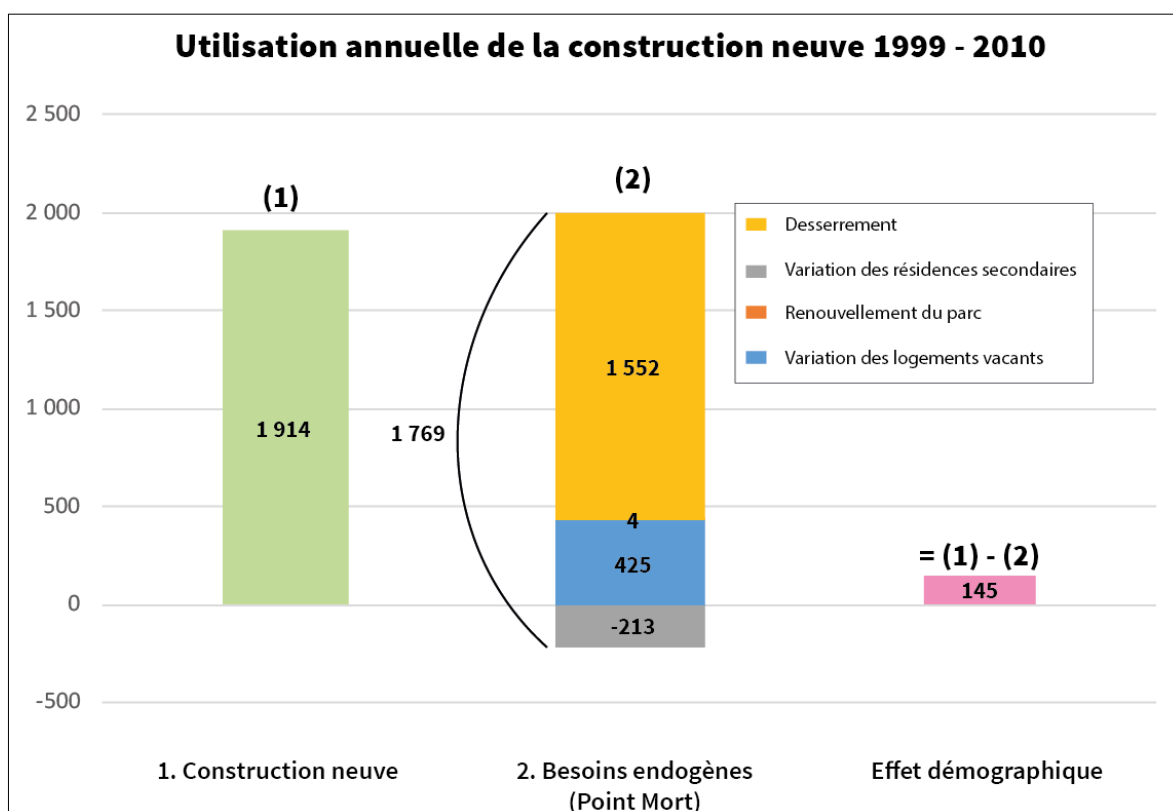
Point mort = R + D + RSLV

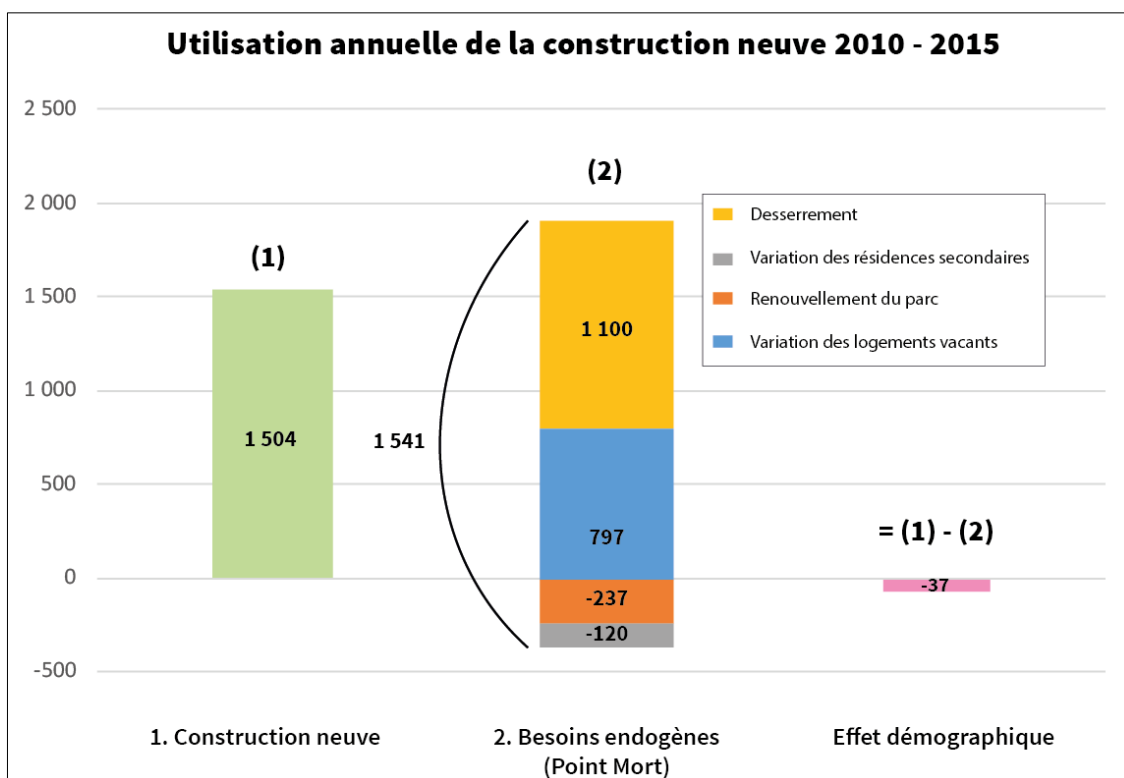
Sources : Insee, RP1999 (géographie au 01/01/1999), RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales / Sit@del2 - Logements commencés 1999 - 2015 - données arrêtées à fin avril 2016

Les besoins en logements liés à la hausse de la vacance sur le territoire sont estimés à 797 logements par an entre 2010 et 2015, soit un doublement des besoins par rapport à la période précédente.

L'effet démographique calculé sur la période 2010-2015 indique une sous-production de 37 logements par an.

Le niveau du point mort sera sans doute amené à diminuer dans les prochaines années, en tablant sur un ralentissement du rythme de desserrement des ménages. C'est-à-dire que pour un effet démographique comparable, l'effort de construction sera très probablement moins important.





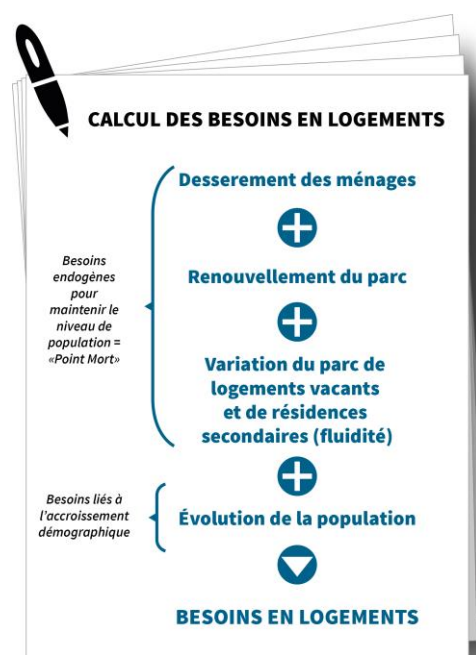
Les phénomènes qui permettent d'évaluer les besoins en logements dans à l'horizon 2025

Evaluer les besoins en logements est l'un des fondements de la construction du projet politique du département en matière d'habitat. Il porte ainsi sur les questions suivantes :

- politique d'accueil de nouvelles populations,
- renouvellement de la ville sur elle-même,
- choix des secteurs de développement d'un territoire et de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles,
- densité, de formes urbaines, de produits et de types de logements à réaliser pour répondre aux attentes des ménages actuels et futurs.

Toute évaluation des besoins globaux en logements est le résultat de la prise en compte de deux phénomènes, et de leurs évolutions :

- Les besoins liés aux évolutions de la population résidente et du parc de logements existants (besoins endogènes ou plus communément appelé « point mort »),
- les besoins induit par l'évolution démographique, qu'il s'agisse d'une dynamique positive ou non.



La méthode du « point mort », qui est la plus généralisée, permet d'évaluer les besoins en logements sur une période donnée pour conserver le même niveau de population. Son calcul repose sur la combinaison de trois critères :

- **Le desserrement des ménages**, c'est-à-dire l'évolution de la taille des ménages, qui résulte de la combinaison de deux phénomènes :
 - le vieillissement de la population qui induit une multiplication des ménages d'une ou deux personne(s),
 - La modification des modes de cohabitation (divorces, séparation, recomposition, recul de l'âge à l'installation en couple, ...) qui contribue également à la baisse du nombre de personnes par ménage.

En effet, les modes de vies évoluant (divorces, départs des jeunes du foyer familial...), le nombre de personnes par logement change. En considérant que l'effectif de la population reste stable, l'évolution du taux d'occupation des résidences principales (nombre de personnes par ménages) entraîne une augmentation ou une diminution du besoin en logement. Par exemple, la décohabitation d'une population donnée tend à créer un besoin en logements.

Au cours de la période 2010-2015, la taille des ménages a baissé de -0,51 % par an soit un rythme supérieur à la moyenne nationale (-0,35 %), ce qui traduit un phénomène de vieillissement assez accentué dans le département. À l'horizon 2025, les estimations réalisées au niveau national envisagent une persistance du phénomène de desserrement des ménages, mais à un rythme ralenti de l'ordre de -0,35 % par an.

- **Le renouvellement du parc**, est estimé en comparant les constructions nouvelles et la variation du stock de logements sur la période. Il s'agit donc d'un solde. Ainsi, la variation du parc existant peut être occasionnée d'un côté par des logements créés sans opération de construction neuve, par division de logements ou transformation de locaux commerciaux (changement d'usage) et de l'autre côté par des démolitions ou des transformations de logements en locaux d'activité. Par exemple, si un ancien commerce demeure vacant et qu'il est transformé en résidence principale, il contribuera à faire baisser les besoins en termes de logement puisqu'il permettra d'accueillir un ménage. Le renouvellement du parc a donc une influence sur les besoins en termes de logement.

Les résultats divergent selon les périodes. Ainsi, le besoin en renouvellement est légèrement positif entre 1999 et 2010, en lien avec la « disparition » d'une partie du parc existant. Il est négatif entre 2010 et 2015. Ce dernier résultat indique que la construction de logements a été inférieure à la variation du parc. Autrement dit, des logements se sont créés par division de grands logements ou lors de changement d'usage (transformation de bureaux en logements par exemple). Cependant, il ne faut pas oublier que le calcul détermine un besoin : les valeurs positives ou négatives expriment donc une augmentation ou une diminution du besoin en logements engendré par le renouvellement.

- **La variation du stock de logements vacants et de résidences secondaires**, permet de mesurer la production nécessaire pour assurer un minimum de fluidité au marché. Il s'agit d'évaluer le nombre minimum de logements nécessaires à la rotation des ménages, et l'entretien du parc de logements. Ce critère consiste à analyser l'augmentation ou la diminution de ce type de logements et leur influence sur les besoins. En effet, si un logement secondaire devient résidence principale, il contribuera à faire baisser le besoin en logement.

Si globalement, les grandes tendances de fond sont maintenues, des inflexions se sont installées : d'une part, la vacance a tendance à s'accélérer et sa progression entre 2010 et 2015 (+ 797 logements vacants par an en moyenne) a représenté plus de la moitié de la construction neuve. Sa régulation constitue un enjeu fort de la politique de l'habitat. D'autre part, la baisse en taux et en volume des résidences secondaires a tendance à s'amortir.

Pour ramener le taux de vacance de l'Aisne de 9,1 % en 2015 au taux national (7,9 %), il faut réduire le nombre de logements vacants de près de 3 200 unités.

Le « point mort » ne rend compte que du nombre de logements qu'il aurait fallu produire pour maintenir la population. Or, lorsque l'on souhaite suivre les évolutions démographiques, le « point mort » ne suffit pas car si la population croît, il faut prévoir des logements supplémentaires ; et a contrario, lorsqu'elle décroît, il faut revoir le « point mort » à la baisse. C'est ce que l'on appelle **l'effet démographique** qui, additionné au point mort, va permettre d'effectuer le calcul complet :

- **L'évolution démographique**, qu'il s'agisse d'une dynamique positive ou non, et qui dépend :

- des dynamiques naturelles (naissances - décès) et migratoires (arrivées - départs),
- du contexte économique.

La croissance de la population est devenue négative depuis 2010 (-0,07 %) en raison d'un déficit migratoire plus important. Elle dépendra de l'attractivité du territoire, de sa capacité à mieux attirer des familles, à mieux garder les jeunes et les seniors. Les estimations réalisées par l'INSEE/OMPHALE 2017 envisage une poursuite de la baisse de la population qui s'établirait à environ 532 000 habitants soit un rythme de -0,12 % en moyenne par an sur la période 2015-2025.

La définition d'un scénario de travail

C'est à partir d'hypothèses formulées en référence aux dynamiques constatées dans la période passée (1999-2015) pour chacun des grandes composantes des besoins en logements (desserrement des ménages, renouvellement du parc, variation du stock de résidences secondaires, effet démographique) que l'on peut évaluer la production de logements, à la fois à l'échelle départementale et à l'échelle des bassins d'habitat (Pays).

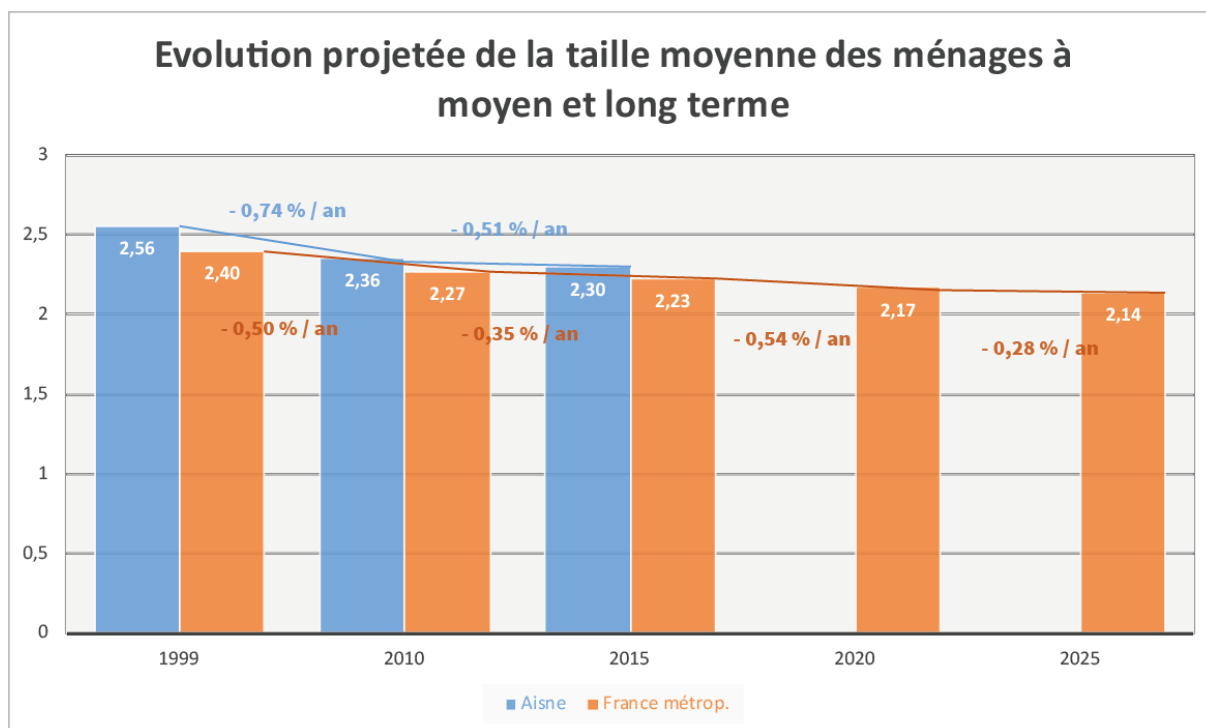
Les calculs sont réalisés à l'horizon 2025. Les résultats sont exprimés en besoins annuels et concernent tous les segments de marché. Les objectifs correspondent bien à la production neuve proprement dite ainsi que l'acquisition-amélioration de logements existants par des bailleurs sociaux ou privés ainsi que la restructuration de logements existants (par exemple, issus des remises sur le marché de logements vacants, ce qui, dans le département de l'Aisne peut être important).

Compte tenu de la spécificité du contexte axonais, trois scénarios ont été présentés au comité technique du 17 octobre 2018 :

- Un scénario de stabilisation de la population
- Un scénario fil de l'eau, qui prolonge les tendances observées entre 2010 et 2015
- Un scénario volontariste, s'appuyant sur un contexte économique et immobilier plus favorable

Les 3 scénarios présentés ont évalué le besoin potentiel de 1 000 logements par an, et ont tous fait apparaître :

- **Une diminution des besoins en logements liés au desserrement** par rapport aux périodes précédentes. En effet, très vraisemblablement, le rythme de diminution de la taille moyenne des ménages restera élevé (compte tenu de la composante familiale du département) mais sera appelé à ralentir dans les prochaines années, à l'instar de ce que l'on observe au niveau national (Cf. graphique ci-dessous).



Sources : Insee, RP1999 (géographie au 01/01/1999), RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales / Projections France 2015 à 2025 : Commissariat Général au Développement Durable-Doc n°7 – sept.2012.

- **Une augmentation des besoins en logements liés au renouvellement du parc** en tablant sur la mise en œuvre de politiques un peu plus volontaristes en la matière (démolitions d'ensembles HLM obsolètes, curetage d'ilots dans le cadre d'opérations de restructuration de centres-bourgs, traitement de l'habitat indigne...).
- **Une compensation très faible, et en diminution, des besoins endogènes en logements liée à la transformation de résidences secondaires en résidences principales**, à un rythme de - 0,59 % par an.
- Dans le département de l'Aisne où la vacance est élevée et en augmentation, **les besoins liés à la compensation de la vacance n'ont pas été pris en compte** dans la mesure où cette vacance excessive (en lien avec un excès ponctuel de production ou à une baisse de la demande de logements) gonfle artificiellement le point mort. Le diagnostic a montré la détente du marché axonais et il n'apparaît pas utile de prévoir des marges de manœuvre pour fluidifier le marché, celui-ci l'étant déjà largement. L'enjeu de reconquête du parc vacant principalement dans les centralités devient une priorité. De plus, les politiques d'aménagement visent aujourd'hui à la mise en place d'une meilleure gestion de la consommation d'espace. Pour être en accord avec ces politiques, il faut donc essayer au maximum de réduire le parc de logements vacants par la réhabilitation avant de développer de trop vastes zones dédiées à la construction de nouveaux logements.

Le scénario retenu

L'Etat et le département ont fait émerger une volonté assez générale :

- De freiner la vacance par une politique forte de réhabilitation-restructuration du parc ancien obsolète
- De concentrer son action sur le parc existant, privé et public
- De veiller à de bonnes conditions de logement pour tous

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

Le scénario choisi s'inscrit en effet dans un contexte économique plus favorable tant au niveau de la conjoncture immobilière qu'au niveau des marges de manœuvre financières des collectivités locales. Il prévoit :

- Un rythme de renouvellement plus dynamique, correspondant à 0,15 %/an du parc, et intégrant de nouvelles perspectives de renouvellement au vu de la situation du parc de logements.
- Un rythme de desserrement de la taille moyenne des ménages moins rapide de +0,40 %/an conforme aux projections INSEE pour le territoire national, et à la faveur de l'installation des ménages avec enfants.
- Dans ce cadre, le département retrouverait une croissance démographique et un gain de près de 4 900 habitants à l'horizon 2025, soit une évolution annuelle de la population comparable à la période 1999-2010 (+0,09 %). Le scénario vise donc à limiter la « fuite » des ménages et à restaurer une attractivité qui permette de « gagner » des habitants.

Il est à rappeler que « besoins en logement » n'est pas synonyme de construction neuve. D'autres modes de production sont à envisager pour produire du logement, a fortiori dans un département où la vacance, en augmentation, représente, en 2015, 9,1 % du parc de logement soit 23 971 logements d'après l'INSEE. La remise sur le marché de logements vacants constitue en effet un moyen pour satisfaire les besoins de logements.

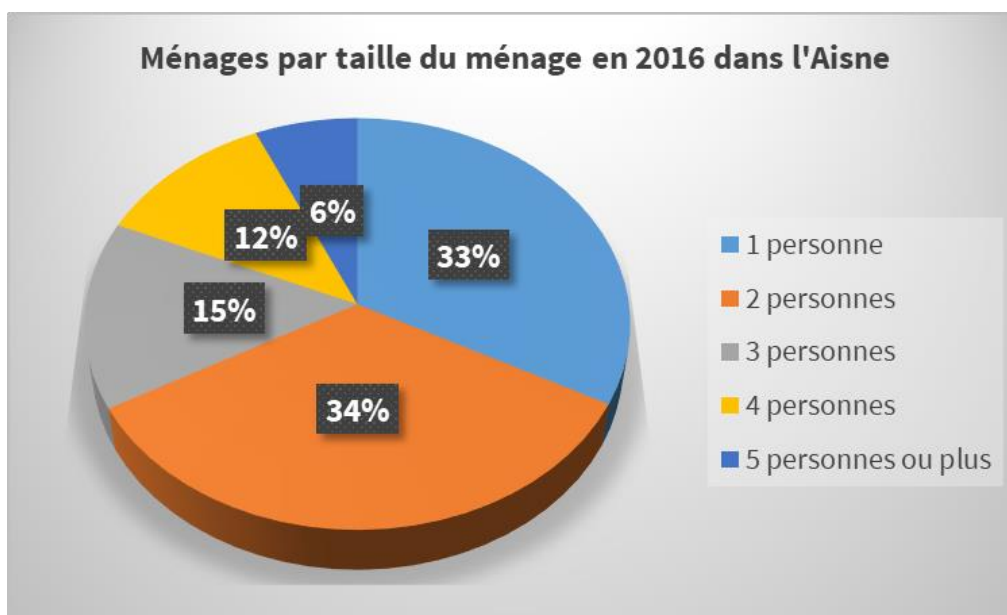
	Amélioration des conditions de marché actuelles
hypothèses démographiques à l'horizon 2025 (1)	Reprise démographique de + 0,08 %/an au même rythme que celle observée entre 1999 et 2010 (amélioration du déficit migratoire et maintien du solde naturel) 543 527 hab. en 2025 530 536 population des ménages ménages en 2025 Besoin : 120 logements/an
Desserrement (A)	-0,40 %/an (en appliquant à l'Aisne le rythme projeté nationalement) Besoin : 894 logements/an
Renouvellement (B)	Renouvellement annuel du parc plus dynamique de +0,15 % par an correspondant à la moyenne nationale avec mise en place d'une politique volontariste de réhabilitation et de renouvellement Besoin : 39 logements/an
Vacance (C)	Maintien du taux de vacance à 9,1 %/an (taux de 2015) Besoin de 93 logements par an non pris en compte
²Résidences secondaires (D)	Poursuite de la baisse du stock de RS de -0,59 %/an (contre 1,25 % entre 2010 et 2015 et -1,91 % entre 1999 et 2010)
	Récup : 53 logements/an
Point mort (A+B+C) (2)	880 logts /an
Besoins annuels en logements à l'horizon 2025 (1+2)	1 000 logts /an

Aucun objectif de reconquête du parc de logements vacants n'a été validé par l'Etat et le Département de l'Aisne. Toutefois, tous s'accordent à dire que le recul de la vacance est un processus long et lent qui nécessite des moyens financiers et humains significatifs. Cela suppose de s'appuyer sur des actions et des moyens renforcés (mutations des cœurs de ville et de centre-bourg par exemple, mesures incitatives comme les primes à la sortie de vacance, mesures coercitives comme la taxe sur les logements vacants, politique foncière de limitation du développement résidentiel en extension urbaine...) et de repérer les logements vacants qui nécessitent une intervention ciblée de ceux qui constituent davantage une vacance frictionnelle (nécessité d'une ingénierie dédiée). L'implication de l'ensemble des acteurs (communes, EPCI, Conseil départemental, Anah, services de l'Etat) est nécessaire et doit être coordonnée.

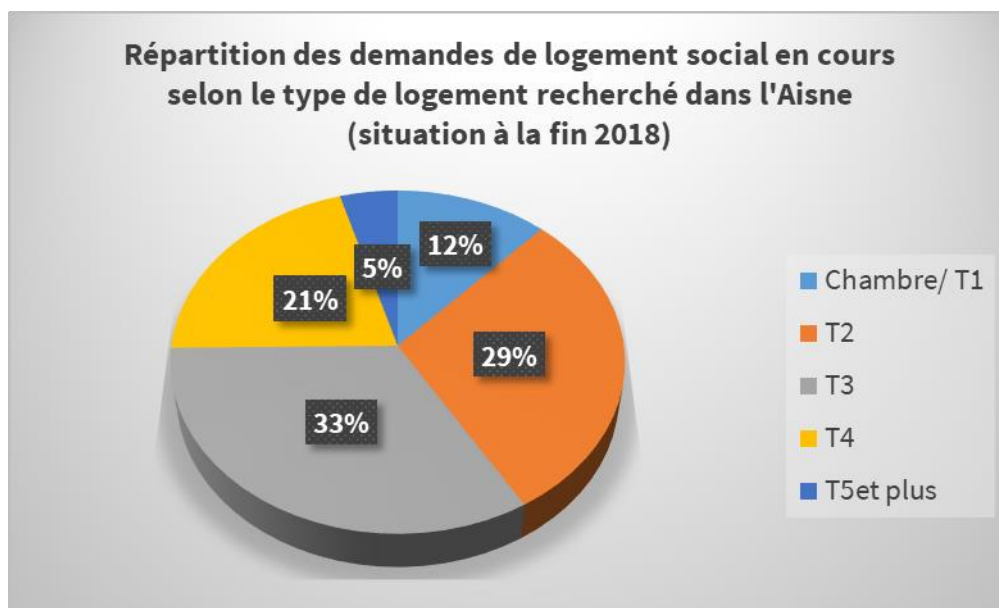
Cadrage qualitatif selon la taille des logements à développer

Les différents ateliers de concertations mis en œuvre dans le cadre des propositions d'orientations et leviers d'actions ont précisé la nécessité d'un travail sur les typologies de logements. En effet, le problème majeur dans l'Aisne aujourd'hui est l'inadéquation entre la typologie des logements sur le marché et la demande des ménages. Le besoin est davantage de petits logements pour des couples, ou des personnes seules, or l'offre est essentiellement constituée de T4 et + (72 % des logements en 2016). Le desserrement des ménages et le vieillissement de la population ont une incidence sur le type de logement à produire et plaident pour une réduction de leur taille. L'analyse de la demande en logement locatif social vient corroborer ce dysfonctionnement. Ainsi, on observe une inadéquation

entre la typologie (taille et forme) des logements existants et les aspirations des ménages demandeurs sur le parc social de l'Aisne.



Source : INSEE, RP 2016 – traitement SOLIHA Aisne



Source : portail national de la demande de logement social 6 traitement SOLIHA Aisne

Le travail d'évaluation des besoins selon la taille des logements se base sur une méthodologie de l'ordre de l'exploratoire qui consiste à agglomérer un certain nombre de critères démographiques et ses évolutions prévisibles. La répartition typologique proposée ci-dessous s'inscrit dans la tendance actuelle de desserrement des ménages, et cherche à se rapprocher des tailles des ménages axonais selon leur composition et de la demande actuelle :

Chambre/T1	T2	T3	T4	T5 et plus
10 %	20 %	40 %	20 %	10 %

- Veiller à ce que 30 % de la programmation soit composée de petites typologies de type T1-T2 pour répondre au vieillissement et s'assurer des produits accessibles aux jeunes ;
- 40 % de la programmation composée de T3, favorable aux trajectoires résidentielles des actifs et de leur famille et plus adaptée aux familles monoparentales, voire pour certains couples retraités ayant des problèmes médicaux ;
- Au moins 30 % de logements familiaux T4 ou plus adaptés et attrayants pour les ménages existants ou futurs.

Propositions de répartition territorialisée des besoins en logements en cohérence avec les caractéristiques des territoires

Il est important de « poser » les logements proposés à l'échelle départementale en fonction des spécificités de marchés des différents territoires, avec des objectifs de développement par type de logement. Cela doit permettre de mieux décliner la stratégie départementale en matière de développement de l'habitat.

Cette évaluation territorialisée du besoin en logements est un outil au service des territoires, qui n'ont pas tous une compétence habitat ni le même avancement dans leurs démarches. Elle vise en effet plusieurs objectifs :

- Assurer une certaine cohérence entre les territoires et notamment de prendre en compte les besoins de ceux qui sont dépourvus de Programme Local de l'Habitat ;
- Cerner la réalité des besoins en logements par type de territoire cohérent du point de vue du profil sociodémographique et des dynamiques en matière d'urbanisation ;
- Relancer modérément et en fonction des capacités du marché la production de logements neufs ;
- Entamer un processus progressif de réduction de la vacance. La quantification de cet objectif a d'abord un objectif pédagogique : faire prendre conscience de l'ampleur du phénomène et de ses conséquences négatives et donc de la nécessité d'inscrire cet objectif dans tous les documents de planification et de programmation urbaine (SCOT, PLH, PLUI, PLU).

Repères

Le tableau ci-dessous indique les dynamiques observées sur la période 2010-2015 concernant les différentes composantes du point mort (construction neuves, population et taille des ménages, renouvellement).

Le scénario choisi ayant une vision plus ambitieuse des territoires, les mêmes indicateurs ont été appliqués pour chaque secteur (reprise démographique sur la base des rythmes observés entre 1999 et 2010, ou par défaut rythme observé dans l'Aisne sur la même période pour les secteurs), renouvellement du parc plus dynamique de 0,15 %, maintien du taux de logement vacant, ralentissement du rythme de desserrement des ménages de -0,40 %/an conformément à la tendance nationale.

	DYNAMIQUES 2010-2015									BESOINS EN LOGEMENTS ANNUELS A L'HORIZON 2025 ¹
	Nb de logts construits (par an)	Nb de logts construits (par an pour 1 000 habts.)	Population des ménages 2015	Taux d'évol./an. de la population des ménages	Taille moyenne des ménages 2015	Taux d'évol./an. de la taille moyenne des ménages %	Variation annuelle des logts liée au RU	Variation annuelle liée au RS et LV	Point mort	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

Cohérence avec les territoires disposant de SCOT ou de PLH/PLUI

Rappel circulaire n°2007-32 du 2 mai 2007 : le PDH est un outil de mise en cohérence des politiques menées dans les intercommunalités couvertes par un PLH et celles menées sur le reste du département. Il doit **reprendre les orientations conformes à celles qui résultent des SCOT et des PLH** et définir des orientations dans les secteurs autres que ceux couverts par un PLH ou par un SCOT, sur la base des analyses des marchés du logement et la connaissance des besoins en logements.

Le PDH n'a pas vocation à se substituer aux différentes démarches de SCOT, PLH et PLUI des territoires. Celles-ci prévoient d'ailleurs des objectifs de production en logements que l'on a veillés à rendre cohérents. En l'occurrence, le territoire départemental n'est pas intégralement couvert par des SCOT. Beaucoup sont encore en élaboration, certains documents de planification devraient être prochainement révisés ou sont en cours de révision, ou arrivent à leur terme. Leurs objectifs diffèrent parfois en raison de décalages temporels.

¹ Ces besoins en logements par territoire ont fait l'objet d'un réajustement plus ou moins important afin de pouvoir bénéficier d'une somme correspondant aux besoins départementaux évalués par scénarios.

La programmation du PDH n'est pas prescriptive. Il peut exister des différences de point de vue entre celle qui est proposée pour un territoire par le PDH et celle d'un SCOT ou d'un PLH sur ce même territoire et cela pour deux raisons :

- Les élus des EPCI ou PETR peuvent avoir un projet politique pour leur territoire qui se différencie de l'approche « macro » du PDH,
- les horizons temporels du PDH sont de six années, donc 2025 ici, alors que les réflexions du SCOT sont à plus long terme (15 à 20 ans).

Compte tenu de ces éléments, le choix a été de fait de disposer d'un scénario de production qui favorise un développement plus équilibré entre les secteurs et ne soit pas l'addition des objectifs issus des volontés politiques traduites au sein des SCOT et des PLH/PLUI. Pour cette raison, la déclinaison du scénario par secteur pourra être différente de celle affichée par les documents locaux, sans pour autant qu'elle ne s'impose à ces derniers. Une partie de la réponse aux besoins en logements doit provenir de la remise sur le marché de logements vacants.

Évaluation des besoins en logements locatifs à vocation sociale

Le PDH propose une évaluation du besoin en logements au plan qualitatif en précisant un objectif cible pour la production locative sociale.

Les objectifs de production de logements sociaux en 2018 du CRHH des Hauts-de-France

Les objectifs régionaux de production de logements sociaux notifiés par le Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP) tiennent compte du besoin exprimé à l'issue d'une phase de concertation associant l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat et animée par la DREAL Hauts-de-France.

Dans l'Aisne, en 2018, ces objectifs s'élèvent à :

- 175 logements très sociaux PLAI,
- 281 logements sociaux PLUS (y compris PLUS-CD et PALULOS communales,)
- 84 logements sociaux intermédiaires PLS,

soit un total de 540 logements locatifs sociaux.

Territoires de programmation et de compétence		PROGRAMMATION 2018 présentée en CRHH, sur la base des AE et des objectifs notifiés le 23 avril 2018					Enveloppes d'AE (yc reliquats mobilisables), pour le développement de l'offre (en €)
		Objectifs LLS (en nombre de logements)					
		PLUS (yc PLUS-CD et PALULOS communales)	PLAI (yc produit spécifique hébergement, FTM et hors équivalent PLAI retenu pour le calcul des subventions RHVS)	Sous-total PLUS-PLAI	Sous-total PLS	Total PLUS, PLAI et PLS	
02	CA ST QUENTIN	28	55	83	10	93	368 610 €
02	CA DU SOISSONNAIS	72	43	115	12	127	288 186 €
02	DDT AISNE	181	77	258	62	320	453 290 €

Source : <https://www.hauts-de-france.developpement-durable.gouv.fr>

Par rapport à 2017, la programmation 2018 se caractérise donc par l'augmentation concomitante des objectifs de production en logements très sociaux PLAI (+73) et en logements sociaux PLUS (+73), combinée à une baisse de l'objectif de production en PLS (- 11).

La répartition de ces objectifs de production globaux entre les différents territoires de gestion infra-régionaux a été actée lors de la séance plénière du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement du 11 juillet 2018.

↳ **Un objectif : le maintien du taux global de logement locatif social dans le département**

Aucun argument ne militerait en faveur d'une augmentation relative du parc locatif social dans le département :

- Ni la dynamique économique ni la dynamique démographique, toutes deux plutôt atones
- Ni la tension relative de la demande sociale qui est globalement modeste dans le département, excepté le sud du département.

Les échanges avec les partenaires et les bailleurs sociaux dans le cadre du diagnostic du PDH ont mis en évidence une forte volonté de ces derniers de mettre l'accent sur :

- la requalification de leur patrimoine peu attractif qui nécessite des investissements importants,
- la démolition des ensembles les plus obsolètes avec reconstitution partielle de l'offre, notamment dans les centres-bourgs,
- l'adaptation quantitative de l'offre à une faible pression de la demande,
- une offre nouvelle à recentrer fortement sur le PLUS-PLAI,
- une gamme d'offre fléchée « personnes âgées » à développer tant à travers l'adaptation du parc existant qu'avec la production neuve (construction de 10 logements individuels en PMR à Saint-Michel par la Maison du CIL).

Le diagnostic a également montré qu'il existe une clientèle précaire dans le secteur locatif privé des centres villes et centres-bourgs. Or, les investissements à réaliser sur les fractions les plus obsolètes de ce parc sont tels que ceux-ci ne pourront pas tous être réalisés, notamment par le seul jeu de l'initiative privée. Il y a donc un réel enjeu à ce que les bailleurs sociaux puissent s'investir progressivement dans ces territoires pour y développer une offre de qualité et y loger les ménages aux ressources modestes et précaires, notamment des jeunes, les familles monoparentales et les seniors.

La programmation d'environ 300 logements locatifs sociaux par an

Le scénario qui pourrait être retenu pour la programmation de logements locatifs à vocation sociale vise au **maintien du taux de logements sociaux à l'échelle de l'ensemble du département, soit 17,6 %** (taux retenu au 1er Janvier 2017).

Entre 2016 et 2017, la production sociale a été dynamique (+ 167 passant de 377 à 544 logements locatifs). Compte tenu de l'objectif de production totale (1 000 logements par an), il serait nécessaire de produire **environ 300 logements sociaux par an entre 2019 et 2025** pour maintenir le taux à la hauteur de 17,6 %. Cela correspond à 18 % de l'offre de logements développée.

On rappelle que cette programmation s'entend hors opérations de démolitions-reconstructions. Des opérations de reconstitutions totales ou partielles d'ensembles HLM démolis peuvent donc, le cas échéant, venir s'ajouter aux objectifs.

Une programmation davantage orientée en fonction des enjeux majeurs des territoires

Au regard du bilan de la production au cours des dernières années, de l'évolution des crédits alloués, et en tenant compte des objectifs affichés par le CRRH des Hauts-de-France en 2018, la répartition de l'offre par type de financement reposerait sur :

- Une production de l'offre locative sociale qui se recentre sur les logements familiaux PLUS et PLAI
- Un financement PLS mobilisé pour le développement des structures d'hébergement pour les personnes âgées et les personnes handicapées (en tenant compte des éventuels déficits). Par ailleurs, la part des financements PLS doit être limitée à 15 % environ de la programmation départementale du locatif social, compte-tenu du décalage des loyers de sortie de ce produit avec les revenus des ménages locaux. Ces financements doivent être limités aux territoires offrant les marchés les plus tendus (Soissonnais et Sud de l'Aisne) et les clientèles les plus appropriées à ces niveaux de loyers.

- Une augmentation de la production du locatif conventionné pour accompagner les politiques de requalification du parc ancien envisagées.
- Un développement de l'offre nouvelle de locatif social dans les centralités urbaines et centres-bourgs par des opérations d'acquisition-amélioration de logements anciens par des bailleurs sociaux. Il est cependant bien pris en compte que leur équilibre financier est actuellement difficile à réaliser : la charge foncière, le coût élevé des travaux portent sur un nombre réduit de logements. L'équilibre financier de telles opérations ne peut donc être réalisé qu'à travers une optimisation des plans de financement et notamment des subventions et apports des différentes collectivités.

LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DE L'HABITAT DANS L' AISNE

Du diagnostic aux orientations

À partir des éléments de diagnostic, des discussions et débats qui ont alimenté la réflexion, les principaux enjeux liés à la problématique de l'habitat dans le département de l'Aisne ont été identifiés. Ces enjeux trouvent leur origine dans une des trois thématiques de l'habitat que sont le territoire, la population et le développement durable. Ces thématiques constituent les trois grands volets des orientations stratégiques de l'Aisne².

Le premier axe d'orientation est **territorial**. Le diagnostic a démontré des spécificités locales à l'échelle des bassins d'habitat, mais elle a surtout abouti à mettre en lumière une problématique générale liée au devenir des pôles urbains et des centres-bourgs du département. Ces orientations territorialisées visent à :

- Favoriser l'accueil de nouvelles populations en privilégiant un renforcement de l'attractivité des bourgs-centres et pôles équipés ;
- Privilégier la connaissance et les interventions sur le parc existant fragilisé : privé et public ;
- Concentrer l'action sur la lutte contre la vacance.

Le second axe d'orientation est **social** et prend en compte d'autres enjeux impliquant une prise en compte globale, qui ne doit pas s'inscrire dans une quelconque différenciation entre les territoires (urbain/rural/centre-bourg). Ces orientations ont pour ambition de :

- Diversifier l'offre nouvelle publique et privée favorisant les parcours résidentiels ;
- Accorder une attention particulière aux ménages les plus modestes ;
- Permettre le maintien à domicile des personnes âgées et améliorer l'accessibilité des logements pour les personnes handicapées ;
- Accompagner les démarches des collectivités pour l'ancrage des gens du voyage.

Enfin, le troisième axe, lié au **développement durable**, est au croisement des deux premiers. Il vise à :

- Veiller à une utilisation économe du foncier en favorisant la densification et en proposant de nouvelles formes d'habitat ;

² Cette classification trouve rapidement ses limites car la plupart de ces enjeux sont transversaux à ces problématiques.

- Encourager une approche globale de la question environnementale dans l'habitat.

Les orientations constituent les grands champs d'intervention de la stratégie habitat du département et sont un socle à la définition d'objectifs opérationnels et à l'évaluation des besoins en logements.

Pour chacune d'entre elles, des propositions sont faites afin d'orienter l'action future des différents acteurs de l'habitat du département. L'acuité de ces orientations et les stratégies à porter localement sont différentes suivant les territoires. Des indicateurs de suivi de ces orientations ainsi que les principaux partenaires mobilisables sont également proposés pour faciliter leurs mises en œuvre.

AXE n°1 : Habitat et territoires : le PDH comme générateur de cohésion territoriale et d'attractivité

L'actualisation du diagnostic du PDH a permis d'identifier les différentes polarités qui font le maillage territorial et qui sont un réel atout dans un département à dominante rurale. Il a également mis en lumière un certain nombre de bouleversements par comparaison avec la période précédente. Ainsi, les tendances sociodémographiques, les dynamiques économiques et territoriales ont évolué et nécessitent un réajustement des politiques de l'habitat. Ces évolutions dans l'Aisne ont contribué à fragiliser l'armature territoriale comme en témoigne les difficultés des commerces de proximité mais aussi, et surtout, l'augmentation progressive de la vacance dans les centres anciens (cœur de ville, centres-bourgs). Sur cette dimension territoriale, le PDH est l'occasion d'aborder la question de la revalorisation du parc existant fragilisé, de la vacance excessive et du mode de territorialisation à privilégier dans la perspective de combattre au maximum le mitage du territoire.

Enjeux issus du diagnostic

Le maintien de la population en place et l'accueil de nouvelles populations de façon à assurer une plus grande mixité sociale et intergénérationnelle

Le renforcement de l'attractivité auprès des jeunes et jeunes adultes pour agir sur les dynamiques démographiques

Le rôle structurant des centres-bourgs et des pôles urbains comme moteurs du développement des bassins d'habitat

Un niveau de fiscalité qui freine l'attractivité résidentielle des pôles urbains / bourgs-centres

La poursuite et le renforcement des interventions en faveur de la lutte contre les logements indignes, inconfortables et énergivores

L'importance à donner à la réhabilitation du parc privé existant (propriétaires et locataires) par les dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat et l'accompagnement des collectivités en matière d'ingénierie dans les procédures lourdes (insalubrité, péril, ...)

La nécessité de réunir et mettre en synergie les compétences des acteurs locaux pour recueillir les informations sur le mal-logement

La reconquête des centres anciens et centres-bourgs par la remise sur le marché des logements vacants qui représentent un gisement intéressant pour renforcer l'offre de logements sans avoir à construire de nouveaux logements en extension urbaine

Orientations

Favoriser l'accueil de nouvelles populations en privilégiant un renforcement de l'attractivité des centres-bourgs/pôles équipés (proximité des emplois, services et transports)

Privilégier la connaissance et les interventions sur le parc existant fragilisé, privé et public

Concentrer l'action sur la lutte contre la vacance

Orientation 1.1. Favoriser l'accueil de nouvelles populations en privilégiant un renforcement de l'attractivité des bourgs-centres et pôles équipés

Constat

Entre 2010 et 2015, le département de l'Aisne connaît une légère déprise démographique (- 0,07 % par an) du fait d'un solde migratoire déficitaire que le solde naturel ne parvient plus à compenser. Par ailleurs, le département est nettement moins attractif pour les jeunes âgées de 15-29 ans et les jeunes ménages. Ce constat touche principalement les villes moyennes et les bourgs-centres.

L'Aisne connaît une baisse de la construction de logement, y compris dans le logement individuel. Ce constat est différencié selon les territoires. La production, qui profite surtout aux couronnes périurbaines au détriment des villes et des bourgs-centres, est réalisée à très nette majorité en individuel et en lot libre de construction, avec une forte consommation foncière. Les bourgs-centres ont une contribution plus modeste à cette production alors qu'ils disposent d'un équilibre habitat-emploi, de services et commerces et qu'ils possèdent une offre de logements plus diversifiée.

Cette faible dynamique de production a enfin pour conséquence d'amoindrir l'économie locale, en ne dynamisant pas le secteur du bâtiment et en ne permettant pas à l'économie présentielle de prospérer, compte tenu de l'importance des départs.

Malgré une amorce de définition de politiques locales de l'habitat et de l'urbanisme, il y a nécessité de renforcer les démarches de planification, permettant une meilleure articulation entre les problématiques (habitat, transport, emplois et formations, services, ...), et favorisant la réflexion collective autour de projets communs.

Objectifs

- Renforcer l'attractivité résidentielle du département en tirant parti des services déjà structurés, des réseaux en place, des emplois à proximité ;
- Favoriser un développement équilibré des territoires et limiter le phénomène d'étalement urbain par le développement prioritaire de l'offre au sein de l'enveloppe urbaine ;
- Limiter le coût lié aux déplacements domicile / travail ;
- Inciter les collectivités à intégrer plus largement les politiques locales de l'habitat à leurs réflexions et à leurs compétences.

Leviers d'action – pistes d'intervention

- Encourager les EPCI à se doter de documents stratégiques (SCoT, PLU et PLH), à conduire des études habitat (analyses ciblées parc privé, parc public, éco-quartier...) et les accompagner dans leurs démarches (appui méthodologique dans l'élaboration de leur cahier des charges, fournitures de données issue de l'Observatoire de l'Habitat, sensibilisation pour mieux connaître les outils) ;
- Définir des projets de revitalisation des centres-bourgs et des cœurs de villes tant sur le plan de l'habitat, que de l'urbanisme (espaces publics), des commerces et des services, volet qui pourrait être intégré dans les PLUI, les SCoT et les PLH ;
- Développer l'offre de logement en lien avec la desserte en transports collectifs, les équipements, les services et les emplois ;
- Préserver l'identité patrimoniale des cœurs de ville et centres-bourgs : encourager la qualité urbanistique et architecturale des opérations.

Pilotes : Etat, Région, Département, EPCI, communes

Partenaires : opérateurs sociaux, prestataires privés et publics (opérateurs du parc privé et bureaux d'études), Caisse des Dépôts et Consignations, Action Logement, CAUE/ABF, Maître d'œuvre, Aménageur (SEDA)

Indicateurs de suivis

- Travaux territorialisés et thématiques réalisés par l'Observatoire Départemental de l'Habitat.
- Mise en œuvre des démarches de SCoT, de PLH et de PLUI

Priorités territoriales : ensemble du territoire avec des priorités au regard des enjeux en matière d'attractivité résidentielle : cœurs de ville et centres-bourgs, communes sous influences rémoise et parisienne.

Orientation 1.2. Privilégier la connaissance et les interventions sur le parc existant fragilisé : privé et public

Constat

Dans un contexte de faible développement résidentiel, l'intervention des acteurs de l'habitat doit se concentrer sur le parc existant.

6,4 % du parc privé est potentiellement indigne dans l'Aisne en 2013 (contre 2 à 3 % à l'échelle nationale). Territorialement, le nord du Département est particulièrement concerné par cette problématique. Au-delà de ce segment potentiellement très dégradé, le département se caractérise par un parc ancien (47 % du parc privé date d'avant 1949 en 2015) peu valorisé. Ce parc accueille des ménages modestes (9,7 % des ménages situés sous le seuil de pauvreté sont propriétaires occupants et 35,5 % sont locataires du parc privé en 2015). Ces logements peuvent être aujourd'hui en décalage avec les besoins des ménages. Anciens, peu confortables ou mal situés, ils ont tendance à être délaissés par les ménages, qui, en raison d'un marché immobilier peu tendu, peuvent se montrer plus sélectifs dans leurs choix résidentiels. Ils demeurent donc comme une source d'inconfort pour les ménages les plus défavorisés qui n'ont pas les moyens d'habiter un autre parc.

Le parc public existant est le principal vivier de l'offre de logements à loyer abordable, il importe donc de ne pas laisser le parc HLM se dégrader. Ce parc, qui est globalement ancien à l'échelle du département, fait l'objet de stratégies patrimoniales intégrant les travaux de maintenance et de mise aux normes, et est moins concerné par cette problématique. Des actions sont encore nécessaires notamment en diffus.

La rénovation urbaine (démolition, réhabilitation, reconversion), hors ANRU, et hors dispositifs d'intérêt national (AMI centres-bourgs, Action Cœur de Ville) ne bénéficie pas d'aides, alors qu'elle apparaît nécessaire sur certains secteurs, y compris dans des communes où le marché du logement est détendu.

Les dispositifs incitatifs de type OPAH ou PIG se sont multipliés dans l'Aisne, mais n'ont pas eu un effet levier suffisant pour endiguer ce phénomène. Certaines collectivités sont confrontées à des problématiques de marchands de sommeil ou d'habitat indigne.

Objectifs

- Améliorer ou renforcer l'attractivité des centres-bourgs et centres-villes et améliorer l'image sur ces secteurs ;
- Accentuer le processus de réhabilitation du parc privé ancien, en mobilisant la diversité des outils disponibles ;

- Lutter contre l'habitat indigne ;
- Poursuivre la politique de rénovation urbaine engagée sur les quartiers prioritaires de la politique de la Ville.

Leviers d'action – pistes d'intervention

- Encourager la mise en place de dispositifs incitatifs opérationnels (OPAH, OPAH-RU, PIG) pour assurer une couverture complète du territoire et renforcer ces dispositifs en direction des centres-bourgs/cœurs de ville ;
- Encourager les opérations d'acquisition-amélioration du parc privé existant par les bailleurs sociaux ou les collectivités (EPCI, communes) ;
- Réduire le nombre de logements indignes et non-décents du parc existant par un repérage et un signalement des situations, une articulation des interventions et un partage de l'information ;
- Centraliser les informations (adresses, procédures, avancement) qui sont produites par les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne (ARS, CAF/MSA, collectivités) au sein d'une base unique permettant d'améliorer l'observation sur l'ensemble du département et optimiser les interventions des acteurs concernés ;
- Mieux faire connaître et développer l'action des acteurs de la lutte contre l'habitat indigne (Pôle Départemental LHI, ARS, CAF/MSA, collectivités...).

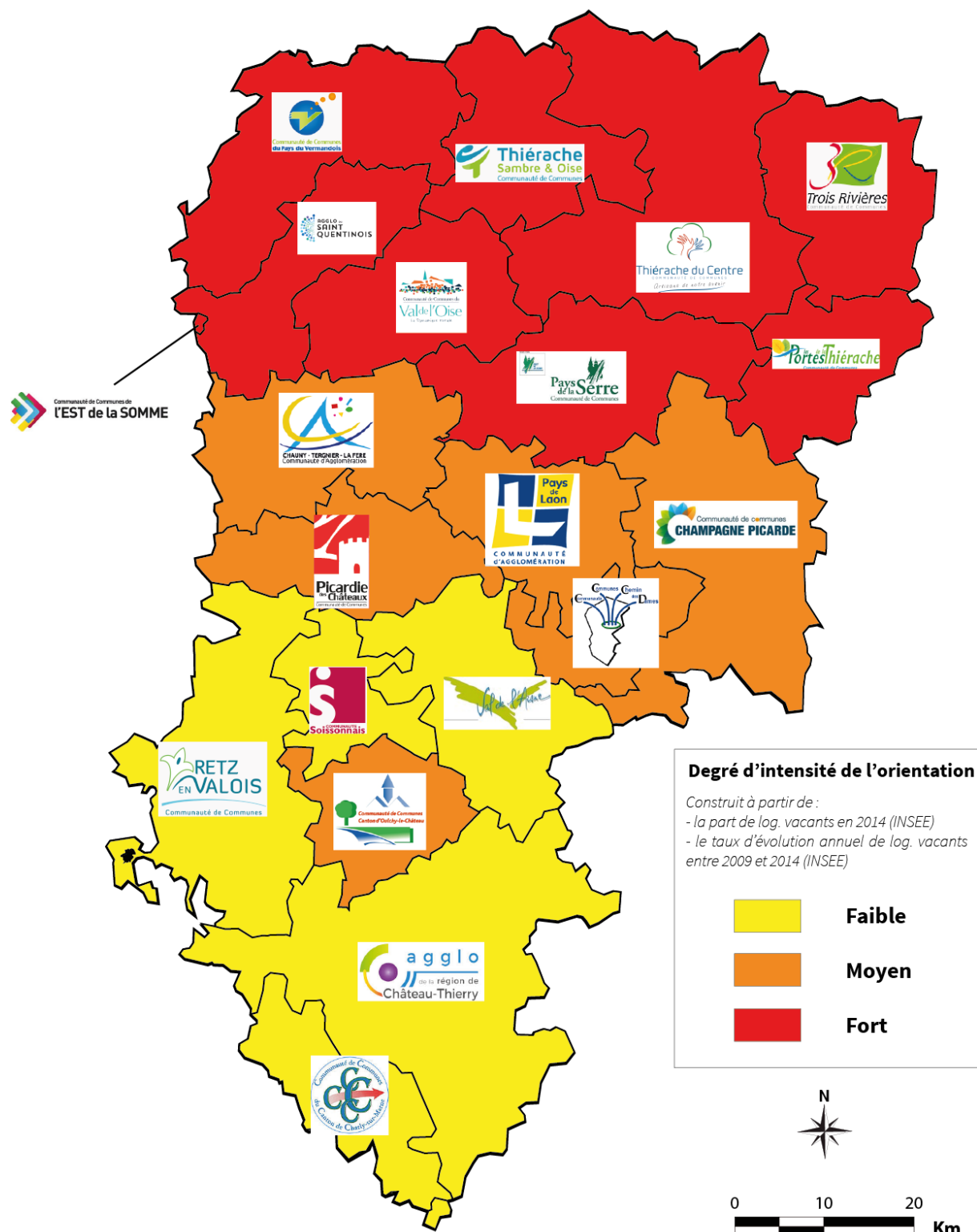
Pilotes : Etat, Département, EPCI, communes

Partenaires : Région, ARS, DDCS (Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne), CAF/MSA, opérateurs privés et bureaux d'études, Caisse des Dépôts et Consignations, Action Logement, DDT/Anah, bailleurs sociaux et privés, syndicats et gestionnaires d'immeubles, associations d'insertion par le logement

Indicateurs de suivis

- Suivi qualitatif et quantitatif des logements traités en lien avec les dispositifs mis en place (OPAH, PIG, Permis de Louer, RHI, THIRORI, etc.)
- Nombre de logements indignes rénovés
- Nombre de procédures (insalubrité, péril, infractions RSD, constat de non décence, plaintes)
- Nombre de logements locatifs sociaux produits par le biais d'une acquisition-amélioration

L'ACUITÉ DE L'ORIENTATION 1.2. PAR EPCI



Orientation 1.3. Concentrer l'action sur la lutte contre la vacance

Constat

Le taux de logements vacants a sensiblement augmenté dans l'Aisne sur la période 2010-2015 (+3,7 % par an) pour atteindre 9,1 % du parc de logements en 2015. Les logements vacants sont concentrés à 85 % dans le parc privé. Les bourgs-centres et les villes-centres se caractérisent par des taux de vacance plus élevés.

Ces logements vacants sont principalement des logements anciens. 71 % ont été construits avant 1949. Peu entretenus, ces logements sont parfois en mauvais état, voire inconfortables ou insalubres, ce qui peut nuire dans certains cas à l'image des territoires.

Cette vacance traduit la présence d'un parc immobilier que l'on peut qualifier « d'obsolète » au regard des aspirations des ménages qui se tournent vers d'autres produits, notamment la construction neuve de maisons individuelles (renforcement de l'étalement urbain). Ce bâti ancien, laissé à l'abandon, demande souvent des travaux de rénovation lourds et coûteux à réaliser.

La vacance touche également une partie du parc social dans les zones où l'offre souffre de sa vétusté et ne correspond plus à la demande. Ce constat pousse certains bailleurs sociaux à programmer des démolitions (Thiérache).

Objectifs

- Renforcer la connaissance de ce parc et mobiliser les leviers les plus efficaces ;
- Favoriser la remise sur le marché de logements vacants situés en centres-bourgs / centre-ville ;
- Renforcer l'offre de logements sans avoir à construire de nouveaux logements en extension urbaine.

Leviers d'action – pistes d'intervention

- Identifier finement le parc de logements vacants et ses caractéristiques et définir le potentiel mobilisable ;
- Inscrire dans les PLH les actions à mettre en œuvre pour lutter contre la vacance ;
- Sensibiliser les collectivités sur la mise en œuvre de mesures complémentaires permettant de réduire la vacance, en partant de moyens incitatifs (intégration d'objectif dans le cadre d'OPAH, mesures de types sortie de vacance et soutien à la

primo-accession dans l'ancien) jusqu'à des procédures coercitives (généralisation de la taxe d'habitation sur les logements vacants, procédures concernant les biens en état d'abandon manifeste et les biens sans maître) ;

- Conduire une évaluation fine des besoins locaux en matière d'habitat (dans les PLH / PLUi, SCoT) pour éviter une alimentation de la vacance par la remise sur le marché de nouveaux logements ;
- Sur la base d'un recensement des besoins exprimés par les bailleurs sociaux, inciter à la démolition ponctuelle des logements publics (hors ANRU) devenus obsolètes pour maintenir l'attractivité des centres des villes et des centres-bourgs.

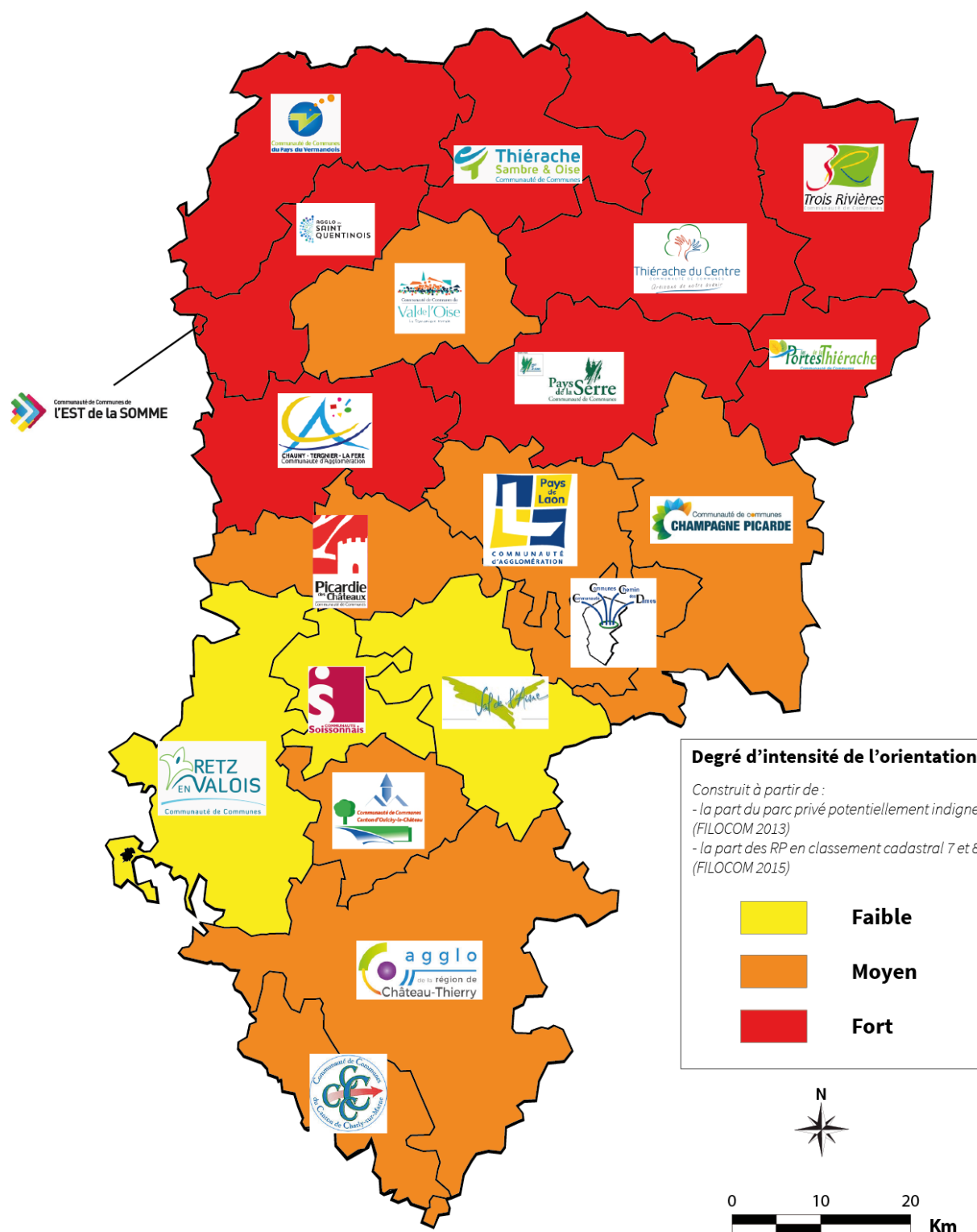
Pilotes : Etat, Département, EPCI, communes.

Partenaires : Région, ARS, DDCS (Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne), CAF/MSA, opérateurs privés et bureaux d'études, Caisse des Dépôts et Consignations, Action Logement, Anah, bailleurs sociaux et privés, syndicats et gestionnaires d'immeubles, associations d'insertion par le logement.

Indicateurs de suivis

- Évolution de la vacance et caractérisation de celle-ci
- Nombre de logements vacants remis sur le marché
- Nombre de logements démolis sans reconstruction
- Dispositifs d'aide à la remise sur le marché de logements vacants
- Suivi des CUS des bailleurs et des plans stratégiques de patrimoine
- Nombre de logements soumis à la taxe d'habitation sur les logements vacants et taux de sortie de vacance

L'ACUITÉ DE L'ORIENTATION 1.3. PAR EPCI



Axe n°2 : Habitat et populations : le PDH comme réponse équilibrée à la diversité des besoins des ménages axonais

L'habitat se décline de différentes façons à chaque étape de la vie. Il n'existe pas un seul type de produit, répondant à un seul besoin. L'habitat doit être adaptée aux besoins divers des publics qui constituent son occupation.

Dans une optique de cohérence avec les missions de solidarité du Département, la déclinaison des orientations est centrée sur les publics cibles identifiés lors du diagnostic du PDH. En effet, le logement des personnes âgées et handicapées, des personnes vulnérables, des jeunes et des gens du voyage est traité au sein de divers plans et schémas départementaux, qu'il convient de prendre en compte dans ce PDH. Chaque type de public a des besoins spécifiques en logement, nécessitant des réponses et des offres adaptées. L'échelle de l'EPCI n'est pas toujours l'échelle optimale d'intervention pour ces populations, d'où une attention à porter surtout sur la coordination des interventions, en faveur d'une qualité de réponse pour les bénéficiaires des actions.

Enjeux issus du diagnostic

La redynamisation du marché de la promotion privée neuve pour développer une offre de qualité au cœur des principales villes

La diversification de l'offre (typologie, taille, prix) afin de fluidifier les parcours résidentiels

Une meilleure répartition de l'offre sociale, en particulier sur les territoires où la pression est la plus vive et dans les centralités (pôles urbains, centres-bourgs)

Le développement d'une offre accessible et adaptée à l'évolution des besoins

La nécessité de préserver l'offre en accession sociale dans les pôles principaux et secondaires, pour assurer aux ménages l'accès aux services et faciliter leurs mobilités



**Diversifier l'offre nouvelle
abordable publique et privé
favorisant les parcours résidentiels**

La reconnaissance et la prise en compte de la précarité mais également de la faiblesse globale des revenus sur l'ensemble du département dans la définition des politiques de l'habitat

Le maintien d'un bon accès au logement des populations fragiles et des jeunes



**Accorder une attention particulière
aux ménages fragilisés sur le plan
économique et social**

L'adaptation du logement à la perte d'autonomie liée à l'âge et au handicap et le développement de nouveaux produits en direction des séniors autonomes



**Permettre le maintien à domicile
des personnes âgées et améliorer
l'accessibilité des logements pour
les personnes handicapées**

Une meilleure réponse aux phénomènes de sédentarisation des gens du voyage en développant des solutions de logements adaptés



**Accompagner les démarches des
collectivités pour l'ancrage des gens
du voyage**

Orientation 2.1. Diversifier l'offre nouvelle abordable publique et privée favorisant les parcours résidentiels

Constat

L'évolution des modes de vie induit des besoins en logements de plus en plus diversifiés. Les parcours résidentiels des ménages évoluent en lien avec le phénomène de desserrement (vieillesse de la population, augmentation des familles monoparentales, décohabitation des jeunes...). Cependant le parc de logement axonais n'est pas toujours adapté à ces évolutions.

Plusieurs publics sont particulièrement ciblés par la nécessité de fluidifier leurs parcours résidentiels :

- Les jeunes ayant des besoins variés en fonction de leur situation : étudiants, jeunes en formation continue ou en alternance, jeunes actifs. Bien que la part des jeunes soit en baisse dans le département, leurs besoins ne sont pas pleinement satisfaits notamment en raison d'un manque de logements de petites typologies à un prix abordable ;
- Les jeunes couples avec ou sans enfant(s) dans leur souhait de devenir propriétaires ;
- Les personnes âgées et les personnes handicapées autonomes dont le logement n'est pas ou plus adapté (présence d'escaliers, grandes superficies, ...). Dans l'Aisne, la part des seniors a augmenté. Leurs besoins en matière de logements adaptés sont apparus comme un enjeu prioritaire (cf. orientation 2.3).

Parallèlement, on constate une spécialisation de l'offre nouvelle selon les territoires. Les communes urbaines connaissent un rythme de production très limité et majoritairement porté par la construction sociale. À l'inverse, les communes rurales constituent un réceptacle aux besoins en logements abordables, mais la production est très majoritairement orientée vers l'accession à la propriété en individuel.

Objectifs

- Proposer une réponse en logements à l'ensemble des ménages ;
- Proposer des offres en accession abordable à la propriété permettant de sécuriser les parcours résidentiels en milieu urbain comme en milieu rural ;
- Diversifier la production sociale vers les typologies manquantes, selon les besoins ;

- Permettre la sortie d'opérations de logements sociaux ou privés conventionnés dans les territoires équipés, répondant à la diversité de la demande locale.

Leviers d'action – pistes d'intervention

- Proposer une offre abordable et adaptée à la diversité des profils des jeunes décohabitants, actifs ou en formation (résidences jeunes, colocations, logements meublés, petite typologie T1/T2 dans le parc neuf ou réhabilité...);
- Diversifier l'offre via une production de logement en accession sociale à la propriété en cœur de ville ou de bourg ;
- Renforcer l'offre privée conventionnée au plus proche des services, dans les pôles urbains et ruraux, avec une gamme de loyers élargie, par la mobilisation des outils d'une intermédiation locative (Agence Immobilière Sociale - AIS par exemple).

Pilotes : Etat, Département, EPCI

Partenaires : Communes, bailleurs sociaux et promoteurs privés, AIS-SOLIHA Aisne, Caisse des Dépôts et Consignations, Action Logement, Anah, Accueil et Promotion (FJT)

Indicateurs de suivis

- Suivi des typologies (PLAi/PLUS/PLS) et des tailles des logements produits
- Nombre de logements conventionnés au sein du parc privé
- Nombre de logements en accession sociale financés (Ma Maison dans l'Aisne, mise en service de logements PSLA, PTZ...) et suivi de la commercialisation
- Nombre de logements locatifs sociaux vendus
- Nombre de places d'hébergement dédiées aux jeunes

Priorités territoriales : ensemble du territoire avec des priorités au regard des enjeux en matière d'habitat : Saint-Quentinois, Soissonnais, Sud de l'Aisne, villes-centres, bourgs-centres.

Orientation 2.2. Accorder une attention particulière aux ménages fragilisés sur le plan économique et social

Constat

La forte montée de la précarité sociale, dans un contexte de climat économique maussade, se traduit dans l'Aisne par une baisse de l'emploi et une augmentation du chômage. 21,4 % des ménages du département vivent sous le seuil de pauvreté en 2015.

Les ménages qui connaissent des difficultés à l'accès et au maintien dans le logement sont de plus en plus nombreux (ménages à faibles ressources, locataires du parc privé avec des taux d'efforts importants, personnes isolées, familles monoparentales...) et nécessitent des solutions en matière d'offre dédiée et d'accompagnement. Les conditions d'accès au logement de ces ménages fragiles varient selon les territoires, en fonction du degré de tension sur le marché immobilier local mais aussi et surtout du volume « d'offre accessible » disponible (logements locatifs sociaux avec des niveaux de loyer inférieurs aux plafonds des PLAI et logements conventionnés très sociaux dans le parc privé).

Au-delà de la question des ressources financières, d'autres problématiques et situations plus spécifiques sont à prendre en compte dans la réflexion sur les réponses à apporter : personnes souffrant de troubles psycho-sociaux, femmes victimes de violence, étrangers demandeurs d'asile et sans papiers, etc.

Cette orientation est formulée également en articulation avec les préconisations du Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2016-2021.

Objectifs

- Renforcer les dispositifs d'accompagnement envers les ménages en difficultés ;
- Proposer une réponse en logement à l'ensemble des ménages, notamment à ceux connaissant des difficultés particulières d'accès au logement, et ce, sur la totalité des territoires ;
- Mieux répondre aux situations d'urgence.

Leviers d'action – pistes d'intervention

- Maintenir le repérage des situations de mal logement en ciblant les publics fragiles et poursuivre les dispositifs incitatifs ;

- S'appuyer sur les dispositifs existants pour renforcer les actions en faveur des ménages en difficultés (FSL, CCAPEX, ASLL, DALO, ...);
- Poursuivre les actions de sensibilisation et de prévention sur les dépenses liées au logement (charges, factures, économies d'énergies...);
- Adapter les réponses d'hébergement aux profils des personnes, en fonction des besoins d'accompagnement social et développer une offre dite temporaire (ALT) mieux localisée sur l'ensemble du territoire ;
- Permettre à des ménages en grande précarité d'accéder à un logement en incitant la mobilisation du parc privé de qualité à des fins sociales et solidaires (intermédiation locative en location/sous location ou en mandat de gestion).

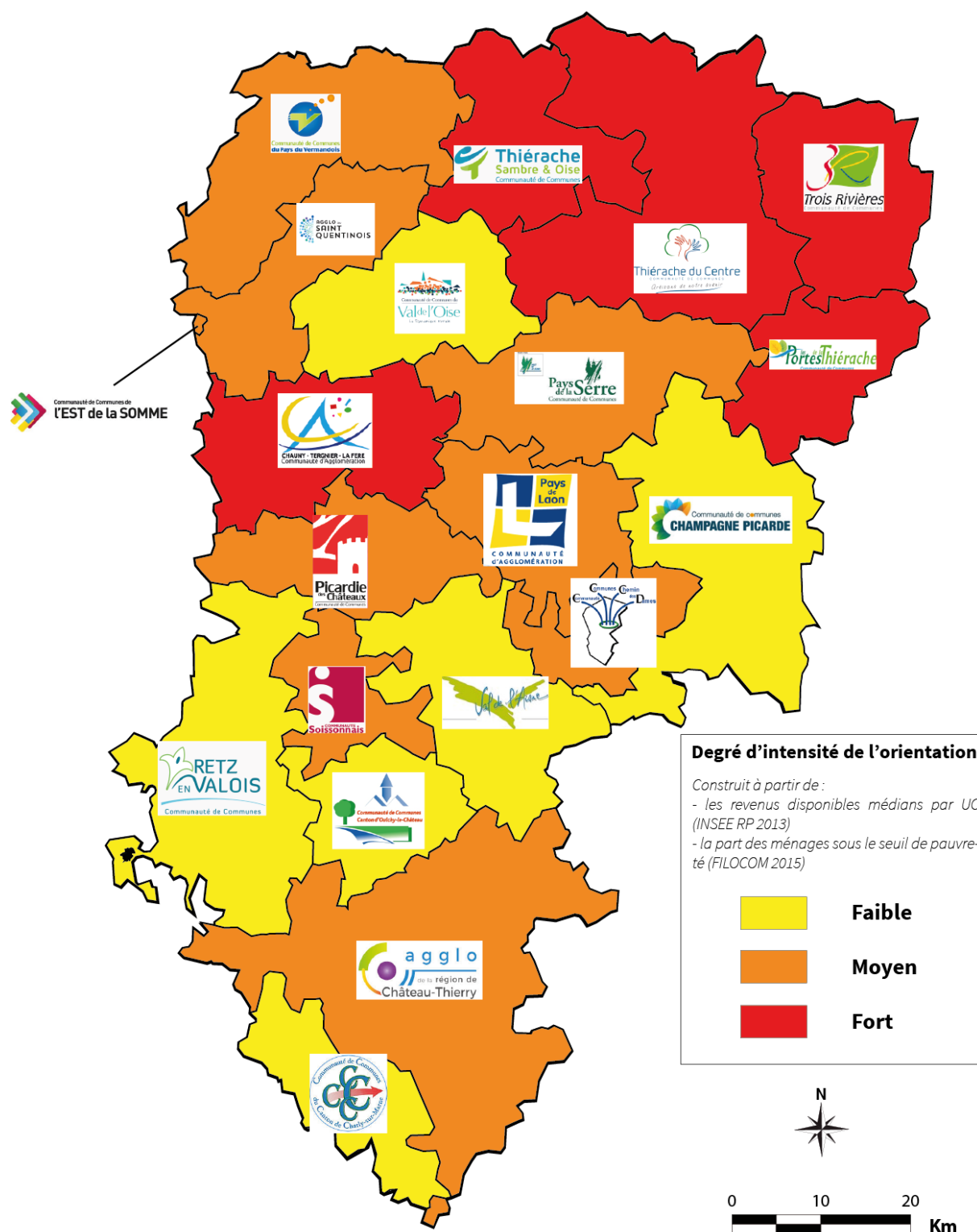
Pilotes : Etat, Département, EPCI et communes

Partenaires : DDT/Anah, bailleurs sociaux et privés, SIAO, AIS SOLIHA Aisne, opérateurs (AEP, COALLIA, Diaconesses de Reuilly)

Indicateurs de suivis

- Budget consommé sur le FSL
- Nombre de ménages bénéficiant d'une aide du FSL au titre du paiement des charges liées aux dépenses d'accès, maintien et énergie
- Retours sur le fonctionnement des structures d'hébergement social (urgence, temporaire, insertion...) : occupation, rotation...
- Montants financiers mobilisés (par PLAi, par structure d'hébergement, etc.)
- Bilan du PDALHPD
- Nombre de places d'IML mobilisées, nombre de mandat de gestion AIS

L'ACUITÉ DE L'ORIENTATION 2.2. PAR EPCI



Orientation 2.3. Permettre le maintien à domicile des personnes âgées et améliorer l'accessibilité des logements pour les personnes handicapées

Constat

Le département connaît une tendance au vieillissement de sa population. En 2015, 25,3 % de la population a plus de 60 ans. L'indice de jeunesse est de 1,01, en baisse par rapport à 2010 (1,14), du fait de l'augmentation du nombre des plus de 60 ans et d'une diminution du nombre des jeunes de moins de 20 ans. Le Pays de Thiérache a un profil particulièrement marqué par le vieillissement, avec un indice de jeunesse de 0,93.

42 % des communes ont un indice de jeunesse inférieur à 1. Une tendance qui, d'après la prospective OMPHALE de l'INSEE, devrait se poursuivre et conduire dans l'Aisne en moyenne à un indice de jeunesse inférieur à 1 à l'horizon 2020. Cette situation doit nécessairement être prise en compte dans les politiques de l'habitat définies en intégrant les besoins liés au vieillissement de la population et à la perte d'autonomie, dans des territoires où les jeunes, potentiellement aidants, seront de moins en moins nombreux.

La plupart des personnes de plus de 60 ans ne sont pas à proprement parler des personnes dépendantes, mais elles peuvent ou pourront connaître, avec l'âge avançant, des difficultés de santé ou bien avoir des handicaps ciblés. 75 % des personnes de plus de 60 ans sont propriétaires de leur logement en 2015. Une grande partie de ces ménages ne dispose que de revenus limités : la plupart des axonais de plus de 75 ans ne peuvent accéder à un EHPAD uniquement par leurs revenus propres (de 1 800 et 2 400 € / mois pour un établissement public ou privé dans le département). 8 214 personnes âgées vivant à domicile bénéficient de l'APA en 2016. Pour les personnes les plus dépendantes (classées en GIR 1 ou 2), la résidence dans un logement adapté semble indispensable. Dans un contexte de marché détendu, les places en structures spécialisées sont globalement à la mesure des problématiques locales. Toutefois, la disponibilité de logements bien situés et financièrement accessibles semble poser question. Le Schéma départemental de l'Autonomie s'interroge aussi sur les besoins de rénovation des établissements existants.

Le taux de bénéficiaires des aides liées aux handicaps est relativement stable dans le département, mais les solutions de logements adaptés en dehors des structures d'hébergement spécialisées sont peu nombreuses.

Objectifs

- Améliorer la connaissance des besoins et des attentes des personnes âgées ou en situation de handicap ;

- Apporter les réponses les plus adéquates permettant aux personnes vieillissantes ou en situation de handicap de rester à domicile dans de bonnes conditions ;
- Accompagner progressivement les personnes vieillissantes dans leur parcours résidentiel via des solutions alternatives dans les pôles équipés ;
- Répondre aux objectifs fixés dans le nouveau Schéma Départemental de l'Autonomie.

Leviers d'action – pistes d'intervention

- Poursuivre l'adaptation du parc privé en développant un volet adaptation à la perte d'autonomie dans les dispositifs d'aides (mobilisation des aides de l'Anah, caisses de retraites, département...) et proposer parallèlement une action renforcée de conseils et d'accompagnement spécifique pour que ce public puisse s'inscrire plus facilement dans les dispositifs existants ;
- Poursuivre l'adaptation des logements dans le parc social et leur attribution à des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap ;
- Favoriser le repérage des logements adaptés et envisager la mise en place d'un dispositif de mise en relation de l'offre et de la demande en logement des personnes âgées (démarche du type ADALOGIS®) ;
- Développer une offre nouvelle dédiée aux personnes âgées / handicapées, entre le logement autonome et la structure d'hébergement (de type foyer-logement, résidences services, logements intergénérationnels, logements communautaires type béguinage...) en veillant à leur localisation (pôles équipés), aux niveaux de loyers et aux prestations de ces structures.

Pilotes : Etat, Département, EPCI et communes

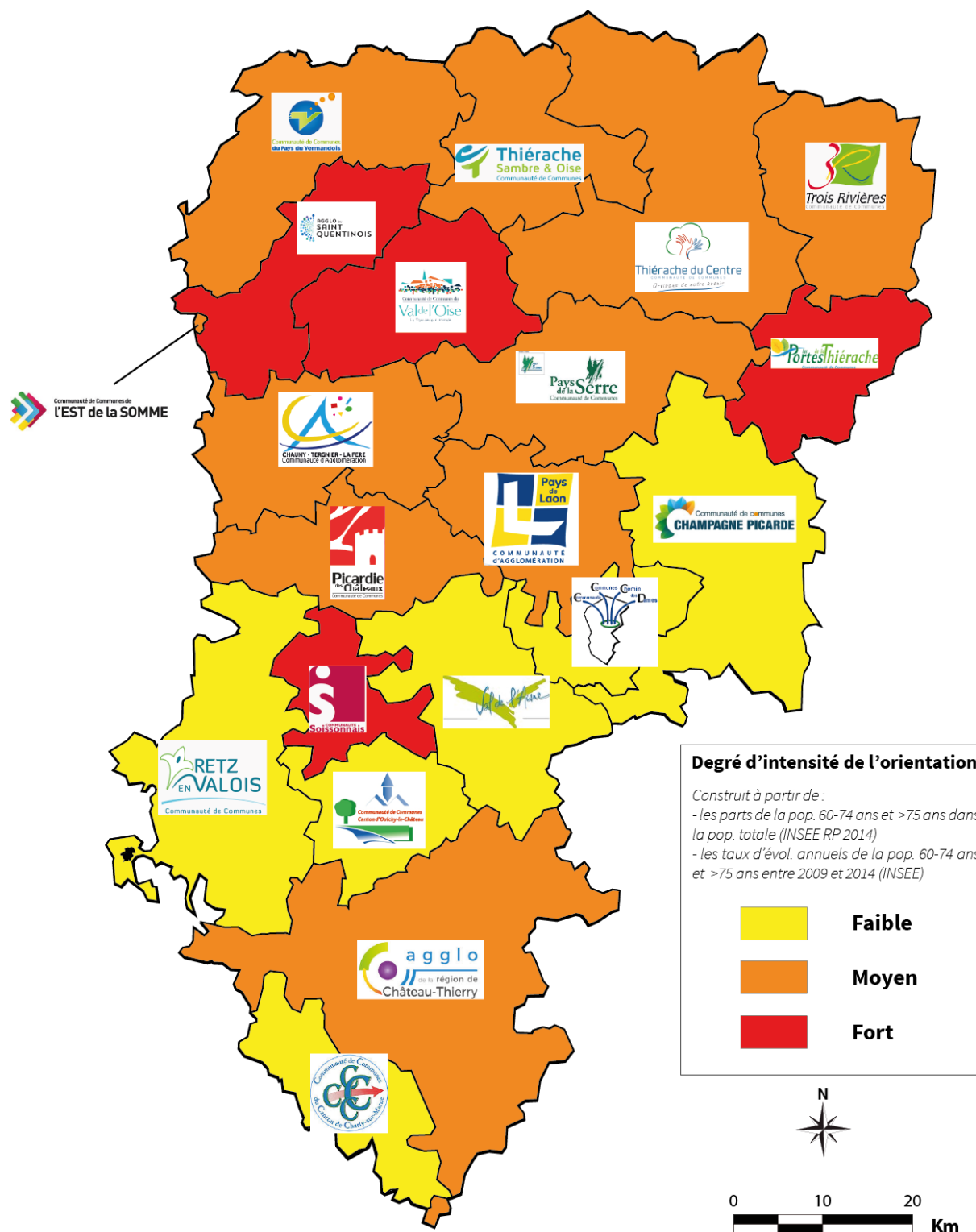
Partenaires : bailleurs sociaux et privés, opérateurs du parc privé, CLIC/MDPH, associations œuvrant en faveur du maintien à domicile et de la prise en compte du handicap, CAF/MSA, caisses de retraites, Fédération du bâtiment et CAPEB

Indicateurs de suivis

- Nombre de projets d'offres intermédiaires
- Nombre de demandeurs d'un logement social âgés (plus de 60 ans et plus de 75 ans par exemple)
- Nombre de demandeurs d'un logement social en situation de handicap et/ou bénéficiaires de l'AAH ou APA
- Nombre de logements adaptés dans le parc social et dans le parc privé

- Nombre de Prestation de Compensation au Handicap (PCH) utilisées pour l'adaptation du logement
- Bilan ADALOGIS®

L'ACUITÉ DE L'ORIENTATION 2.3. PAR EPCI



Orientation 2.4. Accompagner les démarches des collectivités pour l'ancrage des gens du voyage

Constat

Le diagnostic réalisé précise les demandes liées à l'ancrage des gens du voyage et les besoins potentiels en matière d'habitat. Une demande s'exprime en termes de sédentarisation, elle traduit un ancrage fort de certaines familles sur les aires d'accueil.

Le diagnostic a également mis en évidence des situations d'occupation de terrains privés qui posent problème (absence de statut officiel, infraction au règlement d'urbanisme). La sédentarisation des Gens du voyage est un phénomène croissant qui nécessite de développer une offre de logements et de terrains familiaux adaptée.

Objectifs

- Répondre aux besoins des Gens du Voyage sédentarisés identifiés dans le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage ;
- Répondre aux objectifs fixés dans le nouveau Schéma Départemental des Gens du Voyage.

Leviers d'action – pistes d'intervention

- Réaliser et optimiser les aires d'accueil et de grands passages prévues par le nouveau Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage
- Se conformer aux actions issues du nouveau schéma départemental : mise en place d'une MOUS pour permettre l'accès au logement
- Harmoniser la gestion des aires d'accueil

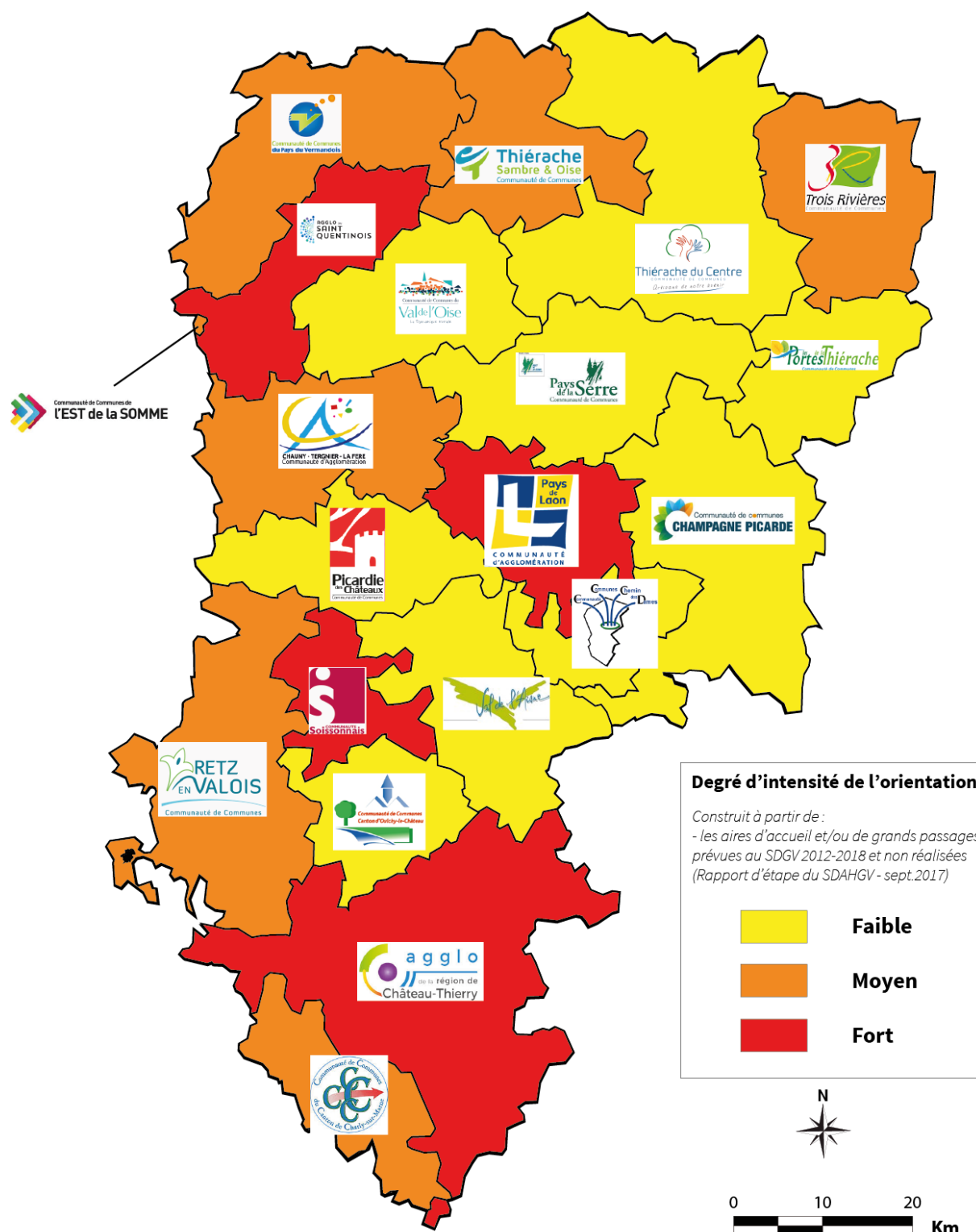
Pilotes : Etat, Département, EPCI

Partenaires : communes, CAF/MSA

Indicateurs de suivis

- Nombre de terrains familiaux ouverts aux gens du voyages
- Aires d'accueil des gens du voyage et de grands passages créées
- Bilan du nouveau Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du voyage

L'ACUITÉ DE L'ORIENTATION 2.4. PAR EPCI



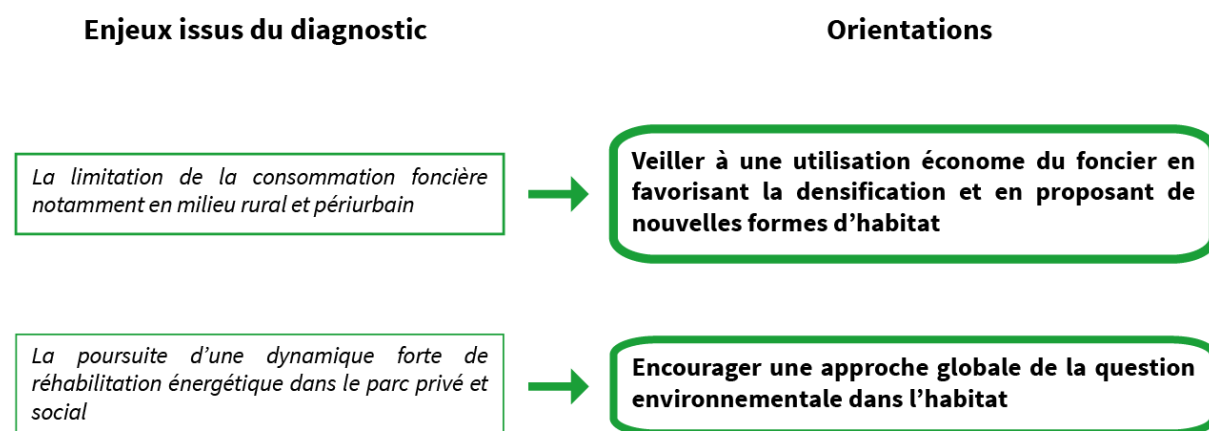
Axe n°3 : Habitat et développement durable : le PDH comme véritable outil de développement durable des territoires

Le dernier axe de la stratégie portée par le PDH vise à promouvoir un développement durable de l'habitat répondant d'une part à la diversité et à l'évolution des besoins et d'autre part aux enjeux environnementaux de la transition énergétique. Les enjeux portent autant sur le parc lui-même, que sur ses occupants (limitation des charges dans un contexte de renchérissement du coût des énergies domestiques), et sur la limitation de l'étalement urbain et donc sur le territoire.

Cela concerne aussi bien le parc privé que le parc social, nécessitant de mettre en place des outils et moyens adaptés.

Le vieillissement du parc de logements, croisé avec la faiblesse des revenus de ses occupants, révèle une précarité énergétique importante dans le département de l'Aisne. La lutte contre la précarité énergétique est un défi pour demain, et contribue au développement durable des territoires.

Enfin, les modes d'habiter changent et les populations sont à la recherche de propositions novatrices. La réponse est tant typologique que contextuelle. Le cadre de vie et l'environnement urbain sont des facteurs permettant d'agir sur l'attractivité des territoires dans le but d'en transformer l'image.



Orientation 3.1. Veiller à une utilisation économe du foncier en favorisant la densification et en proposant de nouvelles formes d'habitat

Constat

Le diagnostic du PDH a fait le constat d'un marché détendu, peu contraignant au plan des densités et donc favorable au développement d'une accession en individuelle consommatrice d'espace. La part de logements individuels dans ces constructions est en effet de 72 % en 2015. La surface moyenne des terrains construits est de 1 050 m² (PERVAL 2014).

En outre, la périurbanisation – réponse certes demandée par les ménages en recherche d'un habitat individuel en propriété et processus de développement plus simple à mettre en œuvre par les opérateurs de l'aménagement - très marquée au cours des dernières années, a eu tendance à dévaloriser le bâti plus ancien des cœurs plus denses.

L'évolution du profil des ménages axonais, avec l'accroissement des personnes seules notamment, nécessite de diversifier l'offre neuve, avec davantage d'offres en T2 et T3, y compris en dehors des principaux pôles urbains. Il y a un effort manifeste de plusieurs collectivités en faveur de la maîtrise de l'étalement urbain à travers les SCOT, PLH/PLUi, avec des réflexions sur les densités et sur la diversification de l'offre.

Objectifs

- Promouvoir l'urbanisme et les projets durables permettant la production d'un habitat de qualité économe en espace et en énergie ;
- Limiter la consommation foncière des espaces ruraux et périphériques par le développement prioritaire de l'offre en continuité du bâti existant des bourgs, cœurs de villes et de village.

Leviers d'action – pistes d'intervention

- Promouvoir le développement d'un l'habitat plus compact (habitat intermédiaire, habitat groupé) et plus dense à travers les documents d'urbanisme ;
- Développer et valoriser les opérations exemplaires sur le plan énergétique (visites d'opérations, appels à projets, échanges d'expériences sur ces questions, guides, exposition temporaire des projets présentés...).

Pilotes : Etat, Région, Département, EPCI et communes

Partenaires : bailleurs sociaux et privés, Espace Info Energie et ADEME, CAF/MSA, CAUE, Fédération du bâtiment et CAPEB, Ordre des architectes, Aménageurs

Indicateurs de suivis

- Surface des zones constructibles dans les documents d'urbanisme en vigueur sur le département
- Nombre de visites organisées d'opérations exemplaires en termes de développement et d'aménagement durables
- Nombre d'opérations exemplaires
- Suivi des expériences innovantes au plan quantitatif et qualitatif, fiches de capitalisation

Priorités territoriales : ensemble du territoire avec des priorités sur les territoires à tendance urbaine et périurbaine où les objectifs de construction sont plus importants quantitativement, dans une logique d'aménagement durable du territoire.

Territoires à énergie positive pour la croissance verte (CC des Portes de la Thiérache, Commune de Bohain-en-Vermandois et Pays du Vermandois, Commune de Soissons, Union des CC du Sud de l'Aisne).

Orientation 3.2. Encourager une approche globale de la question environnementale dans l'habitat

Constat

Les besoins d'amélioration du parc de logements axonais sont importants, particulièrement au plan de la performance thermique. 72 % du parc de logements, soit près de 72 500 logements, a été construit avant 1975, c'est-à-dire avant toute réglementation thermique. Le parc social de l'Aisne est également globalement ancien : selon RPLS 2016, les trois-quarts des logements ont été construits avant 1975.

Il s'agit potentiellement d'un parc à faibles performances thermiques. À ce constat s'ajoute des ressources modestes (31 % des ménages ont des revenus compatibles avec le PLAi en 2015) et la prédominance de formes d'habitat individuel très consommatrices d'énergie qui font que la plupart des ménages axonais sont confrontés à la précarité énergétique.

La problématique de la précarité énergétique s'exprime avec plus ou moins d'intensité au sein du département selon les caractéristiques du parc de logements et de ses occupants mais il concerne bien l'ensemble du territoire départemental et un grand nombre de ménages.

Des dispositifs d'aides aux ménages par l'amélioration de la performance énergétique des logements sont mis en œuvre aux différents échelons (EPCI, Conseil départemental, Région et Etat). L'optimisation et la coordination de ces interventions représentent une opportunité pour parvenir à une action publique efficiente.

Parallèlement, l'engagement de la transition énergétique réaffirme l'enjeu pour que les logements de demain mobilisent davantage une énergie durable et produite localement.

Objectifs

- Permettre l'émergence d'une offre de logements durables ;
- Améliorer la performance thermique des logements et la lutte contre la précarité énergétique ;
- Limiter les dépenses énergétiques liées au logement, notamment pour les ménages les plus précaires ;
- Repérer, sensibiliser, accompagner les ménages en situation de précarité énergétique sur l'ensemble du Département et coordonner l'intervention des acteurs de la rénovation thermique.

Leviers d'action – pistes d'intervention

- Améliorer la qualité énergétique des logements privés anciens énergivores en s'appuyant sur la mise en œuvre des OPAH/PIG et du programme Habiter Mieux ;
- Poursuivre la réhabilitation énergétique du parc social en veillant à intégrer ces thématiques dans les Plans Stratégiques de Patrimoine et les Conventions d'Utilité Sociale (CUS) ;
- Conforter le rôle d'information et d'accompagnement de l'Espace Info Energie (ADEME), de la CAF/MSA, des opérateurs d'OPAH/PIG auprès des propriétaires ou locataires sur cette action d'amélioration énergétique ;
- Mobiliser les acteurs de terrains pour un repérage fin des situations de précarité énergétique et une orientation vers les dispositifs d'aide adaptés ;
- Poursuivre la formation des travailleurs sociaux sur les conseils d'économie d'énergie ;
- Favoriser l'activité et la qualification des entreprises du secteur du bâtiment par l'accès généralisé aux formations qualifiantes (labellisation RGE, QUALIBAT, QUALIT'ENR...);
- Promouvoir la qualité environnementale dans les logements neufs et le parc existant par l'utilisation des matériaux biosourcés (bois, paille, béton de chanvre, etc.) qui sont des pièges à carbone et en limitent ses émissions.

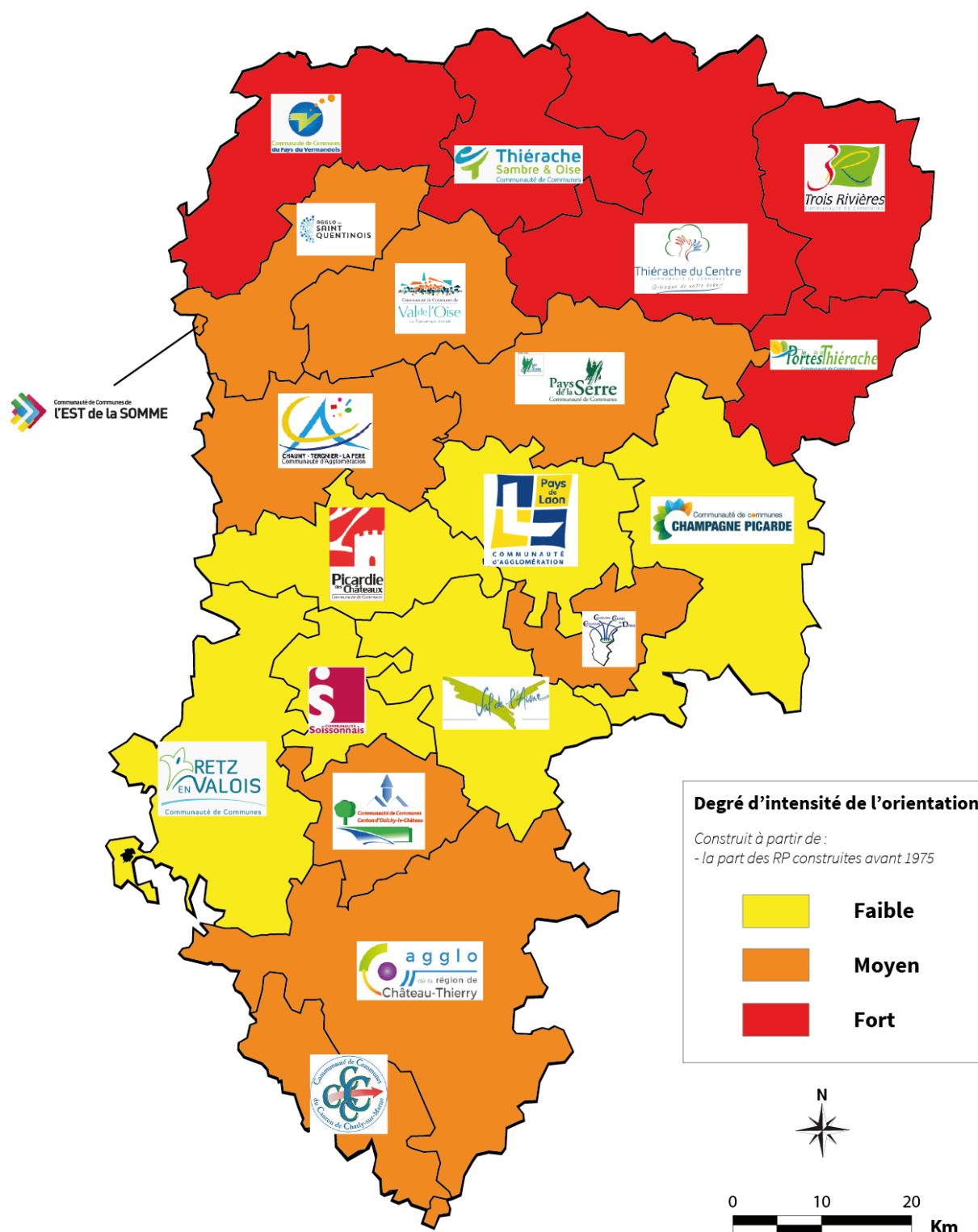
Pilotes : Etat, Région, Département, EPCI et communes

Partenaires : bailleurs sociaux et privés, opérateurs du parc privé et bureaux d'études, aménageurs, Espace Info Energie et ADEME, Anah, CAF/MSA, caisses de retraites, Fédération du bâtiment et CAPEB, Action Logement, fournisseurs d'énergies

Indicateurs de suivis

- Bilan de la mobilisation des aides de l'Anah, de l'éco-prêt et du crédit d'impôt pour la transition énergétique
- Bilan des différentes démarches des collectivités (OPAH, PIG - Consommations énergétiques pour l'habitat ;
- Évolution du nombre des entreprises agréées.

L'ACUITÉ DE L'ORIENTATION 3.2. PAR EPCI



LE DISPOSITIF D'OBSERVATION DU PDH

Les objectifs

La bonne mise en œuvre des orientations du Plan Départemental de l'Habitat sera conditionnée par la pertinence des dispositifs mis en place en termes de stratégie de l'habitat et d'observation. Il s'agit de permettre aux acteurs de l'habitat de connaître les effets de leurs différentes politiques et d'être en capacité de les réinterroger à tout moment.

Ainsi, cet observatoire vise à alimenter les réflexions stratégiques menées à l'échelle du département et à l'échelle des territoires. À ce titre, le dispositif d'observation du PDH a un triple objectif :

1/ Suivre la situation de l'habitat à travers des indicateurs clés :

Il s'agit de suivre, au travers d'indicateurs clés, les tendances d'évolution de la situation de l'habitat pour les enjeux mis en évidence par le diagnostic. Cette approche permet de positionner l'observatoire comme un outil de mise en perspective des enjeux du PDH.

Les indicateurs définis permettront en particulier de :

- Mieux connaître la diversité des besoins en logements, l'offre d'habitat, et leur évolution par territoires ;
- Mieux connaître les marchés immobiliers.

2/ Suivre-évaluer la mise en œuvre des orientations du PDH :

Il est proposé, en priorité, de disposer d'un suivi régulier des ambitions affichées dans le PDH, et d'être en mesure de les recalculer, le cas échéant, en fonction des évolutions du contexte d'intervention. Il s'agit donc de suivre les orientations portées par le PDH, avec comme objectif de suivre-évaluer la mise en place des orientations retenues à partir d'indicateurs ciblés.

3/ Faire partager ces résultats avec l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat (élus, opérateurs, acteurs associatifs, etc.).

Le contenu

Le contenu du dispositif d'observation est conçu pour répondre aux objectifs retenus :

- Il doit permettre avant tout un « état des lieux » régulier sur l'avancement des orientations du PDH ; en ce sens, il s'agit d'un outil d'aide à la mise en œuvre en

continu des orientations. Il privilégiera donc des statistiques mises à jour sur une fréquence annuelle ;

- Il doit également permettre de suivre d'autres démarches départementales (par exemple : le PDALHPD), et éventuellement d'être mis à disposition des démarches locales (par exemple : observatoires habitat des EPCI dotés de PLH). Le dispositif d'observation du PDH fournira un cadre de référence départemental précieux, tout en permettant d'envisager la mutualisation de l'accès à certaines données statistiques.

Les échelles géographiques d'observation

Les analyses statistiques à produire, et leurs représentations cartographiques, devront être cohérentes avec les logiques territorialisées fixées dans le cadre du PDH. C'est ainsi que les échelles retenues devront à minima comprendre :

- Le département dans son ensemble (avec comme zones de comparaison la région Hauts-de-France) ;
- L'échelle des 6 bassins définis dans le cadre du PDH (avec comme zone de comparaison le département dans son ensemble) ;
- Les EPCI, dotés ou non d'un PLH ;
- Au sein de chaque bassin, les polarités principales et les communes à forts enjeux (bourgs-centres, communes sélectionnées dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville, etc.).

Les indicateurs à mobiliser

Les indicateurs de suivi sont de deux ordres :

- Des indicateurs clés liés aux enjeux du PDH, qui permettront de suivre les tendances d'évolution de la situation de l'habitat afin de tenir compte de l'évolution du contexte du marché local, de la situation socio-démographique, des besoins en logements, de la production, etc. D'autres données sont à demander à des partenaires avec lesquels il conviendra de fixer les modalités de recueil et d'exploitation de ces données ;
- Des indicateurs permettant de suivre l'atteinte des orientations proposées par le PDH, quand celles-ci peuvent être quantifiées. Ces indicateurs sont présentés pour chacune des orientations.

Le fonctionnement du dispositif d'observation

- **Un comité de pilotage**

L'animation et le bon fonctionnement du dispositif d'observation du PDH sera assuré par le comité de pilotage du PDH (Etat, Conseil départemental, EPCI ayant adopté un PLH ou engagé dans l'élaboration d'un tel programme). Cet organe serait chargé d'établir le programme annuel d'études de l'observatoire et de déterminer chaque année un thème d'étude central.

Son fonctionnement se fera en articulation étroite avec la Section Départementale du CRH pérennisée, qui aura une fonction importante à jouer en tant que lieu de diffusion et de débats des résultats de l'observatoire du PDH, sur une base au moins annuelle.

- **Un comité technique partenarial**

Composé des membres du Comité de pilotage ainsi que des principaux partenaires, le comité technique pourrait se réunir semestriellement afin d'établir le bilan des travaux et les perspectives futures. Il doit également permettre la concertation sur de nouvelles thématiques et la résolution des problématiques qui pourraient apparaître en cours de réalisation.

- **L'équipe opérationnelle**

Une des conditions de la réussite de la mise en œuvre de l'observatoire réside dans la constitution d'une équipe opérationnelle durable. En effet, la pérennité et l'efficacité du dispositif d'observation nécessite une animation permettant d'entretenir les partenariats et d'assurer un suivi de qualité.

Les missions de l'équipe opérationnelle consisteront notamment à :

- Mettre en œuvre l'observatoire ;
- Collecter et coordonner les données ;
- Assurer la publication des études ;
- Garantir le suivi-animation des travaux et de la réflexion collective autour de l'observatoire.

Les indicateurs clés de suivi du PDH

Dans un premier temps, il s'agit de bien identifier les questions clés qui structurent la politique de l'habitat du département. Ces questions clés permettront déjà de mettre en avant les grands thèmes à traiter, et constituent le point de départ pour l'expertise des sources et des indicateurs. Ci-après une sélection d'indicateurs, mis en relation avec les questionnements clés et les sources mobilisées.

Questionnements	Indicateurs clés	Sources / Fournisseurs	Périodicité d'actualisation	Echelle géographique	Représentation
Quelles sont les dynamiques socio-économiques en cours et comment évoluent les besoins en logement ?	Evolution annuelle du nombre d'habitants	INSEE	Annuelle	Département / bassins PDH / EPCI / Communes	Tableau et carte
	Solde migratoire et naturel			Département / bassins PDH / EPCI	
	Desserrement des ménages				
	Indice de vieillesse et évolution de la part des personnes âgées				
	Indice de concentration des emplois et nombre d'emploi	INSEE / FILOCOM DGI / CAF		Département / bassins PDH / EPCI / Communes	
	Revenus des ménages				
	Migrations résidentielles internes et externes				
	Calcul du point mort	INSEE		Département / bassins PDH	
Le rythme de construction est-il suffisant, régulier et bien localisé au regard des objectifs ?	Logements commencés / autorisés / mis en services par an Indice de construction	SITADEL, DREAL	Annuelle	Département / bassins PDH / EPCI	Tableau et carte
L'offre nouvelle est-elle diversifiée ? Quel développement d'une offre de logements neufs adaptés ?	Logements individuels purs / groupés, collectifs répartition par taille des logements	SITADEL, DREAL	Annuelle	Département / bassins PDH / EPCI	Tableau et carte
	Logements en accession aidée (Ma Maison dans l'Aisne, PSLA...)	DDT, Cd02			
	Logements / hébergements en offre dédiée (résidences jeunes, personnes âgées, personnes handicapées, personnes les plus défavorisées)	DREAL, DDT, Cd02			
	Evolution du nombre de logements adaptés et d'immeubles accessibles dans le parc social	DDT, bailleurs sociaux			
	Suivi des objectifs généraux du nouveau schéma d'accueil et d'habitat des gens du voyage	DDT			
Quel est le niveau de tension dans le parc social ? Comment évolue la fluidité dans le parc ?	Caractéristiques du parc, taux de mobilité, rotation, vacance et ses évolutions Nombre et taux d'attribution Délais moyen d'attente	DREAL, RPLS	Annuelle	Département / bassins PDH / EPCI	Tableau et carte

Questionnements	Indicateurs clés	Sources / Fournisseurs	Périodicité d'actualisation	Echelle géographique	Représentation
Quelle offre locative sociale nouvelle ?	Nombre de logements locatifs à vocation sociale financés / réalisés par an et localisation (LLS, PALULOS, conv. privé)	DREAL, Cd02, DDT, RPLS	Annuelle	Département / bassins PDH / EPCI	Tableau et carte
	Répartition par financement, par typologie et localisation : PLAI, PLUS, PLS Qualité des logements financés (Construction-Démolition, Bénéficiaires Minimas Sociaux, label passif, Bâtiment à Energie Positive et Réduction Carbone)				
Quelle adéquation entre la demande exprimée et le parc de logement ?	Pression de la demande par typologie – taux de demandes insatisfaites dans le parc locatif social Evolution du nombre de demandes de LLS actives (dont demandes de mutations internes)	DREAL, RPLS	Annuelle	Département / bassins PDH / EPCI	Tableau et carte
Comment évoluent les marchés immobiliers face aux politiques publiques engagées ?	Accession : terrain à bâtir, maisons, appartements en neuf et ancien	Base PERVAL	Annuelle	Département / bassins PDH / EPCI / Communes	Tableau et carte
	Evolution des prix	CLAMEUR Agence immobilière			
	Location privée : prix moyen par typologie et au global et disponibilité de l'offre	Site internet spécialisé			
	Nombre et évolution de PTZ délivrés	DREAL			
Comment évoluent les situations de mal-logement ?	PPPI et inconfort : taux et évolution	DDT CD-ROM PPPI	Bi annuelle	Département / bassins PDH / EPCI / Communes	Tableau et carte
	Nombre et évolution des procédures LHI	ARS Hauts-de-France , DDCS 02	Annuelle		
Comment évolue la vacance ?	Evolution du nombre de logements vacants Nombre de logements vacants remis sur le marché	INSEE / FILOCOM / Fichier 1767 bis com	Annuelle	Département / bassins PDH / EPCI / Communes	Tableau et carte
Quelle efficacité des procédures d'amélioration de l'habitat ?	Nombre de procédures OPAH / PIG Nombre de logements aidés (PO/PB) / objectifs	DDT, Anah	Annuelle	Département / bassins PDH / EPCI / Communes	Tableau et carte

Questionnements	Indicateurs clés	Sources / Fournisseurs	Périodicité d'actualisation	Echelle géographique	Représentation
Quelle mobilisation des territoires sur les politiques d'aménagement ?	Nombre de SCOT, PLH, PLU/PLU-i Nombre d'études stratégiques habitat	DDT	Annuelle	EPCI / Communes	Tableau et carte