



Programme Local de l'Habitat 2023-2028 Grand Soissons Agglomération

2022



Table des acronymes	4
Préambule méthodologique	5
Présentation du territoire	5
La démarche d'élaboration du PLH.....	6
L'articulation du PLH avec les autres documents de planification.....	6
La délégation des Aides à la Pierre	8
Synthèse du Porter à Connaissance de l'Etat (PAC)	8
Les données mobilisées	10
La concertation menée en phase diagnostic	13
Partie I : Bilan du PLH 2015-2020	15
Analyse des évolutions.....	15
Bilan des actions à l'issue du PLH	17
Partie II : Dynamiques socio-démographiques	41
Evolutions démographiques.....	41
Flux migratoires.....	47
Revenus des ménages.....	49
Economie et emplois.....	51
Flux domicile/travail.....	56
Partie III : Le parc de logements.....	57
Un parc locatif développé	57
Le parc de logements vacants : un taux de vacance modéré.....	58
Un parc de résidences secondaires et logements occasionnels peu développé	61
Un parc ancien, dont la forme urbaine est fortement orientée par la localisation	62
Un parc essentiellement composé de grands logements, alors que la taille moyenne des ménages tend à diminuer	63
Partie IV : Parc privé.....	65
Caractéristiques des occupants du parc privé	65
Caractéristique des propriétaires occupants	66
Le parc privé potentiellement indigne.....	69
Parc en copropriétés.....	70
L'amélioration du parc de logements.....	73
Les dispositifs d'amélioration de l'habitat	75
Partie V : Parc social.....	82
Près de 75% du parc social concentré à Soissons.....	82

Caractéristiques du parc de logements.....	86
Fonctionnement du parc social	91
Accès et occupation du parc social.....	93
Les modalités d'intervention financières de Grand Soissons Agglomération.....	99
Le parc communal, une offre complémentaire dans les communes rurales.....	100
Partie VI : Construction et marchés immobiliers	101
Des volumes de production erratiques	101
Capacités budgétaires des ménages et attentes en matière de produits logement	104
Une capacité d'absorption limitée sur le marché de la promotion immobilière	105
Un marché de la promotion immobilière peu actif.....	106
Les marchés connexes : location, revente en collectif et individuel, terrain à bâtir.....	107
Partie VII : Analyse des potentiels fonciers	113
1. Potentiel en logements identifiés dans les documents d'urbanisme	113
2. Les perspectives de construction à l'horizon 2028	118
3. Typologies des logements programmés dans les opérations recensées à horizon 2028	126
4. Un objectif de modération de la consommation foncière	127
Partie VIII : Les publics spécifiques.....	131
Les jeunes et les étudiants.....	131
Les seniors.....	137
Les personnes en situation de handicap.....	141
Les ménages précaires.....	143
Les Gens du Voyage	147

Table des acronymes

ADS : Autorisation de droits des sols

AMSAM : Association médico-sociale Anne Morgan

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

APEI : Association de parents d'enfants inadaptés

CIA : Commission Intercommunale d'Attribution

CIL : Conférence Intercommunale du Logement

DDETS : Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités

DDT : Direction Départementale des Territoires

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

EPLFO : Etablissement public foncier local des territoires Aisne et Oise

GSA : GrandSoissons Agglomération

GUP : Gestion Urbaine de Proximité

NPNRU : Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

OPAH-RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain

PETR : Pôle d'équilibre territorial et rural

PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

PDH : Plan Départemental de l'Habitat

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PLS : Prêt Locatif Social

QPV : Quartier Prioritaire de la politique de la Ville

PPGDID : Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs

RNU : Règlement National d'Urbanisme

SCoT/ SCoT-AEC : Schéma de cohérence territoriale – Air énergie climat

SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

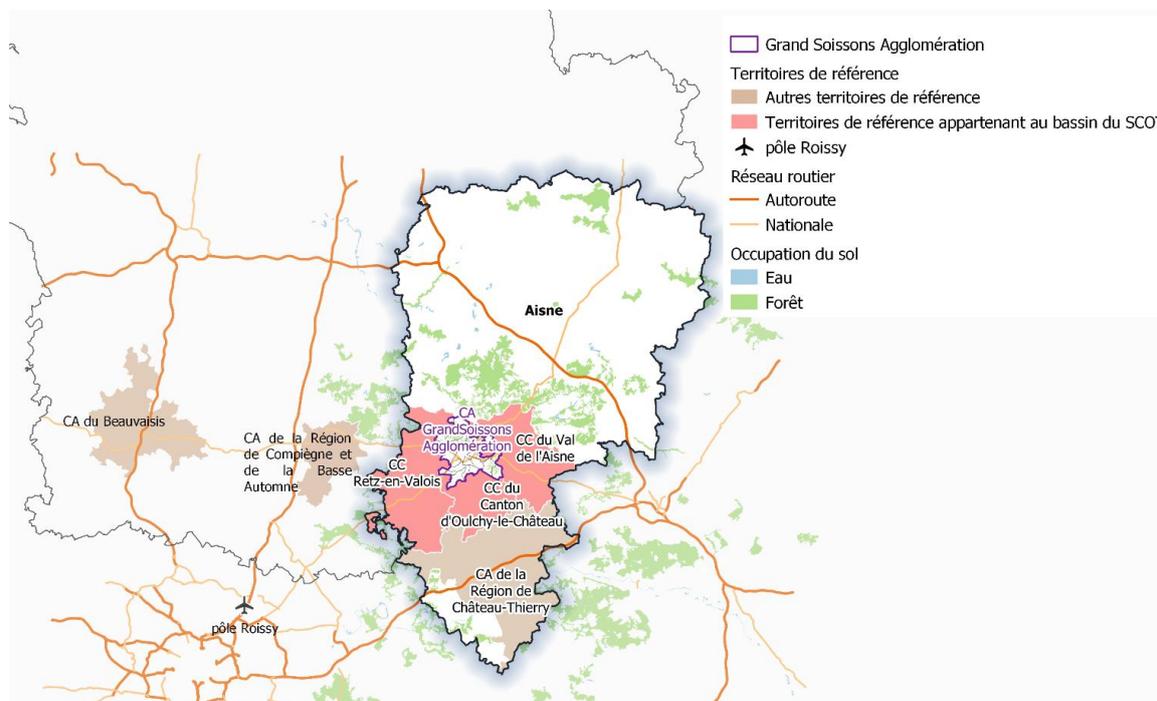
Préambule méthodologique

Présentation du territoire

Grand Soissons Agglomération (GSA) est un territoire regroupant **28 communes (52 415 habitants selon le Recensement de la population INSEE de 2018)**, dont une commune-centre, Soissons, de 28 522 habitants. Ainsi, cette Communauté d'Agglomération est dans l'obligation, en application de l'article L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitat, d'élaborer un PLH. Elle est dotée d'un PLH exécutoire depuis 2016.

Grand Soissons Agglomération bénéficie de la dynamique propre au sud de l'Aisne en lien avec un positionnement stratégique (à 45 minutes du pôle d'emploi de Roissy ; 1h de Paris et 45 minutes de Reims). Situé à 70 km de la plateforme aéroportuaire de Roissy-Charles de Gaulle et 100 km de Paris, le territoire Soissonnais ambitionne de devenir un pôle d'équilibre qui compte dans l'écosystème francilien. Cet objectif se traduit sur les **orientations prises en matière de développement économique (Zones d'activité économique) et de grands projets urbains (projet Action Cœur de Ville à Soissons, réaménagement du Quartier de Gare, Projet de renouvellement urbain du quartier Saint-Crépin, aménagement d'écoquartiers...)**. Les élus souhaitent en outre œuvrer à la réindustrialisation du territoire, ce qui amènera nécessairement une modification de la structure de l'emploi. A noter également le lancement prochain d'une étude de raccordement de la ligne ferroviaire Laon-Soissons-Paris au pôle aéroportuaire de Roissy. L'un des enjeux du PLH consiste à intégrer les besoins en logements supplémentaires induits par ce projet.

L'agglomération bénéficie également d'un cadre de vie attractif (espaces naturels de la vallée de l'Aisne, richesse du patrimoine historique et culturel) et s'est récemment dotée de plusieurs équipements structurants (Cité de la Musique et de la Danse, complexe aquatique « les Bains du lac ») tandis que d'autres projets d'ampleur sont engagés ou envisagés (transformation du quartier de gare, création d'une salle multifonction, réaménagement du pôle historique Saint-Jean-des-Vignes...).



La démarche d'élaboration du PLH

Par délibération en date du 24 septembre 2020, GSA a lancé la procédure d'élaboration d'un nouveau PLH sur son territoire afin de **définir sa politique en matière d'habitat pour la période 2023/2028**. La politique de l'habitat de l'agglomération est mise en œuvre depuis de nombreuses années à travers plusieurs PLH et un travail d'association étroite avec les partenaires locaux.

Le PLH 2015-2020 a permis d'asseoir la stratégie de l'intercommunalité à travers des axes forts :

- Des objectifs quantitatifs moins ambitieux que le SCoT et les PLH précédents mais en meilleure adéquation avec les besoins du territoire,
- La diversification de l'offre vers davantage de logements en accession à la propriété,
- La volonté d'agir sur la mixité sociale à travers la mise en œuvre de la CIL et ses principaux travaux (CIA, Plan Partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs),
- Des projets ambitieux de ZAC communautaires en faveur d'une plus grande mixité de logements (typologies, statuts d'occupation etc.),
- La mise en place de partenariats avec les acteurs locaux (EPFLO, bailleurs sociaux, SEDA, communes...).

Des préconisations ont été apportées lors du bilan à mi-parcours afin de mieux correspondre aux besoins observés. D'autre part, les évolutions récentes sont venues accroître les compétences de l'EPCI (prise de compétence Application du droit des sols (ADS) pour une partie des communes de l'Agglomération).

L'articulation du PLH avec les autres documents de planification

Le PLH n'est pas un document opposable aux tiers, mais il s'articule avec de nombreux documents.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Grand Soissons Agglomération initie la révision de son Programme Local de l'Habitat (PLH), qui portera sur la période 2023-2028. Le PLH doit être compatible avec le SCoT (art. L 142-1 du code de l'urbanisme), document intégrateur de différentes politiques et documents de rang supérieur. Le SCoT fixe les principes et les grandes orientations d'aménagement qui doivent être mis en œuvre localement par les différents documents de planification. Le PLH doit à ce titre prendre en compte les conséquences en matière d'habitat des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent du SCoT.

L'élaboration du PLH est simultanée à l'élaboration d'un SCoT à l'échelle du Pôle d'équilibre territoriale et rural (PETR) du Soissonnais et du Valois, dont le démarrage est prévu début 2022. Ce document fera tout à la fois office de SCoT et de PCAET (Plan climat air énergie territorial).

Le territoire du PETR, composé de 166 communes, regroupe 4 intercommunalités (Grand Soissons Agglomération, Communauté de Communes de Retz en Valois, Communauté de Communes du Val de l'Aisne et Communauté de Communes du Canton d'Ouchy le Château), et au sein de celles-ci quelques communes sont retenues au titre du dispositif Petites Ville de Demain.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

Grand Soissons Agglomération s'est dotée de la compétence urbanisme en juillet 2021. Les procédures de révision / modification, à l'initiative ou non de l'agglomération, lui ont donc été transférées. Elle souhaite engager **l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal afin d'adopter un document de planification cohérent à l'échelle du Soissonnais.**

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Les orientations du SRADDET des Hauts-de-France (adopté en 2020) s'appliquant au territoire du Grand Soissonnais seront traduites dans le futur SCoT avec lequel le PLH doit être compatible. Quelques dispositions s'imposent au PLH comme le rythme de rénovation des logements et l'objectif de zéro artificialisation nette à horizon 2050.

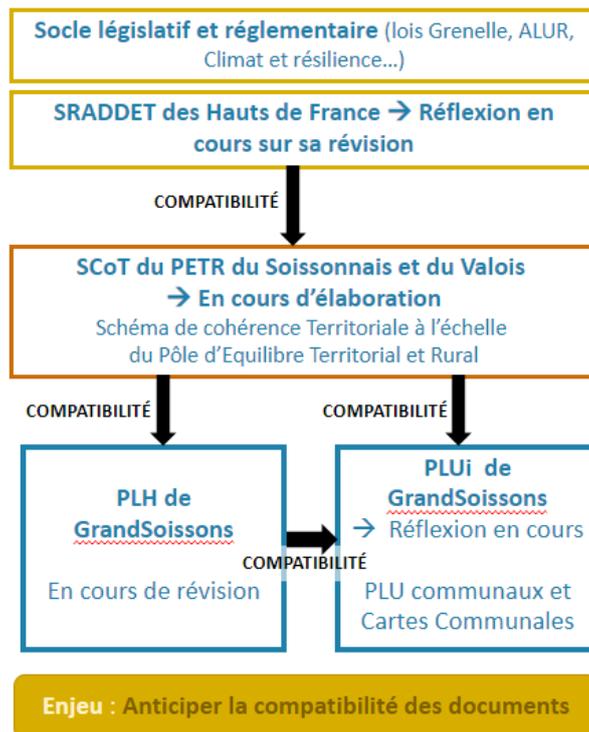
Les schémas départementaux (PDH, PDALHPD et SDGDV)

Enfin, les orientations du PLH s'articulent et sont prises en considération dans le Schéma d'Accueil des Gens du Voyage (SDGDV), le Plan Départemental pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et le Plan Départemental de l'Habitat (PDH), les documents d'orientation sur la politique de la ville et les plans de prévention des risques.

Le Plan Climat Energie Territoriale (PCAET)

Le PCET de l'agglomération a été adopté le 7 novembre 2013 et prévoit 10 actions en mesure de lutter contre le réchauffement climatique. Le document prévoit notamment de soutenir les efforts de rénovation du parc de logements pour réduire de 10 % les émissions de gaz à effet de serre dans l'habitat par le biais de l'OPAH, via le guide écoquartier, et via une prime OPAH pour les éco-matériaux.

Synthèse – La hiérarchie des normes



La délégation des Aides à la Pierre

Grand Soissons Agglomération a conclu avec l'Etat, le 20 août 2018, une convention de délégation de compétence en matière d'aides à la pierre pour une durée de six ans, faisant suite à deux autres conventions conclues pour les périodes 2006 – 2011 et 2012 – 2017.

Cette délégation des aides à la pierre s'inscrit dans la stratégie globale menée par l'agglomération en matière de pilotage des politiques locales de l'habitat afin de :

- Faire coïncider précisément l'orientation des fonds de l'Etat et de l'Anah avec les objectifs locaux fixés dans le SCoT et dans le PLH,
- Développer des relations de proximité avec les acteurs du logement locatif social,
- Accompagner au mieux les communes dans leurs projets stratégiques locaux,
- Impliquer fortement les élus et les services dans les deux dispositifs d'OPAH actifs sur le territoire.

Synthèse du Porter à Connaissance de l'Etat (PAC)

Le Porter à Connaissance (PAC) rappelle la procédure d'élaboration et de mise en œuvre du PLH. Il exprime les attentes de l'Etat et souligne les enjeux prioritaires sur le territoire.

Le PAC de mars 2021 constate :

- Une légère augmentation de la population entre 2012 et 2016,
- Une augmentation à la fois des tranches d'âge de moins de 20 ans et de plus de 65 ans, et un vieillissement plus marqué qu'à l'échelle départementale,
- Une diminution de la taille moyenne des ménages,
- Un taux de chômage supérieur au taux départemental,

- Un parc de logements composé essentiellement de résidences principales (à 91,6 %), ancien (31 % du parc bâti avant 1946) et composé en majorité de maisons individuelles 52,7 % du parc)
- Une augmentation de la vacance, mais un taux inférieur à celui du département (8,2 % en 2016, contre 9,8 % dans l'Aisne),
- Une construction neuve essentiellement localisée à Soissons depuis 2005,
- Un parc locatif social globalement collectif (à 79,7 %) et principalement composé de logements familiaux T3/T4. Le délai moyen d'attribution est de 7 mois.

Fort de ses constats, le PAC de l'Etat identifie 3 enjeux prioritaires :

- **Maintenir et développer une offre sociale et très sociale** ; le développement de l'offre nouvelle est à privilégier sur Soissons et les pôles secondaires, ainsi qu'à proximité des pôles gares.
- **Adapter l'offre privée pour mieux répondre aux besoins actuels et futurs, par la réhabilitation de l'existant et la construction très ciblée de nouveaux logements** ; la politique foncière doit permettre de privilégier la construction de logements en dents creuses et sur les friches urbaines, et à intégrer dans une politique d'aménagement durable.
- **Privilégier l'utilisation de matériaux de construction et de rénovation biosourcés.**

Les données mobilisées

Pour établir l'évaluation du PLH, les bureaux d'études se sont appuyés sur les documents mis à disposition par l'agglomération (bilan à mi-parcours, bases de données internes avec les indicateurs de suivi...) complétés par des analyses statistiques et des entretiens qualitatifs auprès des services de l'agglomération et des partenaires.

L'essentiel des données quantitatives traitées dans le diagnostic porte sur le recensement de l'INSEE. **Millésimé 2018, le recensement intègre des enquêtes réalisées sur 5 années, entre 2016 et 2020, l'année 2018 « médiane » donnant son nom au millésime.** Les modalités de recensement diffèrent entre les communes de plus de 10 000 habitants et les communes de moins de 10 000 habitants.

	Nb de communes
Commune de plus de 10 000 hab.	1
Commune comprise entre 2 000 et 4 000 hab.	3
Commune comprise entre 1 000 et 2 000 hab.	6
Commune comprise entre 500 et 1 000 hab.	5
Commune de moins de 500 hab.	13
TOTAL	28

Dans les communes de 10 000 habitants ou plus : un échantillon de logements regroupant environ 8 % de la population est recensé chaque année, l'échantillon étant réparti sur l'ensemble du territoire de la commune. Au bout de cinq ans, environ 40 % des habitants de la commune sont recensés, un taux suffisant pour garantir la fourniture de données robustes sur la commune et ses quartiers. Les données reposent sur une moyenne établie à partir des échantillons de cinq années successives.

Les communes de moins de 10 000 habitants sont recensées tous les 5 ans : afin d'établir des données pour chaque millésime de recensement, l'INSEE utilise les méthodes de l'extrapolation et de l'interpolation. Il est donc recommandé de ne pas comparer les millésimes entre eux mais de comparer les évolutions quinquennales.

Commune	Date du dernier recensement	Date du prochain recensement
Acy	2017	2022
Bagneux	2020	2025
Belleu	2017	2022
Berzy-le-Sec	2018	2023
Billy-sur-Aisne	2019	2024
Chavigny	2019	2024
Courmelles	2018	2023
Crouy	2017	2022
Cuffies	2018	2023
Cuisy-en-Almont	2019	2024
Juigny	2020	2025
Leury	2018	2023
Mercin-et-Vaux	2018	2023
Missy-aux-Bois	2017	2022
Noyant-et-Aconin	2018	2023
Osly-Courtil	2019	2024
Pasly	2020	2025
Ploisy	2017	2022
Pommiers	2019	2024
Septmonts	2020	2025
Serches	2021	2026
Sermoise	2018	2023
Soissons	chaque année	
Vauxrezis	2021	2026
Vauxbuin	2019	2024
Venizel	2017	2022
Villeneuve-Saint-Germain	2019	2024
Vregny	2018	2023

Le diagnostic s'appuie également sur :

- **Les bases de données sur le parc social** : le Répertoire du Parc locatif Social (RPLS), le Service National d'Enregistrement de la demande (SNE), apportent des informations sur la demande et les attributions de logements sociaux ainsi que sur les caractéristiques du parc. La base de données SISAL porte quant à elle sur les agréments récents.
- **Les bases de données et travaux réalisés sur le parc privé** : Le fichier **FILOCOM** (Fichier des LOGements à la COMMune), source issue de la Direction Générale des Finances Publiques pour les besoins du Ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer. Il apporte des informations sur le parc de logements, les occupants des résidences principales, les propriétaires et les mutations de logements au cours des cinq dernières années. Seules les collectivités locales peuvent en disposer dans le cadre de leur politique de l'habitat. Le fichier

Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI), croisement de données Filocom et issues de l'ANAH a été observé, le bilan des aides de l'ANAH et l'extrait du registre des copropriétés. Le fichier LOVAC permet de qualifier la vacance dans le parc privé (l'utilisation du fichier est effectuée au stade expérimental).

- **Les bases de données sur les marchés de l'habitat** (Données Valeurs Foncières – DVF, Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs - ECLN, données internes de suivi de commercialisation si disponibles) permettent d'estimer le niveau de transactions dans l'ancien et des loyers, ainsi que des logements neufs.
- **Les extractions des données des partenaires** (ANAH, Conseil Départemental...) permettent notamment d'analyser les enjeux d'amélioration du parc de logements et les données sociales sur les bénéficiaires d'aides et de divers dispositifs.

Analyses documentaires

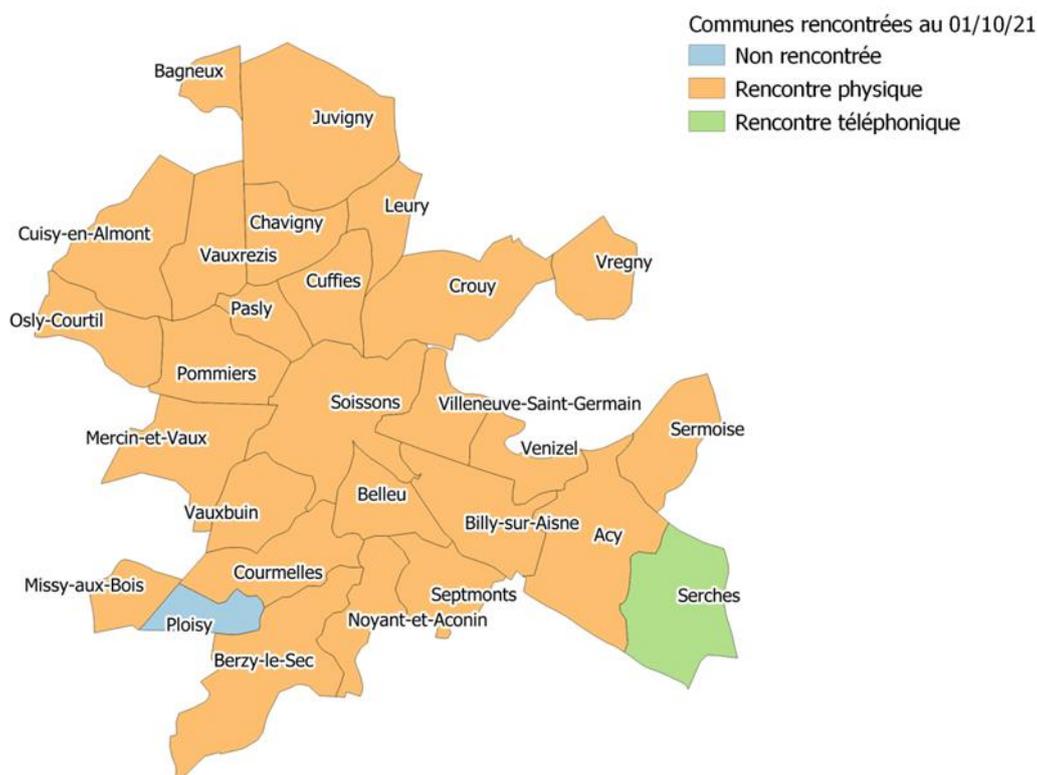
Une **analyse des documents de planification** portant sur l'habitat (PDH, PDALHPD, schéma départemental d'accueil des gens du voyage, OPAH et OPAH-RU, convention intercommunale d'attribution, plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs, etc.) a également été effectuée.

La concertation menée en phase diagnostic

En complément des analyses statistiques et documentaires, le diagnostic s'appuie sur la réalisation d'entretiens avec les communes et les principaux partenaires. Ces entretiens permettront à la fois d'établir les éléments de bilan qualitatifs sur les actions menées au cours du PLH 2015-2020 et de définir les attentes et les besoins en lien avec le futur PLH.

Toutes les communes de l'agglomération ont été rencontrées de manière individuelle afin de bien recenser les besoins en matière de logement et l'état d'avancement des différents projets. Les entretiens ont été organisés en trois parties :

- Bilan des actions en matière d'habitat menées au cours des 5 dernières années,
- Caractéristiques de la commune et besoins identifiés (parc privé, parc social, besoins spécifiques, etc.) et point sur le document d'urbanisme en vigueur,
- Caractéristiques et localisation des opérations de logement prévues dans les prochaines années et analyse des potentialités foncières afin d'avoir une **connaissance fine des projets** et de **disposer d'un repérage cartographique** permettant de faire des analyses foncières. Un pré-repérage des potentialités foncières avait été préparé par le bureau d'études (en s'appuyant sur l'analyse des documents d'urbanisme ou des possibilités d'urbanisation induites par le RNU), qui a été validé/complété/corrigé au cours des entretiens communaux (sur fond de plan satellite et cadastral pour un repérage foncier le plus aisé possible de la part des élus mobilisés).



En complément des rencontres avec les communes, **les services de l'agglomération et de la ville-centre ont également été sollicités** afin de bien cerner les enjeux relatifs aux grands projets (Action Cœur de Ville, ZAC communautaires, NPNRU...) :

- Les services de GSA en charge de l'habitat, du foncier et des documents d'urbanisme,
- Le service de GSA en charge de l'instruction des autorisations d'urbanisme,
- Le service de GSA en charge de la politique de la ville,
- Le service urbanisme de la ville de Soissons,
- Le Directeur Général des Services de Grand Soissons Agglomération.

Parmi les principaux partenaires de l'agglomération, les entretiens suivants ont eu lieu :

- La SEDA (notamment concernant les ZAC communautaires),
- Les principaux bailleurs sociaux et notamment : Clésence, l'OPAL, le Foyer-Rémois,
- Les principaux constructeurs,
- La SAIEM,
- Le service développement économique,
- Les principales agences immobilières,
- Les services de l'Etat : DDT, DDETS
- Les services du département,
- L'EPFLO,
- Les principales structures d'hébergement et les acteurs locaux (Coallia, APEI...).

Partie I : Bilan du PLH 2015-2020

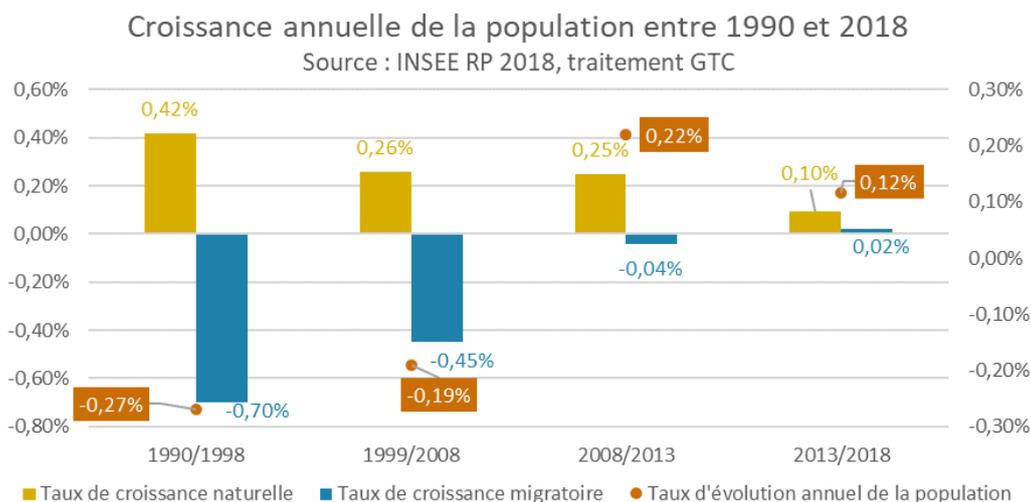
Analyse des évolutions

Tendances démographiques

Objectifs fixés par le PLH 2015-2020 :

- Objectif SCOT : croissance démographique de +0,25 % par an sur toute sa durée (2008-2030), basée sur la population 2015.
- Le scénario choisi a pour objectif une **croissance démographique annuelle de 0,43 %** sur la durée du PLH, soit un **gain d'environ 1 360 habitants** et de **1 280 ménages** sur l'ensemble de la période.

Depuis les années 2010 et suite à une longue période de déprise démographique (- 3 100 habitants entre 1982 et 2008), **le territoire du Grand Soissons Agglomération gagne à nouveau des habitants** : + 560 habitants entre 2008 et 2013, puis + 303 entre 2013 et 2018.



C'est le quasi-équilibre du solde migratoire, auparavant fortement déficitaire (- 0,45 % / an entre 1999 et 2008) qui est à l'origine de l'amélioration de la situation. Cela signifie qu'à partir de la fin des années 2000, le territoire est parvenu à infléchir puis à renverser la tendance, en maintenant désormais ses ménages, voire en restaurant une certaine attractivité auprès de ménages provenant de l'extérieur.

Toutefois, entre 2013 et 2018, la croissance annuelle moyenne de 0,12 %, n'a pas atteint l'objectif de 0,43 % fixé par le PLH 2015-2020. Le solde migratoire est certes désormais à l'équilibre, mais la croissance naturelle se ralentit fortement.

Evolution de la population – GSA Source : PLH et Insee	Résultat 2008-2013	Objectif PLH 2015-2020	Résultat 2013-2018
Taux d'évolution annuel	0,22 %	0,43 %	0,12 %
Variation annuelle du nb	110	227	51

Taille Moyenne des Ménages

Objectifs fixés par le PLH 2015/2020 :

- Desserrement des ménages estimé à **650 ménages supplémentaires, soit 108 par an**, dû à la baisse du nombre moyen de personnes par ménage (**2,18 en 2015 à 2,12 en 2021**)

A l'instar de la tendance nationale, la taille moyenne des ménages poursuit effectivement sa diminution sur le territoire du Grand Soissons, mais à un rythme un peu plus modéré que ce qui était envisagé. Le taux d'occupation est ainsi de **2,16 personnes par ménage en moyenne** en 2018 (à hauteur de la moyenne départementale de 2,17 et proche de la moyenne nationale de 2,19).

Le rythme de desserrement constaté par l'INSEE au travers des millésimes 2013 et 2018, qui intègre des enquêtes allant de 2013 à 2020, **est donc un peu inférieur et correspond à un besoin en logements supplémentaires de 84 logements par an, au lieu de 108 estimé dans le PLH.**

	2013	2018
Soissons		
Population des ménages	27748	27855
Taille moyenne des ménages	2,09	2,05
Nombre de ménages	13303	13557
Desserrement / an		40
Grand Soissons Agglomération		
Population des ménages	51054	51396
Taille moyenne des ménages	2,20	2,16
Nombre de ménages	23252	23831
Desserrement / an		84

Source: INSEE 2018, traitement GTC

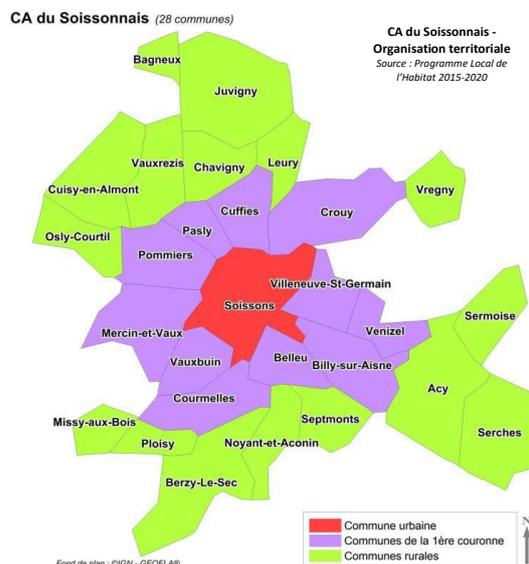
Comme souvent dans les villes centres, la taille moyenne des ménages sur la commune de Soissons est plus faible : de 2,05 personnes par ménage. Elle traduit ainsi la forte présence de petits ménages de 1 à 2 personnes (étudiants et jeunes en décohabitation, personnes âgées, adultes isolés...). A l'inverse, **l'agglomération hors Soissons possède une taille moyenne des ménages de 2,29, avec des disparités qui s'expriment entre les communes mais qui traduisent la présence de familles.**

En lien avec ce phénomène près de 66 % des demandeurs de logements locatifs sociaux au 31/12/2020 sont des ménages d'une ou deux personnes (source : infocentre du SNE), engendrant une forte demande de logements locatifs sociaux sur les petites typologies (T1 et T2), notamment à faible loyer.

Bilan des actions à l'issue du PLH

Rappel des enjeux identifiés par le précédent PLH et des actions qui en découlent

Le périmètre d'analyse du PLH 2015-2020 s'appuie sur le découpage du Schéma de Cohérence Territoriale du Soissonnais qui organise le développement territorial en se basant sur une armature urbaine déclinée en trois types : la ville centre, les communes périurbaines (composées des communes de la première couronne et du pôle secondaire de Billy – Venizel), les communes rurales.



Le programme d'actions comprend 6 orientations déclinées en 15 actions :

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

Source : PLH 2015-2020, p.119

- **Orientation I : Repenser un projet dynamique et adapté en termes de production de logements**

Action 1 : Produire plus de 1 500 logements selon les déclinaisons communales validées

Niveau d'atteinte : Partiel, 3/5 à conforter



Objectifs fixés par le PLH 2015-2020 :

- Pour permettre la réalisation de l'objectif démographique, **la production de 1 550 logements est nécessaire à l'échelle de l'agglomération (production neuve et changement d'usage) sur la période du PLH 2015-2020, dont 650 logements pour répondre au desserrement des ménages et près de 170 logements pour assurer le renouvellement du parc.**
- En rythme annuel, **il s'agira donc de produire au total sur l'EPCI environ 260 logements dont 140 à Soissons, 95 dans les communes périurbaines et 25 dans les communes rurales.**

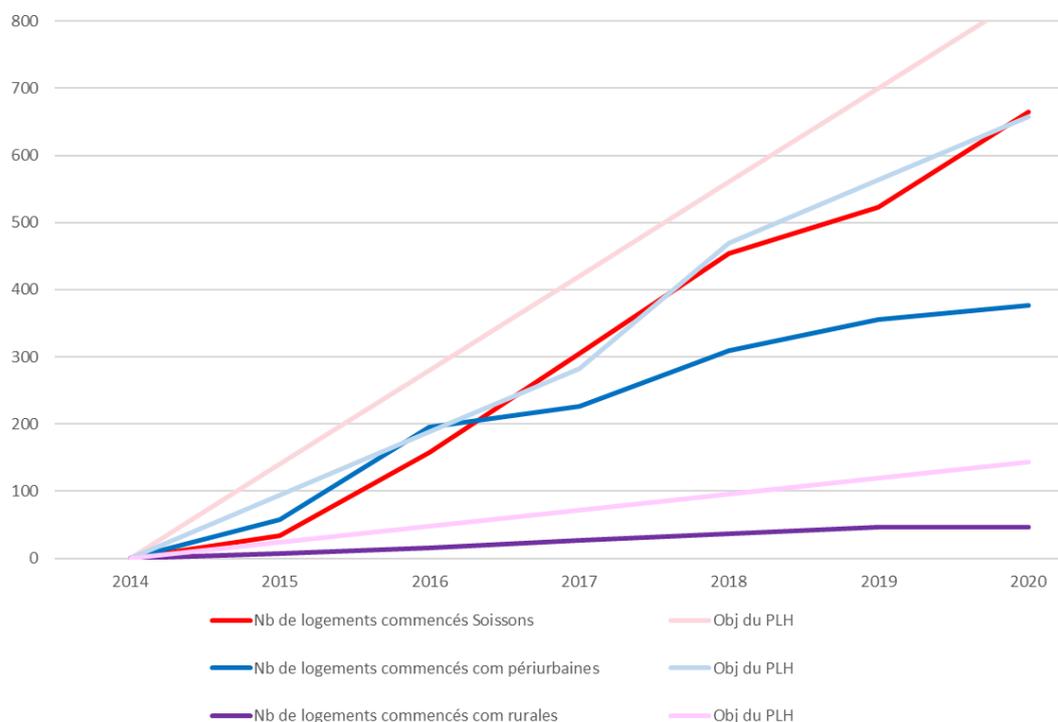
Afin de faciliter l'atteinte des objectifs, GrandSoissons Agglomération assure depuis le 1er juillet 2015 la gestion administrative de l'instruction des autorisations d'urbanisme de 20 des 28 communes et dispense des conseils pour des projets communaux de logements apportés par les services Territoire – habitat et Foncier.

Le bilan réalisé à mi-parcours du PLH 2015-2020 souligne **qu'entre 2016 et 2018, le niveau de construction est insuffisant pour répondre aux objectifs fixés par le PLH**. Le déficit de production annuel moyen s'élève à 68 logements. Il est particulièrement marqué dans les communes périurbaines, qui connaissent un déficit annuel moyen de 36 logements. Le déficit est encore plus marqué en 2019 (seuls 125 logements construits face à l'objectif de 258) et en 2020 (164 logements construits). Le pic observé en 2016 à Soissons semble correspondre aux livraisons de Gouraud.

La collectivité n'a pas souhaité revoir ses objectifs à mi-parcours, réaffirmant au contraire des objectifs forts en termes d'aménagement opérationnel avec de nombreux projets : Cœur de ville, Quartier de la Gare et écoquartiers. GrandSoissons Agglomération souhaite s'inscrire dans l'aire d'influence de la Grande Couronne parisienne et faire de Soissons un des pôles satellites de Paris (au même titre qu'Orléans, Chartres, Compiègne).

Au total, sur l'ensemble de la période, **1 088 logements ont été produits de 2015 à 2020, soit 70 % de l'objectif**, avec 181 logements en moyenne par an (contre un objectif de 258). C'est en secteur urbain, c'est-à-dire à Soissons et dans les communes de la première couronne que la production correspond le plus aux attentes. La ville centre qui a atteint 79 % de ses objectifs a concentré 61 % de la construction neuve. Dans les communes rurales, le déficit est proportionnellement plus marqué,

mais les volumes sont beaucoup plus faibles. Parmi elles, certaines affichent clairement leur volonté de limiter l'extension urbaine et d'intervenir sur les dents creuses.



Nombre de logements commencés entre 2015 et 2020 rapporté aux objectifs du PLH, source : bilan mi-parcours et SITADEL, traitement GTC

Construction neuve (y compris résidences) Source : PLH 2015-2020, SITADEL	Nombre logements par an 2015-2020		
	Objectif PLH	Logements construits	Différence
GSA	258	181	-77
Soissons	140	111	-29
Communes 1ère couronne	94	63	-31
Communes rurales	24	8	-16

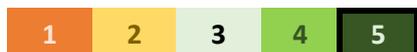
Plusieurs freins sont identifiés pour expliquer ce déficit de production :

- La faible disponibilité foncière,
- L'absence de démarche proactive par l'agglomération pour la production de logements neufs en diffus et dans les centres-bourgs,
- La concurrence des appartements anciens avec travaux versus production neuve,
- Le faible nombre d'opérations en promotion immobilière (Berges des 3 Roys, dont les 10 derniers logements ont été transformés en PLS suite à une commercialisation difficile, idem sur le parc Gouraud dont une fin de programme a été vendue à Clésence), alors qu'il existe une production de logements locatifs sociaux et de maisons individuelles (en diffus et en lotissement),

- **Orientation 2 : Assurer une diversification de l'offre pour rendre le territoire accessible à tous et agir sur le peuplement des quartiers**

Action 2 : Produire plus de 20 % de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération (344 logements pour les 6 ans)

Niveau d'atteinte : 5/5, atteint et dépassé



Objectifs fixés par le PLH 2015-2020 :

- Poursuivre le développement du parc de logements locatifs aidés, de manière solidaire à l'échelle de l'intercommunalité : l'objectif est de créer au moins **344 logements locatifs publics de type familial, en neuf ou en acquisition-amélioration**, sur la durée du PLH, soit **près de 58 par an**, exclusivement en PLUS ou en PLAI. Les PLAI doivent représenter au moins 25 % de la programmation à l'échelle de l'agglomération.
- Le montant des subventions allouées par l'Agglomération est au maximum de 3 500 € par logement PLUS et au maximum de 5 000 € par logement PLAI.

A l'issue du PLH, **l'objectif quantitatif est dépassé (129 %) sur le financement PLAI et PLUS**, avec 410 logements programmés sur les 6 ans. Dans le détail, **l'objectif de production est atteint à Soissons (102 %), mais très largement dépassé en première commune (223 %), et non-atteint dans les communes rurales (17 %).**

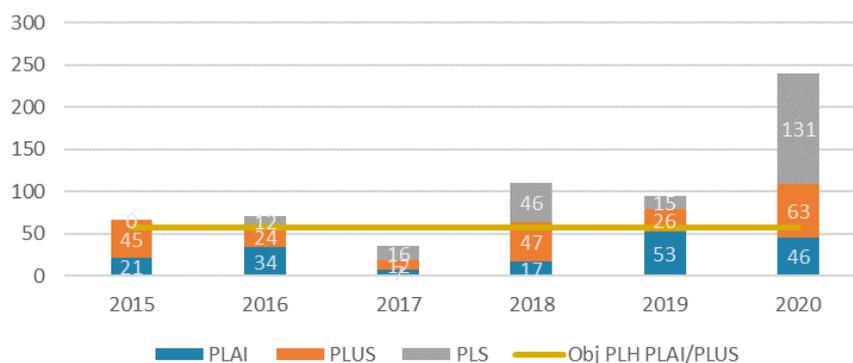
Nombre de PLUS et PLAI 2015-2020 Source : Décisions de financements accordées entre 2015 et 2020, GSA - Traitement GTC	PLUS et PLAI programmés	Objectif PLH sur 6 ans	Atteinte objectif
	Grand Soissons Agglomération	410	345
Soissons	172	168	102%
Communes périurbaines	230	130	177%
Communes rurales	8	47	17%

La production locative sociale en secteur rural est souhaitable à condition que les communes disposent de commerces, d'équipements, de services. Elle est également conditionnée à un seuil « acceptable » par les bailleurs, situé autour de 15 à 20 logements. En dessous, les opérateurs avancent des difficultés de gestion. L'une des pistes consisterait à intégrer des logements sociaux dans des opérations privés. Jusqu'à présent, Grand Soissons n'a pas conclu de conventions avec les bailleurs sociaux pour les inciter à produire en milieu rural. Lors des entretiens avec les bailleurs sociaux, le Soissonnais n'est pas ressorti comme un secteur de développement prioritaire.

Un rééquilibrage de l'offre locative sociale est recherché sur l'ensemble du territoire, les communes de Soissons, Belleu, et Cuffies affichant un taux de locatif social supérieur à 40 %. Ce rééquilibrage fut effectif sur la période 2015 – 2020 mais il ne pourra s'opérer que sur le long terme.

Nombre de logements sociaux programmés par an et par mode de financement

Source : GSA, traitement GTC



La programmation de PLAI a également été prise en considération avec 45 % des logements PLUS/PLAI programmés.

Parallèlement, si les orientations affichées au niveau national en matière de ventes de logements locatifs sociaux notamment favorisent la mixité sociale, elles impliquent la nécessité d'observer finement l'évolution du stock.

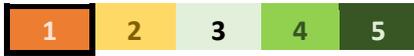
Entre 2013 et 2018, le stock de résidences principales a augmenté de 579 unités ; dans le même temps, le parc social s'est accru de 735 logements. Au cours du PLH 2015-2020, un effort de production sociale est donc observé sur l'agglomération. Les efforts de production ont notamment été portés par Cuffies (+263 logements), Soissons (+274 logements), et dans les communes de la première couronne.

	Nb résidences principales en 2013	Nb résidences principales en 2018	Nb logements sociaux en 2015	Nb logements sociaux en 2020
Acy	390	413	14	14
Bagneux	26	27	0	0
Belleu	1648	1665	638	704
Berzy-le-Sec	160	162	0	0
Billy-sur-Aisne	488	497	2	2
Chavigny	57	64	0	0
Courmelles	731	771	42	80
Crouy	1221	1257	274	304
Cuffies	883	902	131	394
Cuisy-en-Almont	134	146	2	1
Juigny	106	106	0	0
Leury	44	46	0	0
Mercin-et-Vaux	393	414	39	39
Missy-aux-Bois	43	39	0	0
Noyant-et-Aconin	189	199	20	17
Osly-Courtil	114	128	0	0
Pasly	426	450	0	27
Ploisy	31	32	0	0
Pommiers	256	305	6	26
Septmonts	229	233	17	17
Serches	119	123	0	0
Sermoise	136	139	9	9
Soissons	13303	13557	5495	5769
Vauxrezis	134	135	0	0
Vauxbuin	333	349	0	0
Venizel	547	564	189	189
Villeneuve-Saint-Germain	1072	1071	337	358
Vregny	38	39	0	0
Grand Soissons Agglomération	23252	23831	7215	7950

Source: RPLS et INSEE, traitement GTC

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

Niveau d'atteinte : 1/5, non atteint



Objectifs fixés par le PLH 2015-2020 :

- **Conventionner en loyers sociaux et très sociaux 55 logements privés** (y compris vacants) sur la durée du PLH, soit environ 9 logements en moyenne par an.
- Poursuivre la promotion et la mise en œuvre du dispositif Anah au moyen d'une **nouvelle OPAH** et encourager les propriétaires bailleurs à conventionner leurs logements en loyers sociaux et très sociaux.
- Prévoir une **prime de sortie de vacance de longue durée de 1 500 € par logement**, dans le cadre du conventionnement social et très social, sous condition de performance énergétique.

Une Opération d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) a été menée sur la Communauté d'Agglomération du 01/06/2016 au 31/05/2021, portant sur les thèmes de l'habitat indigne, insalubre et très dégradé, la performance énergétique, l'adaptation des logements au handicap ou au vieillissement de la population, ainsi que sur l'offre de logements locatifs à loyers maîtrisés. Dans la convention d'OPAH, l'objectif initial affiché pour la période du PLH en matière de conventionnement est de 14 logements, dont 13 à loyer social et 1 à loyer très social (Convention pour la gestion des aides à l'habitat privé, signé entre GSA et l'Etat (Anah) pour une durée de 6 ans à compter du 1er janvier 2018).

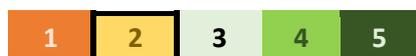
Globalement, le parc privé a relativement peu contribué à l'élargissement de l'offre locative sociale. Au total **de 2015 à 2020, 23 logements ont été conventionnés par l'Anah en loyer social, aucun en loyer très social** (et aucun en loyer intermédiaire). Ce qui est néanmoins supérieur à l'objectif initial de la convention de délégation des aides à la pierre, mais inférieur aux objectifs du PLH 2015 – 2020.

L'intercommunalité s'attend à une augmentation des conventionnements à l'avenir grâce à l'OPAH RU Cœur de ville de Soissons (15/12/2020 au 14/12/2025) qui porte sur le périmètre d'Opération de revitalisation du territoire (ORT) : davantage de propriétaires bailleurs pourront être mobilisés, les moyens financiers prévus par l'agglomération et la ville sont significatifs. Certains propriétaires pourront également recourir aux dispositifs Louer abordable dit « Cosse » et « Denormandie », voire aux financements d'Action Logement, grâce à une convention opérationnelle de partenariat signée entre Action logement, la Ville de Soissons et Grand Soissons Agglomération le 25 juin 2019.

A noter **que de nombreuses rénovations privées sont réalisées sur Soissons sans conventionnement Anah**. Ce choix résulte de conditions jugées trop strictes (loyer plafonds, ressources des ménages...) : les propriétaires privilégient le locatif libre, plus rentable pour des superficies entre 30 et 40 m². Ainsi, l'agglomération constate que le conventionnement Anah est plus incitatif sur des grands logements. **Depuis le 1^{er} janvier 2021, et dans le périmètre Cœur de Ville, la possibilité de conventionner en loyer intermédiaire semble efficace**, mais devra néanmoins être analysée dans la durée et à l'échelle de l'agglomération. Il est en effet primordial d'éviter le développement d'une offre locative conventionnée à des prix similaires au locatif libre de première couronne. **La prime « sortie de vacance » qui était envisagée n'a finalement pas été mise en place. Ce volet n'a donc pas été réalisé.**

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

Niveau d'atteinte : 2/5, peu atteinte à poursuivre



Le développement de l'offre en accèsion sociale représente un enjeu fort pour le territoire. Ainsi **une convention a été signée entre le Département et l'OPAL sur le produit « ma Maison dans l'Aisne », un tiers des parcelles étant réservé sur le sud du Département de l'Aisne**, un tiers dans les trois grandes villes du département et un tiers dans le reste du département (centres-bourgs).

Objectifs fixés par le PLH 2015-2020 :

Le SCoT du Soissonnais impose aux communes déjà dotées d'un parc locatif public en 2008 de produire une part de logements sous forme d'accèsion aidée. Des principes sont posés qui prennent en compte le poids de l'offre locative publique existante.

A l'échelle de la Communauté d'Agglomération, et sur la durée du PLH, l'objectif est de réaliser 19 % de la production en accèsion aidée (accèsion maîtrisée et accèsion sociale), soit 287 logements (environ 48 logements par an), dont 168 à Soissons, 97 dans les communes périurbaines, et 22 dans les communes rurales.

Plusieurs opérations visant le développement de l'accèsion sociale ont été mises en œuvre sur la période 2015-2020 :

Projets opérations avec accèsion aidée <small>Source : GSA, traitement GTC</small>		
Projets 2015-2020	Nb logements	Produit
Courmelles Franches-Terres	8	Ma maison dans l'Aisne
Soissons Chevreux	29	Ma maison dans l'Aisne
Soissons rue de Pampelune	3	PSLA
Soissons ex hôtel Croix d'Or	8	PSLA
Soissons rue du Belvédère	5	PSLA
Soissons Parc Gouraud	15	TVA 5,5%
Total 2020	68	
Obj PLH	287	
Projets 2021	Nb logements	Produit
Leury (2021)	4	Ma maison dans l'Aisne
Soissons Chevreux (2021)	13	Ma maison dans l'Aisne

- Soissons Chevreux (Ma maison dans l'Aisne) : commercialisation en mars 2015 de 29 parcelles, 28 maisons sont construites ou en cours de construction.

- Courmelles (Ma maison dans l'Aisne) : 8 parcelles vendues et bâties sur l'opération France Terre.

- 16 PSLA (Prêt social location accèsion) ont été programmés par les bailleurs sociaux Logivam (rue de Pampelune) et Clésence (ex-

hôtel de la Croix d'Or et rue du Belvédère) à Soissons. Un niveau de prix de sortie « attractif » favorise la commercialisation de ces opérations (intervention de l'EPFLO, aides d'Action Logement...).

- 15 logements (sur 22) ont été commercialisés en TVA 5,5 % au parc Gouraud (opération Berlioz, promoteur : SEDA).

Au total, 68 logements en accession aidée ont été programmés sur la durée du PLH 2015-2020, soit 24 % de l'objectif fixé (287 logements), ce qui représente 6 % de la production de logements neufs. A l'exception d'une opération localisée à Courmelles, toutes les autres l'ont été sur la commune de Soissons.

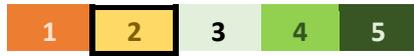
Par ailleurs, 36 logements en accession à la propriété sont prévus dans la convention ANRU du Projet de renouvellement urbain du quartier St-Crépin à Soissons.

En 2021, 2 projets sont en vue sur Chevreux (13 parcelles) et Leury (4 parcelles). L'opération cible des ménages sous le plafond de ressources PLUS. La priorité est donnée aux locataires du parc social. L'aide du Département est versée à l'OPAL, opérateur du lotissement, ce qui permet de vendre le terrain à prix minoré. L'opération prévue sur Villeneuve Saint Germain est abandonnée.

A noter également que **des réflexions pourraient aboutir à la production de logements en Bail Réel Solidaire (BRS)** dans les années à venir.

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

Niveau d'atteinte : 2/5, peu atteint, à poursuivre



Objectifs fixés par le PLH 2015-2020 :

- Le PLH 2015-2020 stipule que la Communauté d'Agglomération devra mettre en place une **Conférence Intercommunale du Logement**, instance de pilotage de l'ensemble des outils développés pour cette politique du peuplement.
- Dans le cadre de la CIL, l'agglomération doit élaborer son Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID), ainsi que la Convention intercommunale de mixité sociale.

La Conférence intercommunale du logement (CIL) a été créée par délibération communautaire du 26 novembre 2015. A l'issue d'un travail collaboratif, la Convention intercommunale d'attribution (CIA) et le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs ont été adoptés en 2018.

Cependant, **faute de moyens humains suffisants, aucune plénière n'a été convoquée depuis l'approbation de la CIA et du PPGDID.**

La faible notoriété résidentielle de certains quartiers, essentiellement les QPV, et en particulier Presles, constitue une difficulté pour atteindre les objectifs d'attribution et de rééquilibrage du peuplement. A l'inverse, certains secteurs comme le Parc Gouraud sont très demandés.

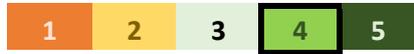
Par ailleurs, **un vaste programme d'amélioration du parc de logements est en cours (2019-2024) au quartier St-Crépin à Soissons, dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain ANRU.** Il permettra à terme d'introduire une meilleure mixité des statuts d'occupation (le QPV étant initialement composé de 96 % de logements locatifs sociaux) grâce la démolition ou à la restructuration lourde de 151 logements sociaux et leur reconstitution sur site sous forme de 48 logements sociaux (29 PLS, 12 PLUS et 7 PLAI) et 41 logements en accession aidée à la propriété.

La pérennité de la CIL et la tenue de ses instances doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le futur PLH 2023-2028.

- **Orientation 3 : Entretien et faire mieux fonctionner le parc de logements**

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

Niveau d'atteinte : 4/5 Bien engagée et partiellement atteinte



Objectifs fixés par le PLH 2015-2020 :

L'objectif est de continuer d'améliorer la qualité du parc public par l'intensification des opérations de réhabilitation du parc. En Rénovation urbaine, les objectifs sont définis, mais en dehors du périmètre NPNRU, l'Agglomération doit définir avec les bailleurs les objectifs d'intervention sur le parc existant, dans le cadre de l'actualisation des Conventions d'Utilité Sociale (CUS).

Actions engagées au Quartier de Presles à Soissons :

- Travaux sur la résidentialisation et sur la GUP (Clésence),
- Poursuite des réhabilitations thermiques engagées lors du Projet de renouvellement urbain 2009 – 2015 lors des projets « ANRU 1 » (Clésence).

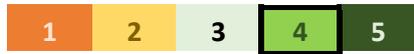
Action engagées à Belleu :

- Des réhabilitations thermiques sont engagées, rue Léon Blum dont ascenseurs.
- Quartier les 2 lions : 150 logements locatifs sociaux démolis et 120 reconstitués sur la période 2021 - 2025 (Clésence)
- Route de Fère : 169 logements (réhabilitation thermique et intérieure) - Clésence
- Belleu - rue Léon Blum : 62 logements (réhabilitation thermique lourde et ascenseurs) - Clésence

Notons également le développement du programme « OPAL adapt » en faveur de la mobilité et de l'inclusion. Sous forme de marché à bon de commande avec des entreprises, le bailleur départemental effectue des travaux d'adaptation des logements. Les demandes sont gérées par les agences locatives, à la demande des locataires.

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

Niveau d'atteinte : 4/5, Bien engagée et partiellement atteinte



Objectifs fixés par le PLH 2015-2020 :

- Dans le cadre de l'OPAH, l'objectif est de réhabiliter 38 à 54 logements par an, soit entre 230 et 320 logements sur la durée du PLH.
- Dans le cadre du Picardie Pass rénovation, l'objectif est de soutenir financièrement la réalisation de 25 dossiers par an pour des travaux de rénovation énergétique (aide complémentaire de l'Agglomération pour les propriétaires modestes et très modestes). Pour faciliter l'information, l'Agglomération du Soissonnais doit animer une plateforme d'information et de formation de la rénovation énergétique à destination des particuliers, professionnels et élus.

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) a été menée du 01/06/2016 au 31/05/2021, sous maîtrise d'ouvrage de GrandSoissons Agglomération. Elle a permis de réhabiliter **251 logements pour un objectif de 187 logements (de juin 2016 à fin 2020), dont 95 sur le plan énergétique dans le cadre du programme Habiter Mieux, auxquels il convient d'ajouter 120 logements qui ont bénéficié de l'aide Habiter Mieux Agilité.**

Afin de proposer un accompagnement le plus clair et le plus simple possible pour les bénéficiaires, **Grand Soissons Agglomération a fait le choix de gérer en régie le suivi-animation de l'OPAH communautaire ainsi que d'être l'opérateur local pour le compte de la Régie régionale du SPEE, en charge de la délivrance des Picardie Pass Rénovation (devenus Hauts-de-France Pass Rénovation).**

En parallèle, la Plateforme territoriale de la rénovation énergétique (PTRE) a été mise en place en partenariat avec l'Ademe sur les périodes 2015 – 2017 puis 2018 – 2020, permettant d'apporter une réponse neutre et professionnelle aux habitants de l'ensemble des communes de l'intercommunalité, quels que soient leur niveau de ressources et d'éligibilité aux aides de l'Anah. **En 2020, l'agglomération est lauréate de l'appel à projet pour la mise en œuvre de Guichet Unique de l'Habitat (GUH) porté par la Région Hauts-de-France dans le cadre du Programme Régional pour l'Efficacité Energétique.** Cette qualification perpétue la PTRE. Le Guichet unique de l'habitat permet de mettre en œuvre localement le programme SARE (Service d'accompagnement pour la rénovation énergétique) porté par l'ADEME et par la Région Haut-de-France.

Les objectifs ont été dépassés en termes de contacts dès la première année : **en 2015, 315 contacts ont été établis, dont 105 Propriétaires occupants et 45 entreprises, face à un objectif de 130.**

En 2016, un guichet unique, lieu partagé utilisé à la fois pour les permanences de l'animateur de la plateforme et par les Conseillers Info Energie le 1er et 3ième vendredi de chaque mois, est mis en place, en complément des actions de communication (presse et événements). Il se situe au Parc Gouraud.

Bilan du PTRE de 2015 à 2020

Année	EIE			SPEE			Dossiers ANAH			Total		
	Objectif	Dossiers aidés		Objectif	Dossiers aidés		Objectif	Dossiers aidés		Objectif	Dossiers aidés	
2015	225	143	64%	120	95	79%	180	111	62%	525	349	66%
2016												
2017												
2018				30	42	140%	50	69	138%	80	111	139%
2019				30	19	63%	50	53	106%	80	72	85%
2020				0	-	-	50	-	-	50	-	-
Total	225	143	64%	180	156	87%	330	233	71%	735	532	72%

Source : bilan PTRE 2015/2017 et 2018/2019, GSA, traitement GTC

Toutes thématiques confondues, les objectifs fixés sur le territoire ont été partiellement atteints sur la période 2018 - 2020 inclus, avec **199 logements aidés avec rénovation effective, sur un objectif de 210 (OPAH et SPEE confondus, soit 94,8 % de l'objectif atteint)**. Les enjeux suivants ont émergé pour la poursuite des dispositifs :

- Il reste difficile de convaincre les propriétaires bailleurs à rénover leurs logements et à les conventionner avec l'Anah.
- Les copropriétés sont également peu touchées par les dispositifs existants.
- Pour les ménages, il reste difficile de distinguer les acteurs institutionnels de la rénovation (ANAH, PTRE), des professionnels peu scrupuleux qui font du démarchage.

De septembre 2019 à décembre 2020, des aides importantes (pouvant aller jusqu'à 20 000 €) furent distribuées par Action Logement pour la rénovation énergétique et l'adaptation des logements à la perte d'autonomie. Grand Soissons Agglomération a alors fait les démarches afin d'être agréée AMO Action Logement, ce qui fut accepté. Etant en charge de l'OPAH communautaire et opérateur local pour le compte de la régie régionale du SPEE, ceci permis aux bénéficiaires de continuer de monter leurs dossiers de demande de financement avec un opérateur unique.

Afin d'étoffer l'accompagnement proposé aux ménages sur le territoire et d'apporter des réponses plus adaptées aux problèmes spécifiques qui se posent en cœur urbain historique, la Ville de Soissons, en partenariat avec Grand Soissons Agglomération, a réalisée **en 2019 une étude pré-opérationnelle d'OPAH de Renouvellement Urbain (OPAH-RU), dans le cadre du programme « Action cœur-de-ville »**, dont la convention cadre fut signée le 14 septembre 2018. Ceci a permis la mise en œuvre d'une OPAH-RU pour la période 2021 - 2025, sous maîtrise d'ouvrage de la Ville et co-financée par Grand Soissons Agglomération, spécifique au périmètre d'Opération de revitalisation du territoire acté par arrêté préfectoral du 14 novembre 2019.

Pour le prochain PLH, comme le souligne le Porter à connaissance de l'Etat, l'amélioration de l'habitat, notamment sur le plan énergétique reste un enjeu majeur.

- **Orientation 4 : Maîtriser la ressource foncière et l'étalement urbain**

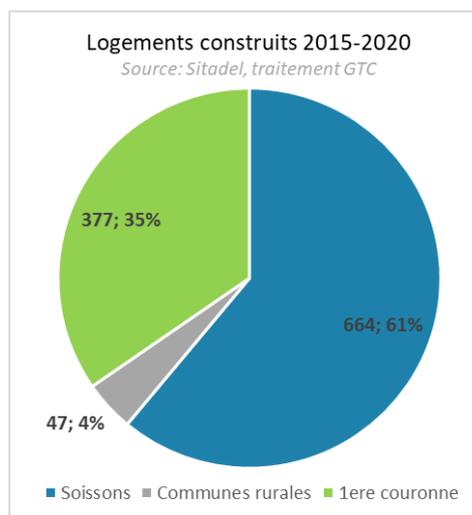
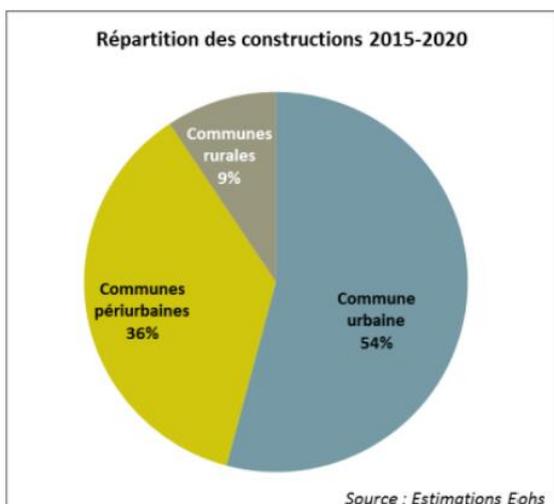
Action 8 : Assurer la maitrise foncière des opérations à vocation d'habitat en partenariat avec l'EPFLO

Niveau d'atteinte : 3/5 à conforter



Objectifs fixés par le PLH 2015-2020 :

- La construction de logements doit se faire uniquement dans les secteurs d'extension de l'urbanisation identifiés dans le SCoT.
- 59% de la croissance du parc de logements doit se faire dans le cœur d'agglomération.
- L'habitat doit être créé en priorité en renouvellement urbain par la requalification et la densification des dents creuses.
- Le SCoT du Soissonnais prescrit plusieurs actions afin de **maîtriser la ressource foncière**. En vue de répondre aux exigences du SCoT (limiter la consommation d'espace, produire du logement social, etc.), la politique foncière de la Communauté d'Agglomération devra se faire de manière raisonnée, par l'actualisation du **programme d'actions foncières avec l'Etablissement Public Foncier Local du département de l'Oise**.
- Le PLH 2015-2020 indique que, **sur la base du recensement de l'ensemble des gisements fonciers réalisé avec les communes**, l'agglomération établira **une liste des fonciers prioritaires et/ou stratégiques à court, moyen et long terme**. Ce travail devra permettre d'identifier les sites pour lesquels une intervention de l'EPFLO sera nécessaire à court et moyen termes, d'identifier les outils à actionner pour exploiter ce foncier efficacement.



La répartition de la production va dans le sens d'une prise en charge de la production plus importante de la ville centre, en conformité avec l'objectif du SCOT.

Le travail d'inventaire du foncier n'a pas été établi dans la durée du PLH mais est en cours d'établissement dans le PLH 2022-27.

L'adhésion de Grand Soissons Agglomération à l'EPFLO s'est faite en 2011, mais l'engagement effectif a réellement commencé il y a 3 ans. Sur le territoire du Grand Soissons Agglomération, **l'EPFLO a signé une convention de portage foncier multisite avec la commune de Soissons pour la réhabilitation d'îlots de logements dégradés, dans le cadre du projet « Action cœur de Ville », et un Programme d'Action Foncière contractualisé avec Grand Soissons Agglomération.**

On recense actuellement **16 opérations de logements avec portage EPFLO sur le territoire de l'EPCI, dont 11 à Soissons, et les 4 autres réparties entre Belleu, Billy-sur-Aisne, Crouy et Mercin et Vaux.** Grand Soissons Agglomération est le bénéficiaire de 3 sites de portage : les ZAC intercommunales de Crouy et Billy-sur-Aisne, et le quartier Gare-Hopital. Le reste des opérations relève d'un portage dont le bénéficiaire est communal. Sur Soissons, la majorité des opérations avec portage foncier par l'EPFLO relèvent de l'Opération de Revitalisation du Territoire dans le cadre d'Action Cœur de Ville.

Le nombre de logements estimé que représente le foncier dont l'EPFLO assure le portage représente 500 logements sur la ville de Soissons et jusqu'à 800 logements potentiel estimé sur les autres communes, soit un total de 1 300 logements potentiels sur l'ensemble du territoire de l'agglomération. Pour la plupart des opérations, l'EPFLO a commencé la maîtrise foncière et les opérations pourraient sortir dans les 3 à 5 prochaines années, soit sur le temps du PLH 2023-2028. D'autres relèvent d'un foncier plus complexe et pourraient être prévues à plus long terme.

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

Niveau d'atteinte : 3/5 à conforter



Objectifs fixés par le PLH 2015-2020 :

Le PLH 2015-2020 s'appuie sur les prescriptions du SCoT. Il indique que :

- L'habitat intermédiaire et l'habitat individuel compact doivent être développés pour imiter la consommation d'espace supplémentaire.
- Des niveaux de densité moyenne sont recommandés par catégorie de communes.
- Les outils d'urbanisme dans les documents d'urbanisme doivent être mobilisés pour atteindre ces objectifs.

Sur la période 2015-2020, une part importante de la production de logements neufs a bien été centrée dans le cœur d'agglomération, avec 61% des logements construits dans la ville de Soissons et 35% dans les communes de première couronne.

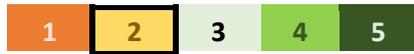
Répartition des logements construits 2015-2020 (hors résidences) <small>Source SITADEL, traitement GTC</small>	Logements individuels purs	Logements individuels groupés	Logements collectifs	Total
Grand Soissons Agglomération	22%	8%	70%	100%
Soissons	9%	4%	87%	100%
1ère couronne	34%	15%	50%	100%
Communes rurales	94%	6%	0%	100%

De 2009 à 2019, **2,45% de la superficie de Grand Soissons Agglomération ont été artificialisées** (source : observatoire national de l'artificialisation des sols), une consommation foncière très élevée si on compare au département, et qui représente 10% de l'ensemble des terres artificialisées sur l'ensemble du département. La traduction de la directive « Zéro Artificialisation Nette (ZAN) » est une attente forte de l'Etat

En matière d'urbanisme, il revenait aux communes de mobiliser les outils adéquats, chaque commune étant décisionnaire des outils à mettre en œuvre. **Grand Soissons accompagnait les communes dans la mise en compatibilité de leur document d'urbanisme vis-à-vis du PLH.** Depuis le 1^{er} juillet 2021, Grand Soissons Agglomération a pris la compétence urbanisme et les procédures de révision / modification lui ont été transférées.

Action 10 : Lutter contre la vacance

Niveau d'atteinte : 2/5, Peu atteinte



Objectifs fixés par le PLH 2015-2020 :

- Le territoire connaît conjointement une tendance à l'étalement urbain (modèle de développement du parc basé sur la maison individuelle en construction neuve) et à l'augmentation de la vacance.
- La vacance est essentiellement concentrée à Soissons et la vacance structurelle est peu importante. Le PLH ne propose pas d'objectifs chiffrés de récupération de logements vacants, mais dans le cadre de la mobilisation du parc existant pour la production de logements abordables via le conventionnement privé, 20 sorties de vacance avec conventionnement seraient à réaliser.

Dans la convention d'OPAH, la récupération de logements vacants ne figure pas comme un objectif prioritaire et chiffré. Néanmoins, ce dispositif a probablement contribué à limiter la croissance de la vacance sur le territoire, grâce aux améliorations apportées à une partie du parc de logements.

Les données de l'Insee indiquent qu'entre 2013 et 2018, le nombre de logements vacants de l'Agglomération a augmenté mais moins fortement que lors de la période 2008-2013 (+113, contre +267), et qu'en moyenne en France. Ainsi en 2018, le territoire compte 1889 logements vacants, soit un taux modéré de 7,2%, alors que les moyennes départementale et nationale sont supérieures (respectivement 9,8% et 8,1%). La ville de Soissons, qui concentre 62% de la vacance, a réussi à stabiliser le nombre de logements vacants durant cette période. Le taux est de 7,9% en 2018, mais la vacance concerne surtout des immeubles dégradés du centre historique.

Si l'OPAH 2021-2026 Grand Soissons Agglomération ne vise pas prioritairement la lutte contre la vacance, un des objectifs de l'OPAH-RU (15/12/2020-14/12/2025) « Cœur de ville » à Soissons est de se pencher sur la question de la vacance structurelle dans l'hyper centre. Cette politique entre dans le cadre du programme Action cœur de Ville qui comprend divers volets dont la lutte contre la vacance de longue durée, et contre le logement dégradé.

Orientation 5 : Poursuivre la prise en compte des besoins spécifiques

Action 11 : Renforcer les actions en direction des ménages les plus fragiles

Niveau d'atteinte : 3/5, à conforter



Objectifs fixés par le PLH 2015-2020 :

Pour les ménages les plus fragiles, le PLH préconise :

- D'aider les ménages les plus précaires pour l'accès et le maintien dans leur logement ainsi que sur le plan de la consommation énergétique, par le biais de la participation au Fonds de Solidarité Logement (FSL).
- De créer un logement d'urgence mutualisé en milieu périurbain : identification d'un logement potentiellement mobilisable, définition du règlement de fonctionnement...

La participation de Grand Soissons Agglomération au FSL est de l'ordre de 23 500€ chaque année de 2018 à 2020. Plusieurs modifications du FSL sont intervenues depuis 2019, notamment un financement très important de l'AIVS, et globalement très peu de logements sont mobilisés sur Soissons, car il est difficile de capter le parc locatif privé (ce potentiel représente une dizaine sur Soissons sur les 250 logements mobilisés par le Département). **Une communication reste à développer auprès des propriétaires dans le cadre du PLH à venir afin de convertir l'ambition de ce dispositif sur le territoire.**

Les services de l'Etat travaillent sur l'intermédiation locative (IML) envers les sortants d'hébergement. Mais une fois dans le logement, la question de la poursuite de l'accompagnement social demeure.

L'accueil de publics bénéficiaires de protection internationale/réfugiés, est assez important sur ce territoire. Le Logement d'Abord dans l'Aisne est résiduel, les services travaillent beaucoup sur l'IML en sortie de structure. **La transition IML /logement autonome pose parfois des difficultés en matière d'accompagnement et cela représente un enjeu à souligner dans le cadre du PLH.**

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

Niveau d'atteinte : 3/5, à conforter



Objectifs fixés par le PLH 2015/2020 :

- Le PLH 2015/2020 stipule que bien que le public jeune représente environ 20% de la population sur le territoire, **la question des jeunes en début de parcours professionnel et résidentiel ne nécessite pas d'action spécifique**. Pour autant, leurs besoins doivent être pris en compte afin de leur permettre de se maintenir sur l'ensemble du territoire. En effet, au-delà des chiffres, les acteurs de l'habitat, élus et professionnels confirment la difficulté à accéder à un logement autonome pour les jeunes.
- Afin de répondre à leurs besoins, la Communauté d'Agglomération et ses communes devront veiller à **intégrer la construction de petites typologies dans les nouvelles programmations de logements sociaux**. Le **soutien à l'accession sociale** est également une démarche qui vient répondre à la problématique d'accès au logement des jeunes. Des **programmes de mixité intergénérationnelle ou de colocation** pourraient également être développés. Enfin, l'accès à l'information pourra être développé, notamment par le biais du Point Information Jeunesse, par le CCAS ou encore par le site Internet de l'agglomération.

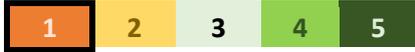
La Résidence Jeunes Actifs a été réalisée et mise en service dans le parc Gouraud à Soissons, elle est gérée par Accueil et Promotion. L'OPAL projette 40 démolitions sur le site universitaire de Cuffies, qui seront suivies d'une reconstitution de l'offre à hauteur de 95 logements. A terme, 200 logements sont envisagés... Il existe un projet d'ouverture / construction de deux Foyers de jeunes travailleurs au Parc Gouraud.

Il existe également une volonté d'intégration de bédouilles dans les écoquartiers communautaires et de travailler sur le **développement d'une offre en habitat inclusif**.

Adalogis, plateforme de mise en relation de logements adaptés au handicap ne fonctionne pas correctement, trop peu de logements y sont proposés. Difficultés à mobiliser certains bailleurs, qui peuvent estimer qu'ils sont en capacité de faire eux même.

Action 13 : Répondre aux exigences du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage

Niveau d'atteinte : 1/5, non atteint



Objectifs fixés par le PLH 2015-2020 :

- L'EPCI devra enfin **répondre aux exigences du Schéma départemental d'Accueil des Gens du Voyage (2012-2017)**. La Communauté d'Agglomération devra à cet effet **créer deux aires d'accueil permanent pour un total de 40 places**.
- En complément, l'agglomération devra réaménager l'aire d'accueil de grand passage de Courmelles, et **créer trois ou quatre terrains familiaux** pour Gens du Voyage sédentarisés.

Durant le PLH 2015-2020, le territoire a peu avancé sur la question de l'accueil et de l'habitat des gens du voyage.

Dans le nouveau Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage qui couvre la période 2019-2025, les préconisations pour le territoire sont de **créer une aire d'accueil permanent de 25 places, de maintenir les 100 places existantes dans l'aire de grand passage et de mener une Maitrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) pour apporter une réponse spécifique aux besoins de relogement de ménages qui occupent des sites inappropriés**.

La nécessité d'identifier du foncier pour réaliser une nouvelle aire d'accueil de 25 places, la réflexion sur le déploiement de terrains familiaux et d'habitat adapté devront être prises en compte dans ce nouveau PLH.

Pour l'aire de Grand Passage, située à Courmelles, les travaux sur la rédaction du règlement intérieur doivent être poursuivis.

Quant à la MOUS, lancée au printemps 2021, elle devra apporter des réponses aux ménages ancrés territorialement.

Au total, pour se conformer au Schéma Départemental 2019-2025, il s'agira de :

- Trouver un terrain pour créer une aire d'accueil permanente de 25 places,
- Mettre en œuvre des solutions en matière de sédentarisation selon les résultats de la MOUS.

- **Orientation 6 : Observer, évaluer et animer la politique de l'habitat**

Action 14 : Piloter et communiquer autour du PLH

Niveau d'atteinte : 3/5, à conforter



Objectifs fixés par le PLH 2015-2020 :

- Mettre en œuvre le suivi des actions ;
- Ajuster le programme d'actions en réorientant ou en adaptant les actions si nécessaire ;
- Mobiliser les partenaires, communes et acteurs de l'habitat, autour de la mise en œuvre du PLH ;
- Rendre le PLH visible au moyen de diverses actions de communication auprès des acteurs de l'habitat et du grand public.

Toutes les actions du PLH n'ont pas été mises en œuvre avec le même degré d'implication de l'Agglomération et de réussite, de même que leur suivi. La réduction des effectifs de la direction Habitat a pesé sur la capacité de la collectivité à mettre en œuvre et à animer le PLH. Le bilan à mi-parcours a été effectué en 2019, apportant quelques préconisations pour la deuxième période de mise en œuvre du PLH. Mais il n'a pas donné lieu à de véritables réajustements du programme.

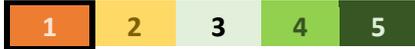
En matière de partenariat et de communication :

- Grand Soissons Agglomération a été associée à l'élaboration des documents d'urbanisme au titre de personne publique associée. Au 1^{er} juillet 2021, la compétence urbanisme a été transférée à l'Agglomération. Et une Charte de gouvernance précisant les relations Agglomération / Communes en vue de l'élaboration du PLUi est en cours de finalisation.
- La communication autour du PLH s'appuie sur les instances suivantes :
 - La Conférence Intercommunale du logement, créée en novembre 2015 et mobilisée jusqu'à l'adoption des documents CIA et PPGDID,
 - La Commission de l'habitat, qui se tient préalablement à chaque conseil communautaire.
- Le principal support de communication à destination des élus, des acteurs de l'habitat, et de la population est le Site internet de Grand Soissons Agglomération. Il délivre des informations dans le cadre des rubriques : « trouver un logement » ; « construire » ; « aménagement du territoire » ; « plateforme de la rénovation énergétique ». Les « lettres de l'habitat », dont la première publication date d'octobre 2017, traitent de sujets précis relevant de différentes thématiques : marché immobilier, parc locatif social...
- Quant à la communication avec les professionnels, c'est avec la Société d'Équipement du Département de l'Aisne (SEDA) et le bailleur social Clésence que les échanges se font le plus régulièrement.

A l'avenir, il serait intéressant de renforcer la communication auprès des partenaires, notamment établir un dialogue avec les professionnels de la promotion immobilière. Il s'agit dans un premier temps, d'attirer les promoteurs sur le territoire.

Action 15 : Créer un observatoire de l'Habitat

Niveau d'atteinte : 1/5, non atteint



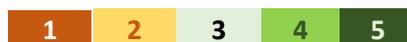
Objectifs fixés par le PLH 2015-2020 :

- Réaliser un Observatoire local de l'habitat permettant un suivi général et une observation dynamique du territoire à partir d'un tableau de bord.

Toutes les actions du PLH n'ont pas été mises en œuvre, ou l'ont été de manière partielle, en raison, pour partie, d'une insuffisance de moyens humains. Ainsi **l'observatoire de l'habitat n'a pas été créé.**

Cette action doit être reconduite dans le PLH 2023-2028, avec notamment la constitution de bases d'indicateurs, la sollicitation des détenteurs des données en fonction des besoins pour permettre une actualisation des données statistiques concernant l'habitat, et le développement de l'usage d'un Système d'information géographique (SIG).

Echelle d'évaluation :



Orientation	Actions	Niveau atteinte	Commentaires
Orientation 1 : Repenser un projet dynamique et adapté en termes de production de logements	Action 1 : produire plus de 1500 logements selon les déclinaisons communales validées	A recalibrer	70% de l'objectif atteint (181 logements/an en moyenne). Soissons a porté 60% de la production. Déficit marqué dans les communes de la première couronne (66% de l'objectif atteint).
Orientation 2 : Assurer une diversification de l'offre pour rendre le territoire accessible à tous et agir sur le peuplement	Action 2 : produire plus de 20% de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération	Atteinte et dépassée	Objectif dépassé dans les communes de la première couronne. Un objectif réaliste de 10-15 logements en commune rurale.
	Action 3 : Intensifier la mobilisation du parc privé pour développer l'offre locative aidée	Non atteinte	L'intercommunalité s'attend à davantage de conventionnements à l'avenir grâce à l'OPAH RU / Etude relative à la lutte contre l'habitat indigne.
	Action 4 : Poursuivre et développer les aides pour l'accès abordable et l'accès sociale à la propriété	Relativement atteinte	Réalisations nombreuses liées aux dispositifs Ma maison dans l'Aisne, PSLA
	Action 5 : Agir sur le peuplement des quartiers afin de renforcer la mixité sociale au sein du parc locatif aidé	A renforcer	CIL installée et documents adoptée (CIA et PPGD). Toutefois, la pérennité de la CIL et la tenue de ses instances doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le futur PLH 2022-2028.
Orientation 3 : Entretien et mieux faire fonctionner le parc	Action 6 : Poursuivre les actions d'amélioration du parc public	Relativement atteinte	Rénovation thermique engagée, adaptation des logements engagée par OPAL.
	Action 7 : Mettre en œuvre une plateforme de l'efficacité énergétique pour l'amélioration du parc privé	Relativement atteinte	Plateforme créée et taux de réalisation de l'objectif à 72%. Enjeu de pérennisation via Guichet unique de l'habitat.
Orientation 4 : Maîtriser la ressource foncière et l'étalement urbain	Action 8 : Assurer la maîtrise foncière des opérations à destination habitat via l'EPFLO	Relativement atteinte	L'EPFLO porte de nombreux foncier et l'observatoire sera un enjeu de ce PLH.
	Action 9 : Travailler sur les formes urbaines dans le respect des préconisations du SCOT	A renforcer	Consommation foncière élevée. Le PAC met l'accent sur l'usage de matériaux bio-sourcés.
	Action 10 : Lutter contre la vacance	A renforcer	Légère progression de la vacance, mais des dispositifs en cours de déploiement
Orientation 5 : Poursuivre la prise en compte des besoins spécifiques	Action 11 : Poursuivre les actions en direction des ménages les plus fragiles	A renforcer	Faible production en PLAI, peu de développement d'offre de logements d'urgence et AIVS peu mobilisée. Toutefois, un taux d'équipement satisfaisant.
	Action 12 : Accompagner les publics spécifiques dans la recherche de solutions de logement adaptées	A renforcer	Difficulté d'accès à un logement autonome pour les jeunes persistante. Enjeu d'habitat inclusif et intergénérationnel
	Action 13 : Répondre aux exigences du Schéma d'Accueil des Gens du Voyage	A poursuivre	Travail en cours pour se conformer au Schéma 2019-2025
Orientation 6 : Observer, évaluer et animer la politique de l'habitat	Action 14 : Piloter et communiquer autour du PLH	Relativement atteinte	Lettre de l'habitat, échange avec les opérateurs
	Action 15 : Créer un observatoire de l'habitat	Non atteinte	Absence de moyens suffisants

Enjeux issus de l'évaluation pour Grand Soissons Agglomération

Intégration des compétences	<ul style="list-style-type: none"> • Compétence habitat et Plan local d'urbanisme intercommunal • Aménagement, développement économique (ZAC communautaires)
Financier	<ul style="list-style-type: none"> • Délégation des aides à la pierre • Aides sur fonds propres (parc public et parc privé)
Animateur	<ul style="list-style-type: none"> • Lettre de l'habitat jusqu'en 2019, échanges réguliers et non formalisés avec les opérateurs • Le nouveau PLH prévoit une animation pour sa définition
Conseil ingénierie ressources	<ul style="list-style-type: none"> • Etude pour le déploiement potentiel du permis de louer / permis de diviser • Besoin d'accompagnement des projets hors ZAC
Anticipation	<ul style="list-style-type: none"> • Observatoire habitat et foncier à venir

Partie II : Dynamiques socio-démographiques

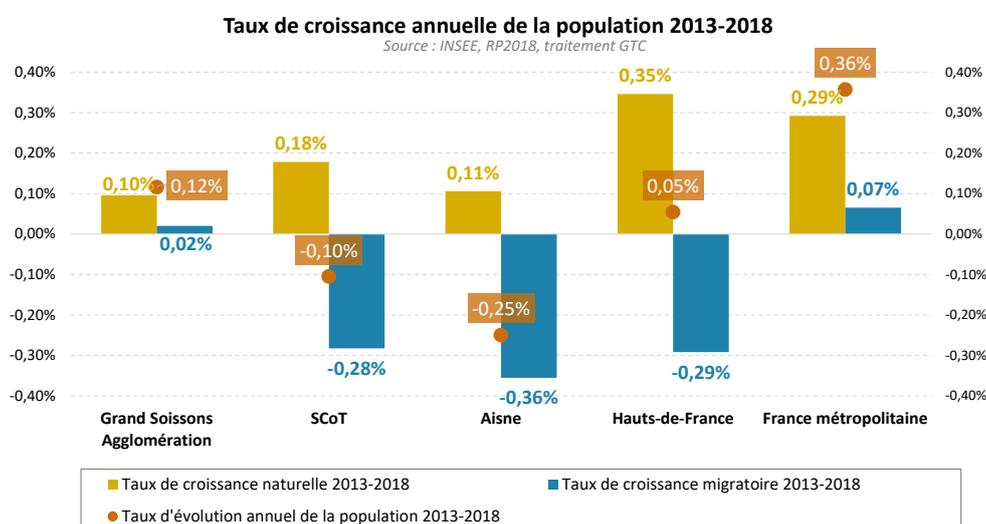
Evolutions démographiques

Légère croissance démographique

En 2018, les 28 communes composant le Grand Soissons Agglomération comptent **52 415 habitants, dont 54% habitent la ville même de Soissons (28 522 habitants)**.

Sur la période 2013-2018, la dynamique démographique de l'intercommunalité se stabilise dans une **légère croissance (0,12%/an)**, après **trois décennies de baisse**. Cette dynamique s'installe dans un contexte de **fort ralentissement de la croissance naturelle, désormais compensé par un solde migratoire à l'équilibre**, après 40 ans de fort déficit (jusqu'à -1% par an durant la période 1982-1990)

Le Soissonnais enregistre un dynamisme plus marqué que le territoire du SCoT et de l'Aisne, tous deux en décroissance démographique (-0,10% par an pour le SCOT et -0,25% par an dans l'Aisne), conséquence d'un déficit migratoire marqué que ne parvient pas à compenser la faible croissance naturelle.



Le Grand Soissons se distingue des agglomérations référentes par une croissance démographique à l'équilibre, tant sur le plan du solde naturel que du solde migratoire.

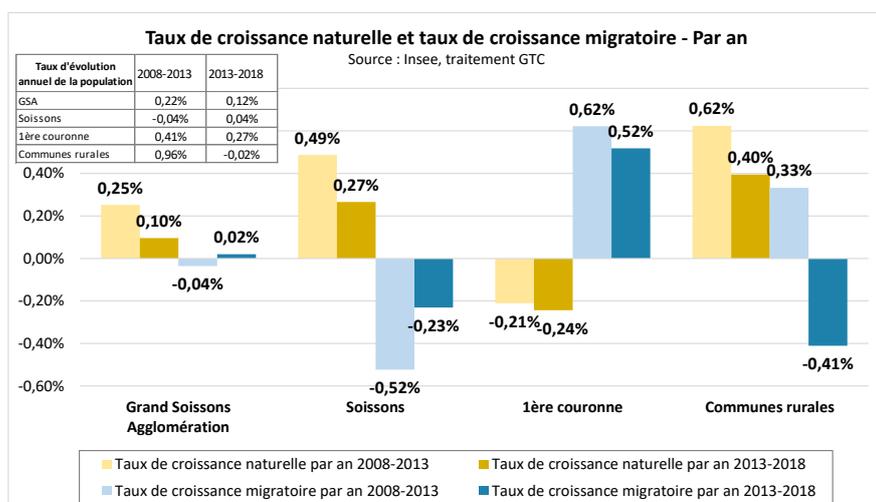
Les autres agglomérations montrent soit une croissance soit une perte de population affirmée. Des 4 agglomérations avec une croissance de population largement positive, seule celle de Château Thierry dispose d'excédents naturels et migratoires. Le Beauvaisis et le Pays de Valois, comme GSA, affichent un solde migratoire à l'équilibre, alors que la CA du Pays de Laon et la CC Retz-en-Valois rencontrent une problématique d'attractivité.

	Taux de croissance naturelle 2013-2018	Taux de croissance migratoire 2013-2018	Taux d'évolution annuel de la population 2013-2018
CA Région de Château Thierry	0,18%	0,32%	0,50%
CA Région de Compiègne et de la Basse Automne	0,40%	-0,10%	0,30%
CA de Beauvaisis	0,55%	-0,04%	0,51%
CA du Pays de Laon	0,32%	-0,61%	-0,28%
CC du Pays de Valois	0,43%	0,02%	0,45%
CC Retz-en-Valois	0,22%	-0,70%	-0,48%

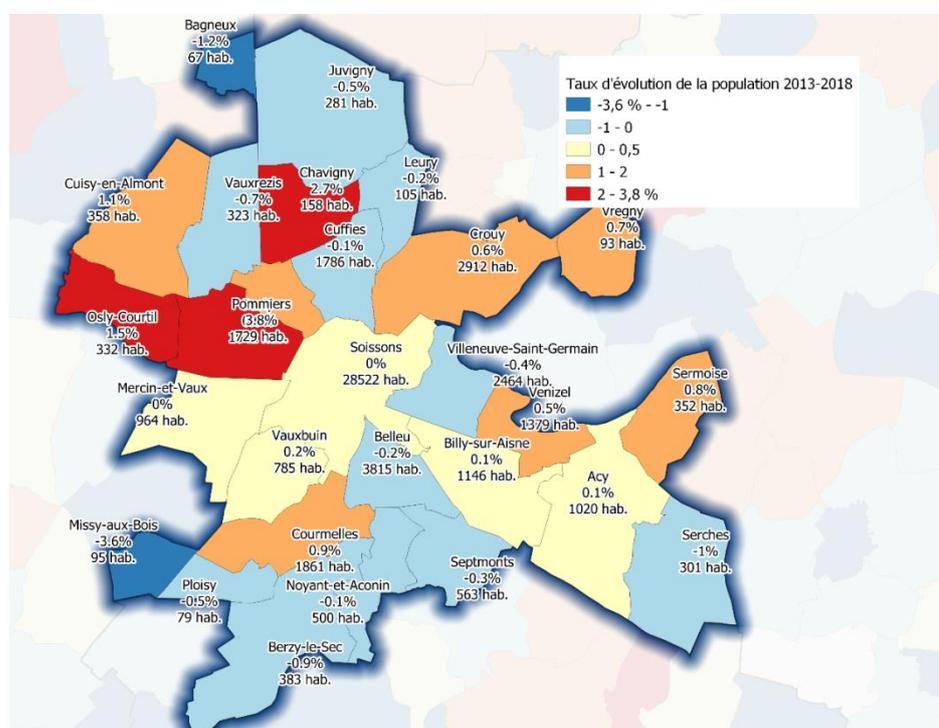
Source: INSEE 2018, traitement GTC

Au sein de Grand Soissons Agglomération, les dynamiques sont contrastées et ont évolué ces dernières années.

- Entre 2008 et 2013, ce sont les communes rurales qui connaissent proportionnellement la plus forte dynamique grâce à une croissance naturelle marquée cumulée à des apports migratoires. **La première couronne est également très attractive auprès des ménages extérieurs, alors que la ville centre enregistre un déficit migratoire conséquent.**
- Durant la période récente 2013-2018, **la population de la ville centre est à l'équilibre grâce à une réduction du déficit migratoire.** Constituant le principal moteur de l'agglomération (257 habitants supplémentaires en 5 ans) les communes de première couronne enregistrent encore des apports migratoires conséquents, contrairement aux communes rurales qui ne connaissent plus la même attractivité.



Au total, un peu plus de la moitié des communes enregistrent une stabilité ou une croissance de la population entre 2013 et 2018, dont la plupart des communes de première couronne.

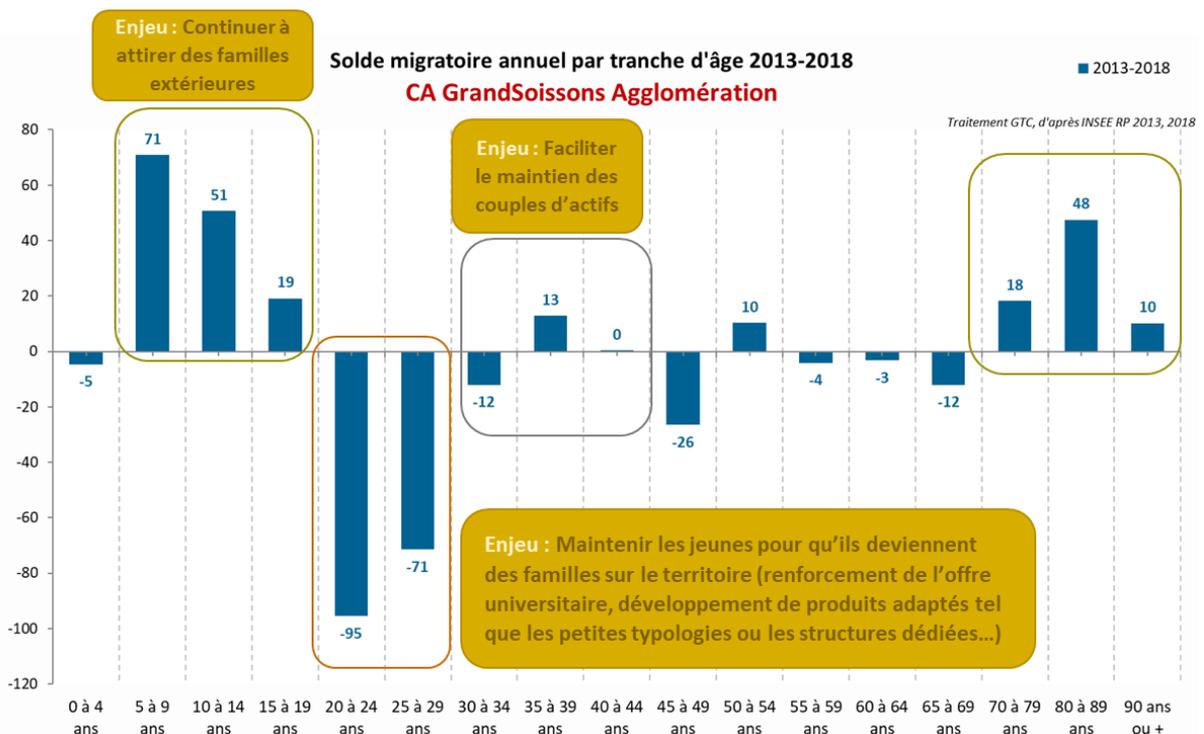
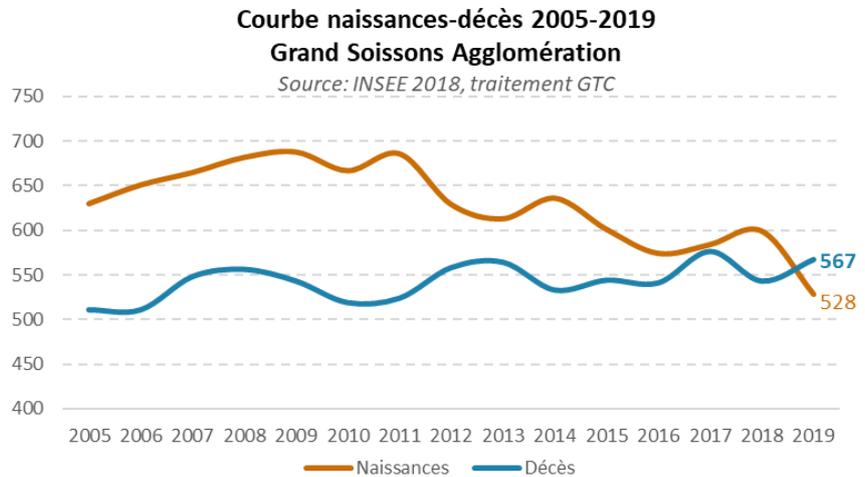


Enjeu : Poursuivre la stratégie de renforcement de l'attractivité territoriale (activités économiques, loisirs...)

Erosion du nombre des naissances qui devient inférieur au nombre des décès en 2019

Depuis une décennie, le nombre de naissances diminue continuellement sur le territoire – excepté un pic en 2010 et un autre en 2014. Cet affaiblissement concerne Soissons comme l'intercommunalité, bien que le ralentissement soit moins marqué pour cette dernière.

Pour la première fois en 2019, le nombre de décès excède celui des naissances à l'échelle de Grand Soissons Agglomération, signifiant que le taux de croissance naturelle tendra à diminuer au cours des prochains recensements...



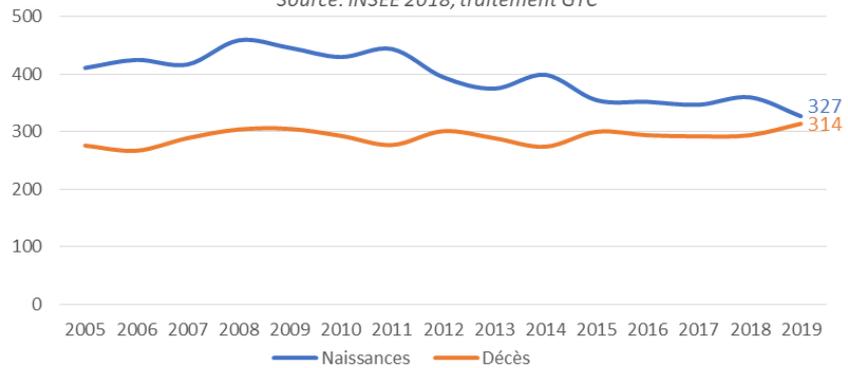
Si le solde migratoire est à l'équilibre, sa décomposition par tranches d'âges éclaire sur l'attractivité et le peuplement du territoire. **L'apport de familles constituées (enfants scolarisés) permet au territoire de maintenir sa population. Néanmoins le territoire perd de nombreux jeunes en début de formation ou de vie active.** L'équilibre est retrouvé sur les trentenaires, en lien avec l'attractivité envers les familles avec enfants, mais le solde nul indique des départs non négligeables de trentenaires sans enfant, probablement partis fonder une famille ailleurs.

Courbe naissances-décès 2005-2019

Soissons

Source: INSEE 2018, traitement GTC

A Soissons, une dynamique similaire d'affaiblissement du solde naturel semble se profiler, le solde naturel étant seulement de 13 personnes en 2019.



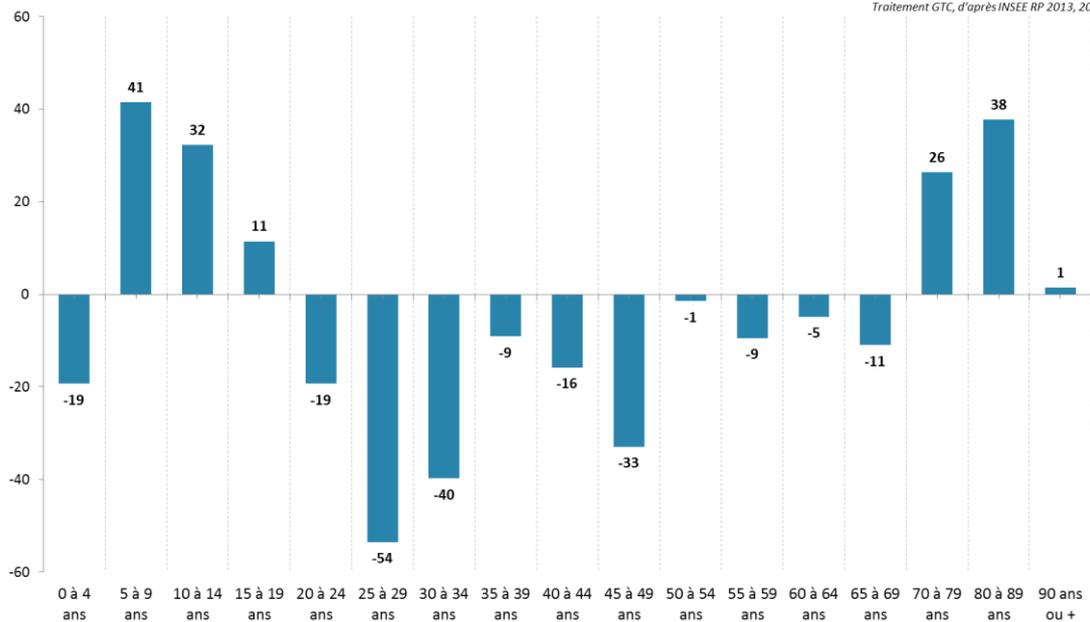
Le solde migratoire par âge de Soissons met en opposition l'attractivité envers les familles constituées (avec enfants de 5 à 14 ans) et l'absence d'attractivité envers les couples sans enfant ou enfants en bas âge. L'attractivité de la ville de Soissons sur les seniors est manifeste.

Solde migratoire annuel par tranche d'âge 2013-2018

Soissons

■ 2013-2018

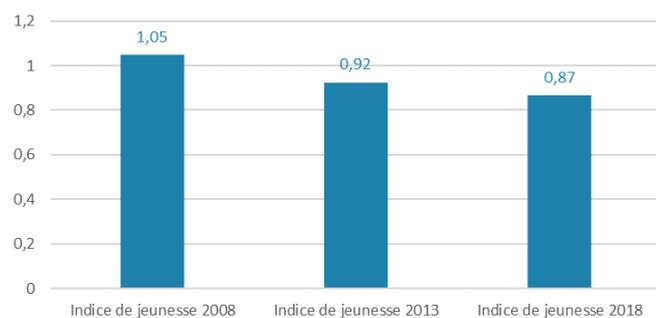
Traitement GTC, d'après INSEE RP 2013, 2018



En complément, le rapport entre le nombre d'habitants de moins de 20 ans et celui des plus de 60 ans (exprimé au travers de l'indice de jeunesse) se réduit, traduisant la tendance au vieillissement de la population : en 2018, il y a 0.87 habitant de moins de 20 ans pour 1 habitant de plus de 60 ans.

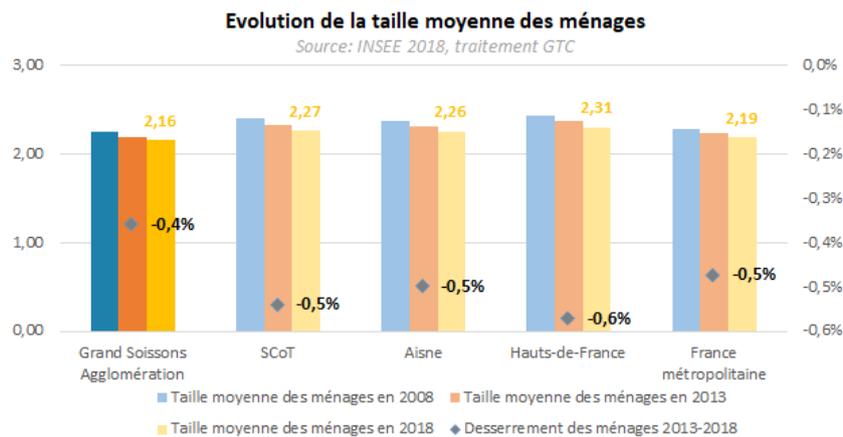
Evolution de l'indice de jeunesse depuis 2008

Source : INSEE RP, traitement GTC



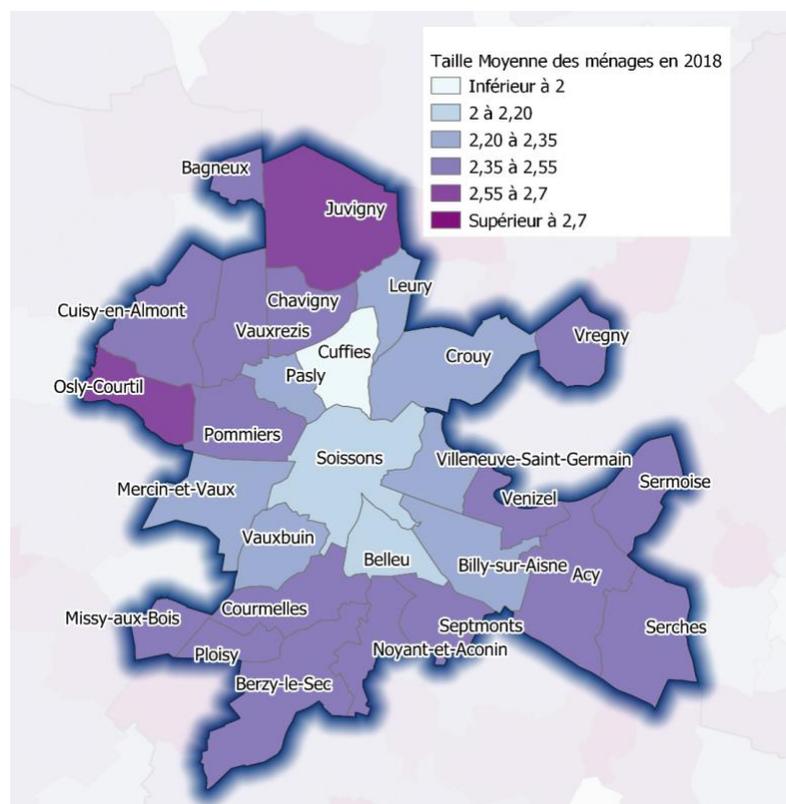
Poursuite de la réduction de la taille moyenne des ménages

En 2018, la taille moyenne des ménages de l'agglomération de 2,16 personnes est légèrement inférieure à celles des autres territoires (SCoT : 2,27 et Aisne : 2,26). Tout comme ceux-ci, Grand Soissons Agglomération fait face à une diminution progressive de la taille moyenne des ménages. Le desserrement est la conséquence de plusieurs facteurs, parmi lesquels le vieillissement de la population, la décohabitation des jeunes ou encore l'émergence de nouvelles formes familiales. Entre 2013 et 2018, le desserrement des ménages atteint -0,4% par an, légèrement inférieur à celui du SCoT et de l'Aisne (-0,5%).



En dehors de Soissons, où la taille moyenne des ménages atteint 2,05 personnes par ménage, le territoire accueille des ménages plutôt familiaux, en particulier dans les communes rurales (2,47 personnes par ménage en 2018).

Cette strate est néanmoins confrontée au **desserrement le plus marqué depuis 2013 (-0,8%/an, soit une taille moyenne des ménages qui est passée de 2,57 à 2,47 en 5 ans)**. Cette évolution provoque sans doute des besoins d'adaptation dans le parc existant et le développement de typologie adaptée.



Malgré une faible croissance démographique entre 2013 et 2018 (0,12% par an, soit 303 habitants supplémentaires en 5 ans sur l'intercommunalité), **le nombre de ménages a augmenté pour atteindre 23 831 ménages en 2013. Cette progression est la traduction directe du desserrement des ménages : Grand Soissons Agglomération doit répondre à un besoin en logement lié à l'augmentation du nombre de ménages.**

	2013	2018
Grand Soissons Agglomération		
Population des ménages	27748	27855
Taille moyenne des ménages	2,20	2,16
Nombre de ménages	23252	23831
Soissons		
Population des ménages	51054	51396
Taille moyenne des ménages	2,09	2,05
Nombre de ménages	13303	13557

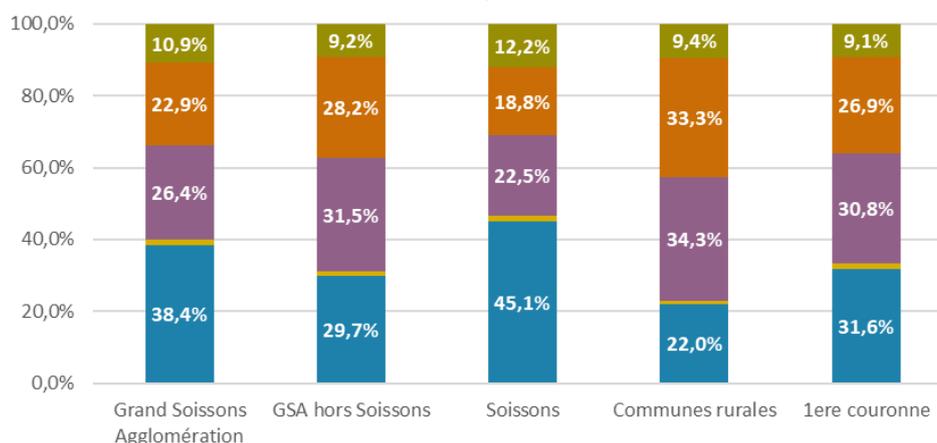
Source: INSEE 2018, traitement GTC

La structure des ménages constitue un premier élément de réponse au desserrement des ménages. En effet, en 2018, **près de 39% des ménages de l'agglomération sont composés d'une personne seule.** En lien avec la présence d'un parc de logements de petite taille (24% des résidences principales sont des T1 et T2, contre 9% dans les autres communes), ce phénomène est prégnant à Soissons où près d'une personne sur deux est une personne qui vit seule. A titre de comparaison, les personnes seules représentent 33,7% des ménages axonais.

Les ménages avec enfants (couple ou familles monoparentales) représentent un tiers des ménages locaux. Ils sont davantage représentés dans les communes rurales qu'en milieu urbain, un indicateur à corrélérer avec la taille moyenne des ménages.

Structure des ménages

Source: INSEE 2018, traitement GTC



Enjeux :

- Accompagner le vieillissement et la multiplication des petites ménages qui en résultent : développement d'une offre intermédiaire, à mi chemin entre logement autonome et EPHAD ; maintien à domicile des seniors ; restructuration des logements
- Faire revenir les jeunes qui ont quitté Soissons à leur entrée sur le marché du travail.

La diminution de la taille moyenne des ménages est caractéristique des ménages ayant emménagés depuis moins de 2 ans sur Grand Soissons Agglomération : la taille moyenne atteint 2,04 personnes, voire 1,96 à Soissons.

Les ménages dont l'installation remonte entre 5 et 9 ans sont les plus familiaux : on compte en moyenne 2,5 personnes par ménage, et jusqu'à 3 personnes par ménage en secteur rural. En revanche, les ménages installés depuis + de 10 ans voient leur taille moyenne des ménages drastiquement diminuer : le résultat de familles dont les enfants quittent le foyer et de ménages vieillissants

Le fait que la taille moyenne des ménages soit de plus en plus faible pour les personnes qui s'installent sur le territoire traduit un besoin certain en petites typologies.

	Taille moyenne des ménages ayant emménagés depuis moins de 2 ans	Taille moyenne des ménages ayant emménagés depuis 2 à 4 ans	Taille moyenne des ménages ayant emménagés depuis 5 à 9 ans	Taille moyenne des ménages ayant emménagés depuis plus de 10 ans
Grand Soissons	2,04	2,35	2,50	2,00
Grand Soissons Agglomération hors	2,22	2,52	2,80	2,12
Soissons	1,96	2,25	2,31	1,88
Communes rurales	2,56	2,90	3,00	2,25
1ère couronne	2,17	2,45	2,75	2,08

Source: INSEE 2018, traitement GTC

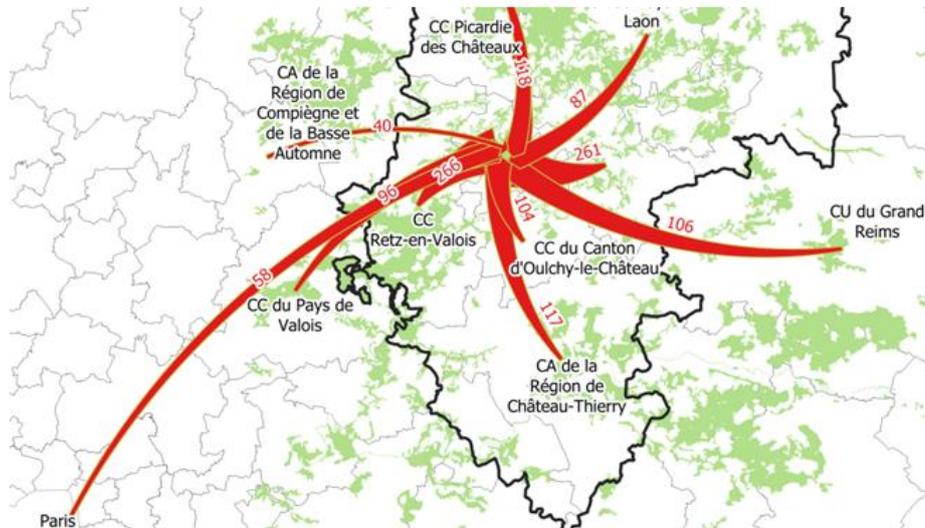
Flux migratoires

En 2019, 2550 personnes sont venues s'installer sur le territoire par an et 2186 l'ont quitté. **Les migrations résidentielles se sont essentiellement faites avec les intercommunalités à proximité.** En parallèle, 1300 personnes ont changé de logement au sein même des communes de Grand Soissons.

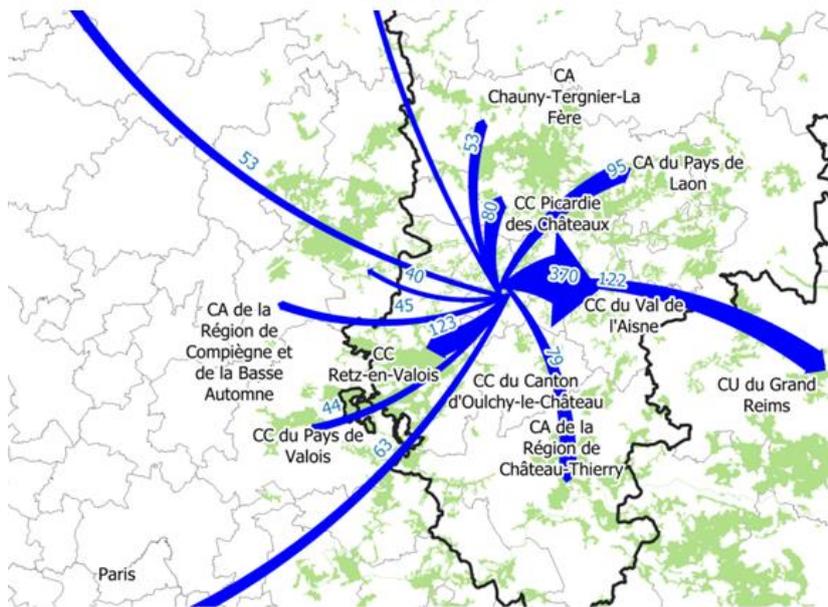
On observe ainsi :

- Une installation de ménages originaires d'EPCI limitrophes en nombre (Ouchy le Château, Retz en Valois, Région de Château Thierry notamment),
- **Un départ des ménages très important en direction de la CC du Val de l'Aisne.**

Flux résidentiels entrants sur le territoire de Grand Soissons Année 2019



Flux résidentiels sortants sur le territoire de Grand Soissons Année 2019



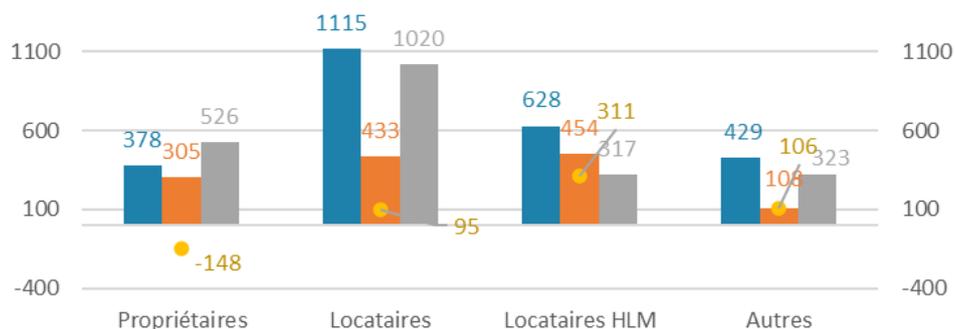
Enjeu : Poursuivre la réduction du déficit migratoire et limiter les départs (notamment en dir. CC du Val de l'Aisne)

propriétaires, ce qui signifie que plus de propriétaires quittent le territoire par rapport à ceux qui s'y installent.

Les ménages employés et professions intermédiaires tendent à quitter le territoire sans être compensés par les entrées.

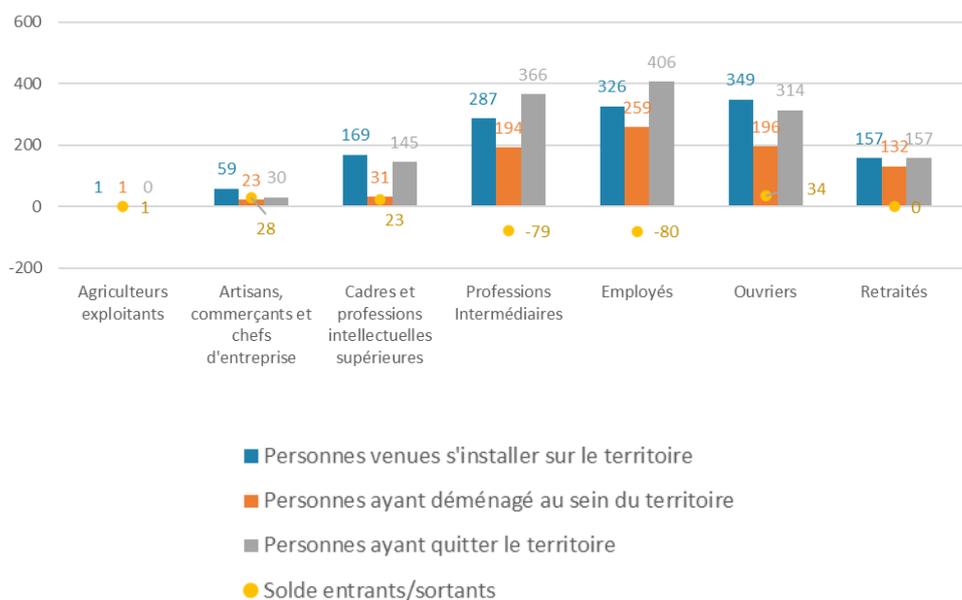
Statut d'occupation du logement actuel

Source : INSEE RP 2018



CSP des ménages entrant et sortant

Source : INSEE RP 2018



Revenus des ménages

Niveau de revenus des ménages en deçà des référents

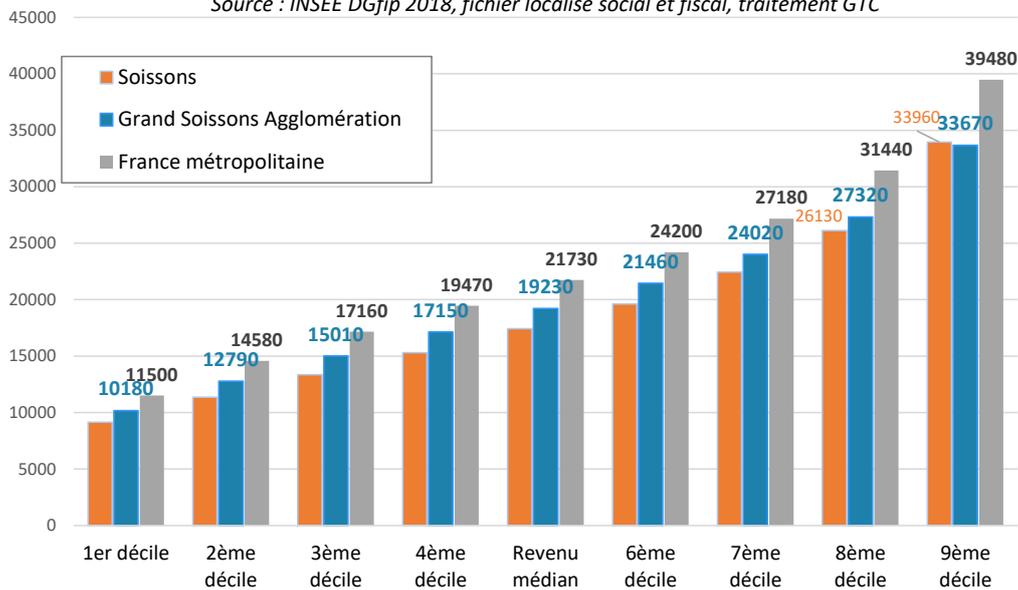
En 2018, le revenu médian disponible (revenu à la disposition des ménages pour consommer, épargner...) par Unité de Consommation sur le territoire du Grand Soissons s'élève à 19 230€ (1602€ par mois) légèrement en deçà de celui de l'Aisne (19 050€, soit 1587€/mois), et inférieur de 12% à la moyenne nationale.

Territoire	Revenu médian déclaré par UC en 2018
CA du Pays de Laon	18 870 €
Aisne	19 050 €
GSA	19 230 €
Hauts-de-France	19 660 €
CA Région de Château Thierry	20 250 €
CA de Bauvaisis	20 530 €
CC Retz-en-Valois	20 970 €
CA Région de Compiègne et de la Basse Automne	22 170 €
CC du Pays de Valois	24 470 €

Entre 2013 et 2018, le revenu médian disponible a augmenté de 1,2% à Soissons, un rythme inférieur à ceux de l'intercommunalité (1,7%) et de l'Aisne (2%).

Revenu disponible par décile en 2018

Source : INSEE DGfip 2018, fichier localisé social et fiscal, traitement GTC

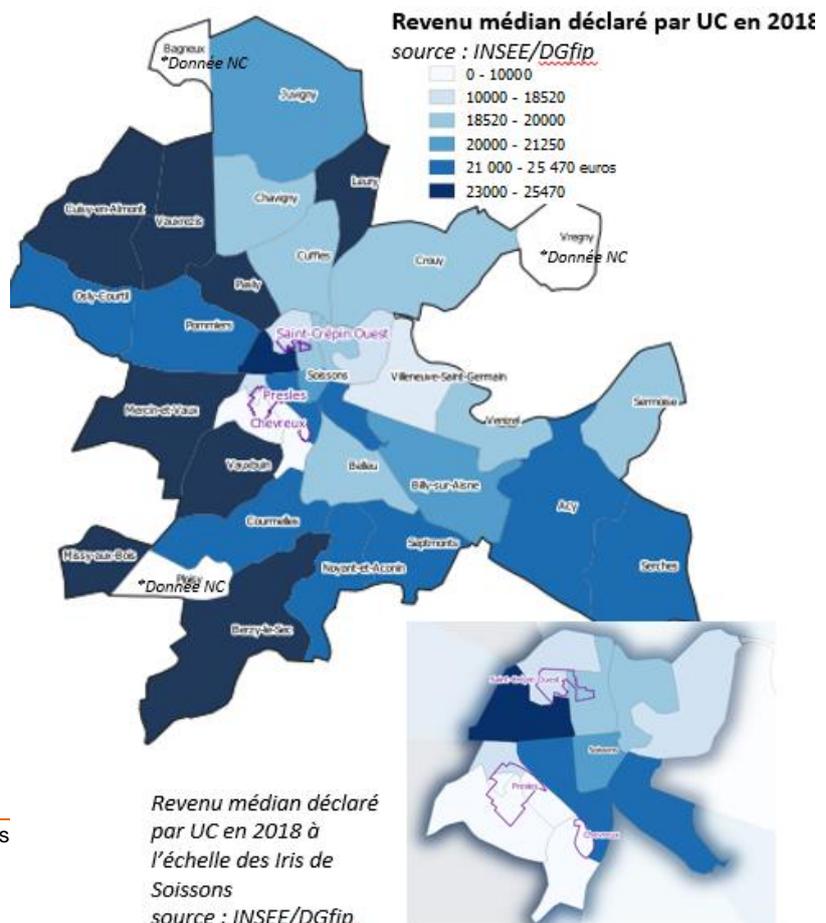


Les écarts de revenus sont davantage prononcés sur le Grand Soissons qu'ailleurs : **le rapport interdécile (rapport entre le 9^{ème} décile de revenu et le 1^{er}) atteint 3,3**. Dans les territoires de référence, il oscille entre 2,5 et 3,2, excepté dans la Communauté d'Agglomération Région de Compiègne et de la Basse Automne.

Grand Soissons Agglomération
Soissons
CA Région de Château Thierry
CA Région de Compiègne et de la Basse Auton
CA de Bauvaisis
CA du Pays de Laon
CC du Pays de Valois
CC Retz-en-Valois
Aisne
Hauts-de-France

Source : INSEE 2018, traitement GTC

A Soissons, le revenu médian disponible (par Unité de Consommation) est légèrement inférieur à celui de l'agglomération (17 430€, soit 1452€/mois), et l'écart entre les



revenus y est aussi plus important : le rapport interdécile atteint 3,7. En effet, le 1^{er} décile de ménages (10% des ménages aux plus bas revenus) perçoit 763€/mois, tandis que le 9^{ème} décile perçoit 2829€/mois.

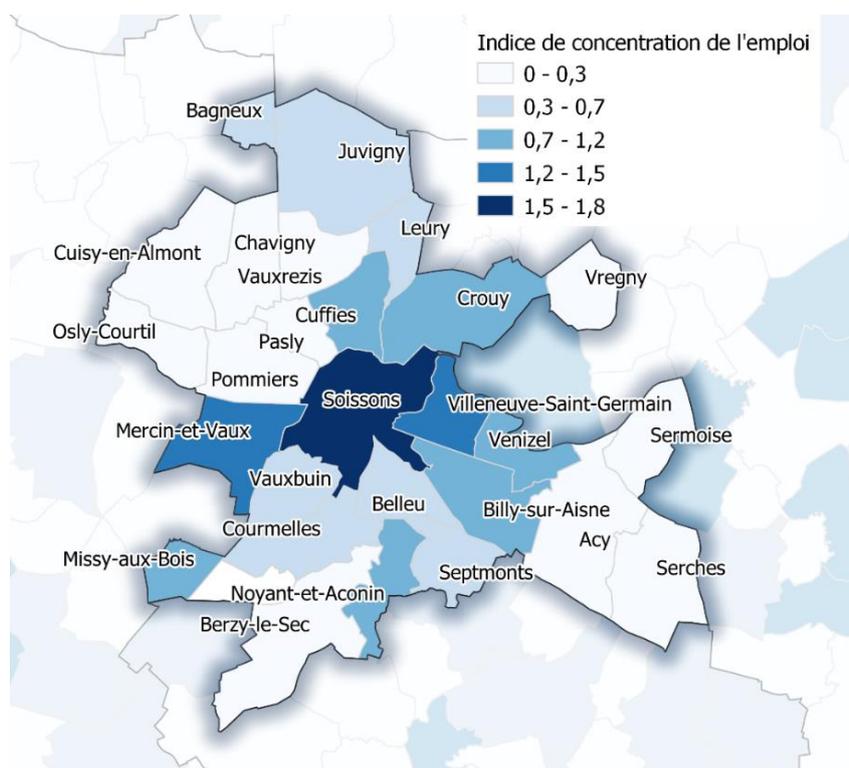
La présence de Quartier Politique de la Ville, dont le revenu constitue désormais le seul critère - depuis le nouveau découpage Politique de la Ville institué en 2014 - représente le motif principal de ces écarts. Ainsi, le secteur sud de la commune et les Quartiers Prioritaires de Presles et de Chevreux apparaissent comme particulièrement fragilisés, avec des niveaux de revenus médians disponibles inférieurs à 10 000€/UC/an.

A l'inverse, **une couronne de communes situées à l'ouest de Soissons se caractérisent par des niveaux de revenus des ménages plus élevés** : arc Pasly / Cuisy en Almont, Mercin et Vaux et Vauxbuin.

Economie et emplois

Une période de transition

Avec plus de 20 300 emplois sur son territoire en 2018, dont près de 14 000 situés sur la ville de Soissons, **Grand Soissons Agglomération constitue un pôle d'emploi local**. L'indice de concentration de l'emploi, qui rapporte le nombre d'emplois au nombre d'actifs occupés, atteint 1,14 : il y a **1,14 emploi pour 1 actif occupé**. Grand Soissons Agglomération exerce donc une attractivité locale du point de vue de l'emploi, et en particulier Soissons dont l'indice de concentration de l'emploi atteint 1,63.



L'indice de concentration de l'emploi est supérieur à celui du Département de l'Aisne (0,87 emploi par actif). Il est à noter l'importance, en termes d'emplois, du secteur hospitalier avec 1584 salariés sur Soissons et la présence d'une école d'infirmiers et d'aides-soignants (IFSI).

	Emplois au lieu de travail en 2018 (INSEE)	Emplois salariés privés (ACOSS 2020)	Indice de concentration de l'emploi 2018 (INSEE)	Tx d'ev./an des emplois au lieu de travail 2013-2018 (INSEE)	Tx d'ev./an de l'emploi salarié privé 2013-2020 (ACOSS)
CA du Pays de Laon	19925	11078	1,31	-0,71%	-0,21%
CA Région de Compiègne et de la Basse Automne	41277	32434	1,24	0,26%	0,92%
CA de Bauvaisis	48762	33863	1,23	-0,96%	-0,64%
GSA	20371	13596	1,16	-0,69%	-0,14%
SCoT	33764	20690	0,83	-0,78%	-0,19%
CA Région de Château Thierry	17800	9802	0,83	-0,42%	-0,22%
CC Retz-en-Valois	8353	4667	0,69	-1,19%	-0,16%
CC du Pays de Valois	14366	10077	0,56	-0,18%	1,01%

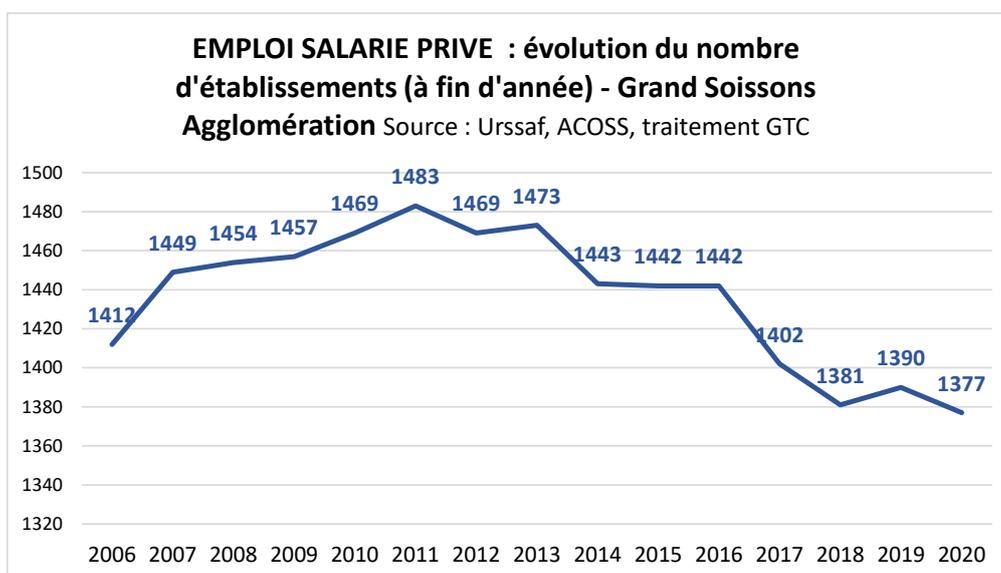
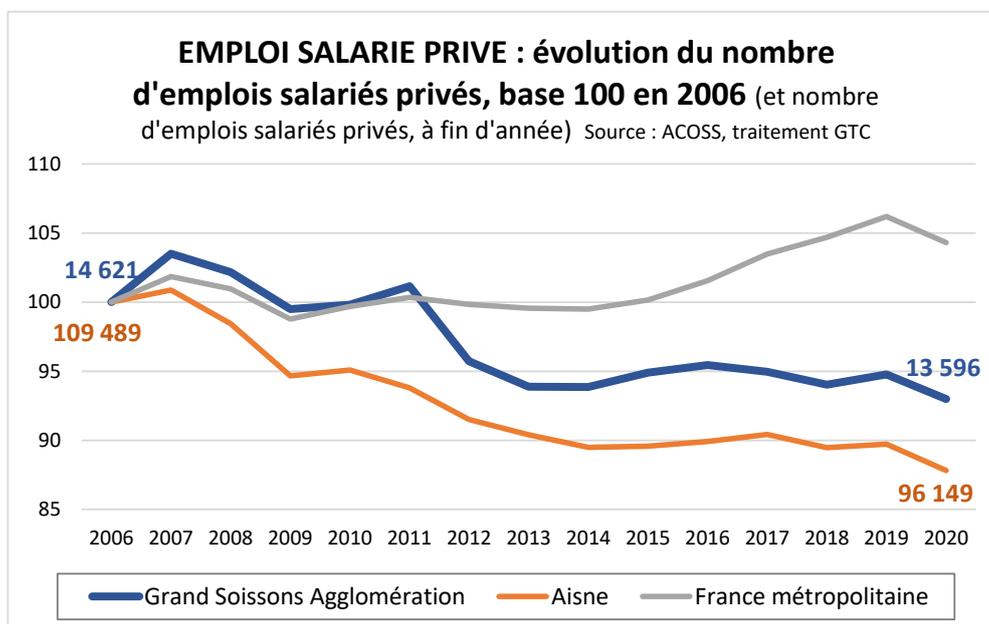
Un travail sur le label terre d'industrie est en cours.

Diversification de la structure de l'emploi privé, auparavant très industrielle, vers une tertiarisation, un développement du commerce et du tissu de PME/TPE.

Sur 2020 et 2021: 13 projets endogènes encore en cours pour 145 créations d'emplois (hors maintien) et 3 projets exogènes pour 335 emplois à créer, dans tous les secteurs d'activités.

Enjeu : S'appuyer sur la reprise du développement économique pour conserver l'attractivité migratoire.

Comme l'ensemble du territoire couvert par le SCoT, le Grand Soissons enregistre une **diminution du nombre total d'emplois (au lieu de travail) relativement significative, entre 2013 et 2018 : -715 emplois, soit un taux d'évolution annuel de -0,69%**. Le mouvement de désindustrialisation, en marche depuis plus de 20 ans sur le territoire, est encore perceptible jusqu'en 2018. C'est dans l'industrie que la chute est la plus marquée avec 402 emplois en moins entre 2013 et 2018.



Mais l'emploi salarié privé, qui représente de l'ordre des deux tiers de l'emploi total, diminue beaucoup moins fortement et tend même à se stabiliser ces dernières années : **-0,14% par an entre 2013 et 2020, soit -130 unités, contre -1213 entre 2008 et 2013**. Parallèlement, le nombre d'établissements qui s'est affaibli entre 2014 et 2018, est stable depuis cette date.

	Emplois au LT en 2018 (INSEE)	Emplois salariés privés (ACOSS 2020)	ICE 2018	Tertiaire	Services à la population	Commerces, hébergement restauration	Construction	Industrie, énergie	Transport entreposage	Administration publique
GSA	20371	13596	1,16	-4,4%	1,6%	-0,2%	0,2%	-0,9%	-1,4%	1,8%
Soissons	13907	7860	1,63	-4,1%	1,1%	-1,4%	3,3%	0,9%	1,0%	1,8%
GSA hors Soissons	6464	5736	0,71	-5,3%	3,3%	1,2%	-2,4%	-1,7%	-2,0%	0,0%
Aisne	170534	96149	0,87	-0,6%	1,4%	-0,3%	-1,4%	-1,7%	-1,7%	-1,2%
Hauts-de-France	2121296	1451607	0,93	0,8%	1,9%	0,4%	-0,4%	-1,4%	0,6%	-0,9%
France métropolitaine	26008899,4	18072600	0,98	1,3%	1,3%	0,5%	0,7%	-0,6%	0,4%	-0,9%
Nb emplois 2020				1108	4969	3717	829	1815	985	173
				8%	37%	27%	6%	13%	7%	1%

En 2020, les deux principaux secteurs économiques pourvoyeurs d'emplois salariés privés sont les services à la population (37% des emplois) et le commerce (27%). Certaines catégories d'emplois ont subi des pertes marquées entre 2013 et 2020 : Industrie-énergie, dont le déclin est ancien, transport entreposage ainsi que le tertiaire, dont l'ancrage sur le territoire ne semble pas encore assuré.

L'activité consacrée au développement économique dans les collectivités a été relancée en 2015. Cela a permis une certaine intensité dans les échanges avec les entreprises, la création d'une offre en locaux pour les entreprises, la promotion et l'attraction envers les investisseurs exogènes. Les principaux acteurs commencent désormais à entrevoir une inversion des tendances : **taux de création d'entreprise supérieure à la moyenne nationale, croissance et renouvellement du nombre d'entreprises et accueil d'entreprises extérieures au territoire. La baisse du volume des emplois est endiguée, l'emploi privé se diversifie, vers une plus grande tertiarisation, un développement du commerce et du tissu de PME et TPE.** De nouvelles tendances seront à observer dans les années à venir.

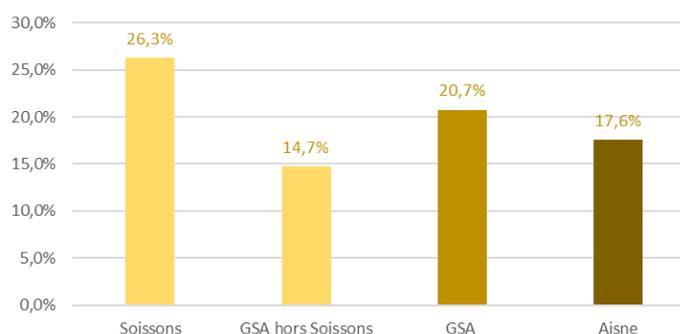
Grand Soissons a la volonté de développer sur son territoire les activités économiques en lien avec le pôle de Roissy et les projets industriels liés à la proximité du Grand Paris. Le Parc du plateau, qui a été labellisé « site industriel clé en main », est la principale zone d'activité aujourd'hui : 600 emplois et demain 500 de plus, dans le cadre du doublement de sa capacité (logistique, industrielle). Aujourd'hui, l'agglomération capte de nombreux projets d'entreprise : en 2020, 70% sont exogènes au territoire, et la tendance se renforce en 2021. Cette évolution est très liée à la disponibilité foncière proposée, qui dépend de la redéfinition des zones d'activités économiques.

Un travail de label « Terre d'industrie » est en cours (labellisation de sites industriels clés en main). Dans le cadre du Contrat de relance et de transition écologique (CRTE) à l'échelle du Pôle d'équilibre territorial et rural (PETR), la question du développement industriel et des cibles de travailleurs n'est pas encore déclinée car en attente de la confirmation de la labellisation « Territoire d'industrie ». La ville de Soissons travaille également avec la Région sur la promotion des métiers de la construction.

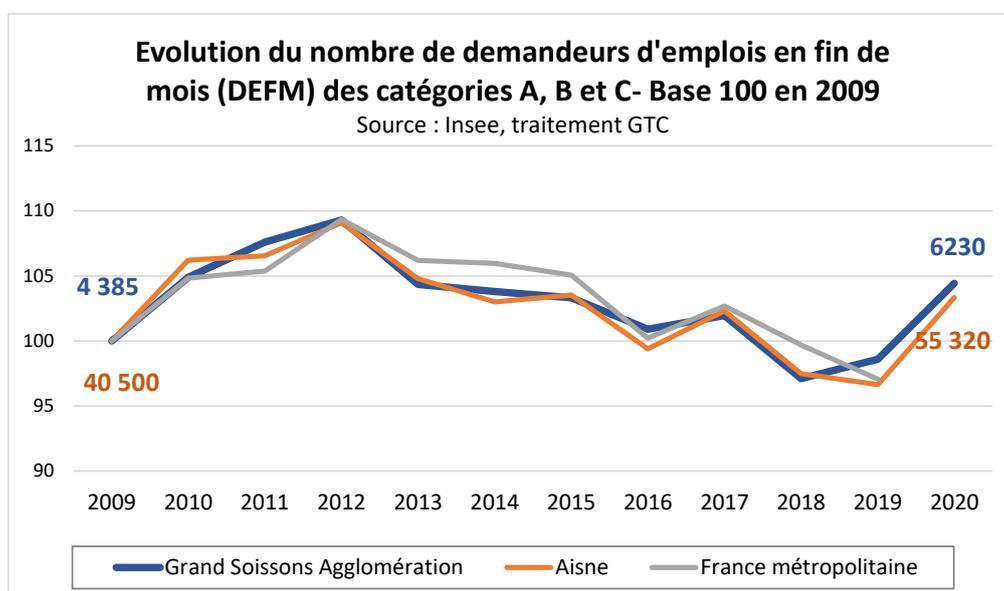
Un niveau élevé du chômage qui s'explique par les pertes d'emplois passées

Avec un taux de 20,7% des actifs qui sont en situation de recherche d'emploi en 2018, **Grand Soissons apparaît comme plus marqué par le chômage qu'en moyenne dans le département et en France métropolitaine (17,6% et 13,0%).** Classiquement, la ville centre de Soissons (qui concentre notamment les logements à faibles loyers et les services sociaux) est particulièrement touchée avec un taux de 26,3%.

Taux de chômage en 2018
Source : INSEE RP 2018, traitement GTC



Après avoir enregistré une augmentation en lien avec la réduction du nombre d'emplois et la crise financière de 2008, **le nombre de demandeurs d'emplois (en fin de mois, de catégorie A, B, C¹) se réduit régulièrement de 2013 à 2018**. L'année 2020 est marquée par une hausse importante, probablement à mettre en rapport avec la crise liée à la pandémie. Mais cette évolution est globalement conforme à celles du département et de la France métropolitaine.



¹ Classification des demandeurs d'emploi des catégories A, B, C :

Catégorie A : personne sans emploi, tenue d'accomplir des actes positifs de recherche d'emploi, à la recherche d'un emploi quel que soit le type de contrat (CDI, CDD, à temps plein, à temps partiel, temporaire ou saisonnier). Catégorie B : Personne ayant exercé une activité réduite de 78 heures maximum par mois, tenue d'accomplir des actes positifs de recherche d'emploi. Catégorie C : personne ayant exercé une activité réduite de plus de 78 heures par mois, tenue d'accomplir des actes positifs de recherche d'emploi.

Flux domicile/travail

Des flux sortant vers l'Île de France et les pôles de la RN2, ainsi que Laon et Château-Thierry

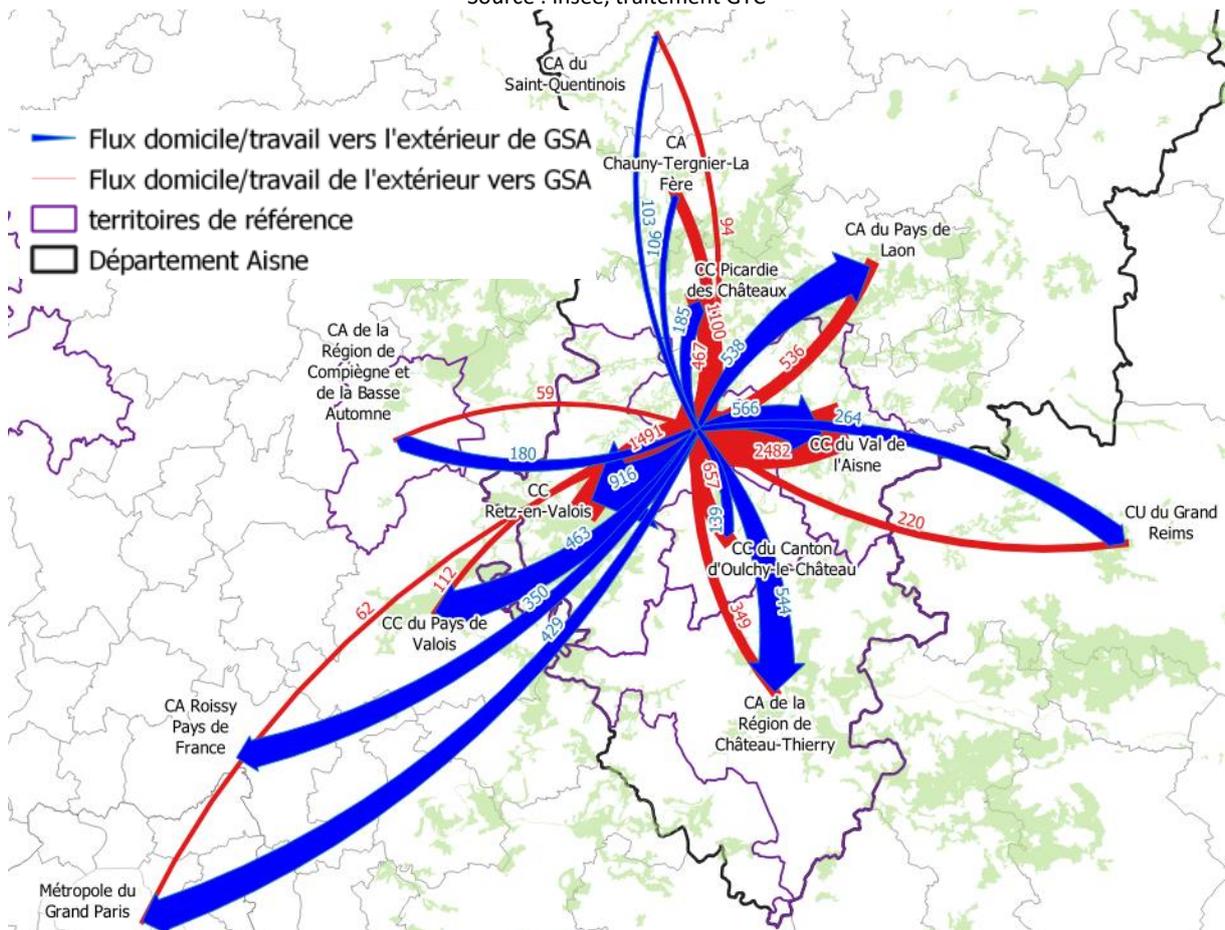
En lien avec l'indice de concentration de l'emploi, le **pouvoir d'attraction de Grand Soissons Agglomération sur les actifs des territoires voisins et du centre de l'Aisne (Chauny-Tergnier ; Laon) apparaît fort.**

- Les actifs habitant sur le territoire et travaillant dans d'autres EPCI se diffusent majoritairement long de la RN2. Ils représentent 5666 personnes en 2018 : 916 se rendent sur la CC voisine de Retz en Valois et 566 sur la CC du Val de l'Aisne. 544 actifs se rendent sur la CA de Château-Thierry, 538 sur la CA du Pays de Laon. 429 se rendent vers le Grand Paris et 350 sur la CA de Roissy Pays de France.
- A l'inverse, des actifs extérieurs à GSA viennent y travailler : ils proviennent majoritairement de la CC du Val de l'Aisne (2482 personnes), de Retz en Valois (1491) et de Picardie les Châteaux (1100). 536 actifs proviennent également de la CA du Pays de Laon.

Flux Domicile – Travail en 2018 – Grand Soissons Agglomération

(Actifs ayant un emploi âgés de 15 ans ou plus)

Source : Insee, traitement GTC



Partie III : Le parc de logements

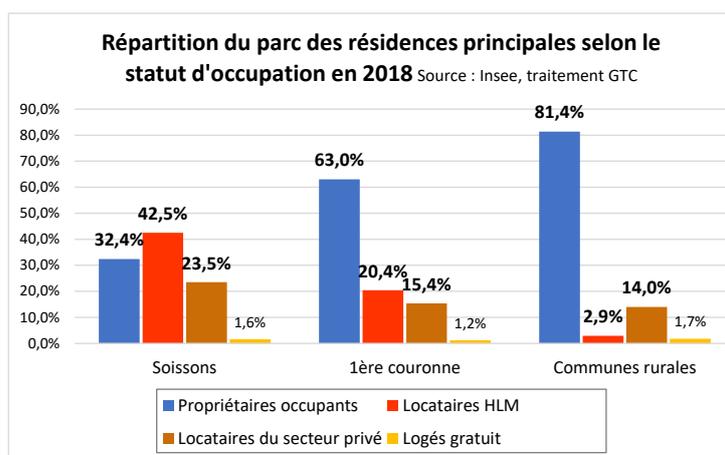
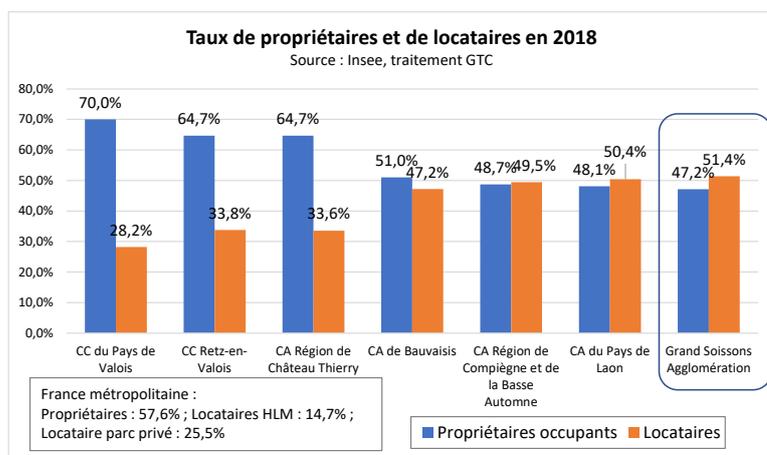
Un parc locatif développé

En 2018, Grand Soissons Agglomération compte 26 094 logements, en augmentation de 0,6% par an par rapport à 2013. **Cette croissance s'est notamment manifestée sur la 1^{ère} couronne de l'agglomération, dont le nombre de logements a augmenté de 0,93% par an (soit 404 unités supplémentaires en 5 ans).**

	Nb logements en 2013	Nb logements en 2018	Taux d'évolution annuel des logements 2013-2018
Soissons	14635	14931	0,40%
Communes rurales	2170	2236	0,60%
1ère couronne	8523	8927	0,93%
Grand Soissons Agglomération hors Soissons	10693	11163	0,86%
Grand Soissons Agglomération	25329	26094	0,60%

Source: INSEE 2018, traitement GTC

Contrairement aux autres EPCI dominés par le statut de propriétaires occupants, les CA de Beauvaisis, de la Région de Compiègne et de la Basse Automne, du Pays de Laon et de Grand Soissons ont **des parcs de propriétaires occupants et de locataires à peu près équivalents**. Toutefois, le Pays de Laon et encore plus le Soissonnais se distinguent par la présence **d'une offre locative HLM supérieure au locatif privé** (Grand Soissons : 31,5% de locatif HLM et 19,9% de locatif privé en 2018, France métropolitaine : 14,7% et 25,5%).



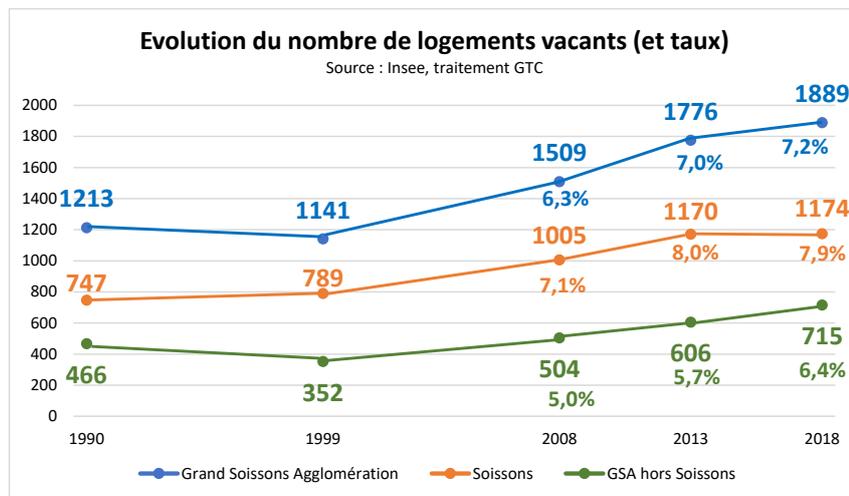
A l'échelle infra communale, une hétérogénéité subsiste avec classiquement **un poids de propriétaires occupants particulièrement important en milieu rural**, alors que les communes urbaines et périurbaines disposent d'une offre locative plus développée.

- La ville de Soissons affiche une offre locative sociale très importante (42,5% de locatif HLM selon l'Insee),
- Dans le groupe des communes de première couronne, le taux moyen de locatif HLM, masque des réalités différentes avec une offre qui va de très développée dans certaines (avec des taux de 28% à 39% à Villeneuve-Saint-Germain, Venizel, Belleu), à quasi inexistante dans d'autres (Vauxbuin, Billy sur Aisne).

Le parc de logements vacants : un taux de vacance modéré

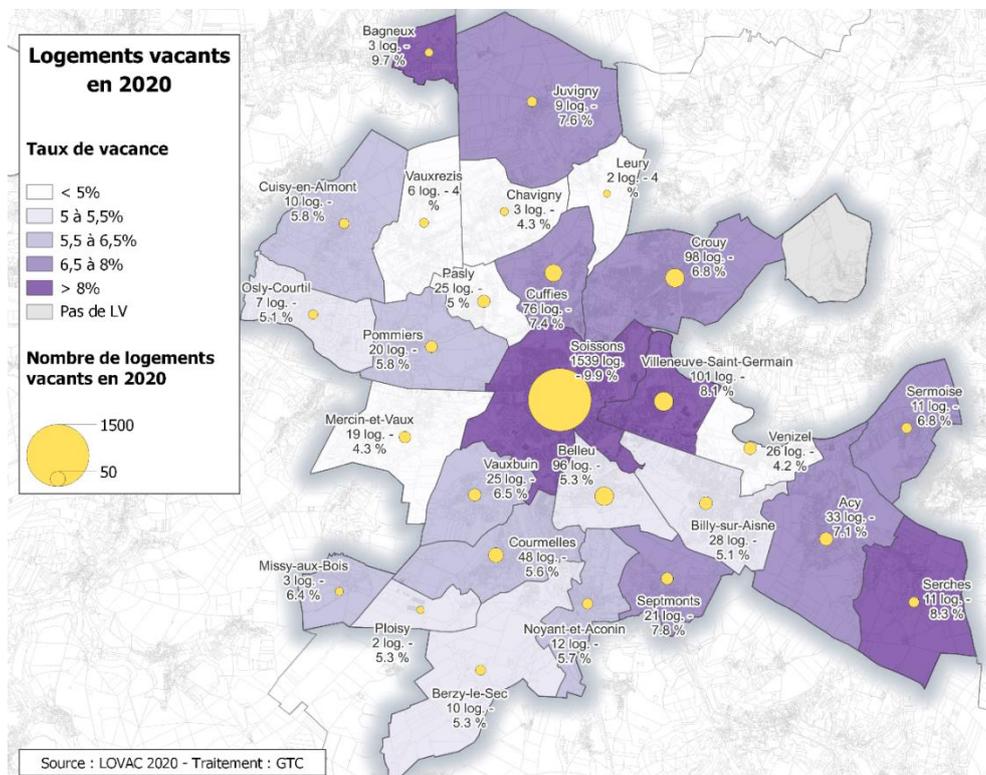
En 2018, le parc de logements vacants représente 7,2% du parc total de logements de l'agglomération, soit 1889 unités.

Sur la période 2013-2018, le nombre de logements vacants a augmenté de 1,2% par an, soit 113 logements vacants supplémentaires, une progression toutefois moins importante que lors de la période 2008-2013 (+267). Cette augmentation récente est le fait des communes de première couronne (+114), alors que la ville de Soissons (+4) et les communes rurales (-4) enregistrent une stabilisation.



Le fichier LOVAC, établi à partir des fichiers fiscaux (1767 biscom) et des fichiers fonciers, constitue une donnée estimée plus fine que le recensement des logements vacants de l'INSEE. Les analyses ci-après s'appuient sur le millésime 2020 du fichier LOVAC.

En 2020, selon LOVAC, Grand Soissons Agglomération concentre 2 244 logements vacants, soit 8,3% du parc de logements. Avec 1 539 logements vacants, **Soissons concentre plus des 2/3 du parc vacant de l'agglomération**. La ville-centre présente également le taux de vacance le plus élevé : 9,9%. Villeneuve-Saint-Germain, Crouy, Belleu et Cuffies comptent également un parc vacant important à leur échelle (> 70 logements vacants).



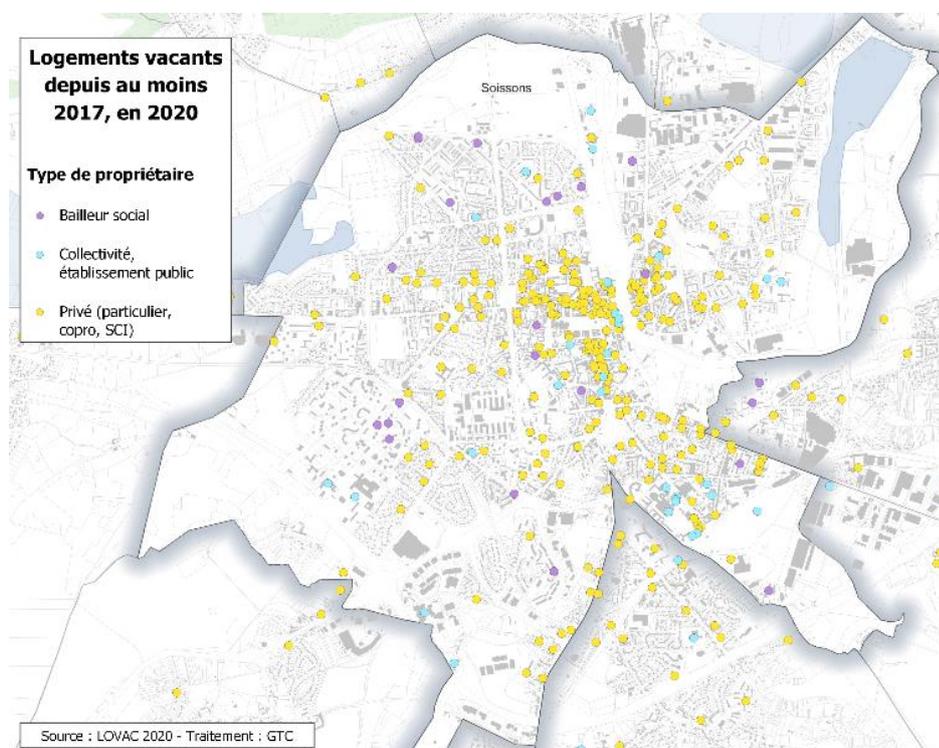
43% du parc vacant de l'agglomération a été construit avant 1930 ; il nécessite probablement des travaux importants de restructuration comme de rénovation. Par ailleurs, près de 36% du parc vacant date d'après 1970, laissant suggérer des enjeux de rénovation importants.

Année de construction LOVAC 2020		Avant 1900	1900- 1929	1930- 1949	1950- 1969	1970- 1999	A partir de 2000	NC	Total général
Soissons	Nombre	118	532	89	199	403	182	16	1539
	%	8%	35%	6%	13%	26%	12%	1%	100%
Grand Soissons Agglomération	Nombre	192	757	127	347	530	272	19	2244
	%	9%	34%	6%	15%	24%	12%	1%	100%

Les typologies des logements vacants de l'agglomération sont assez variables. Alors que 39% du parc vacant du territoire est constitué de petits logements (T1/T2), la remise sur le marché de ces biens constitue une opportunité de développement d'une offre -potentiellement locative – de petits logements.

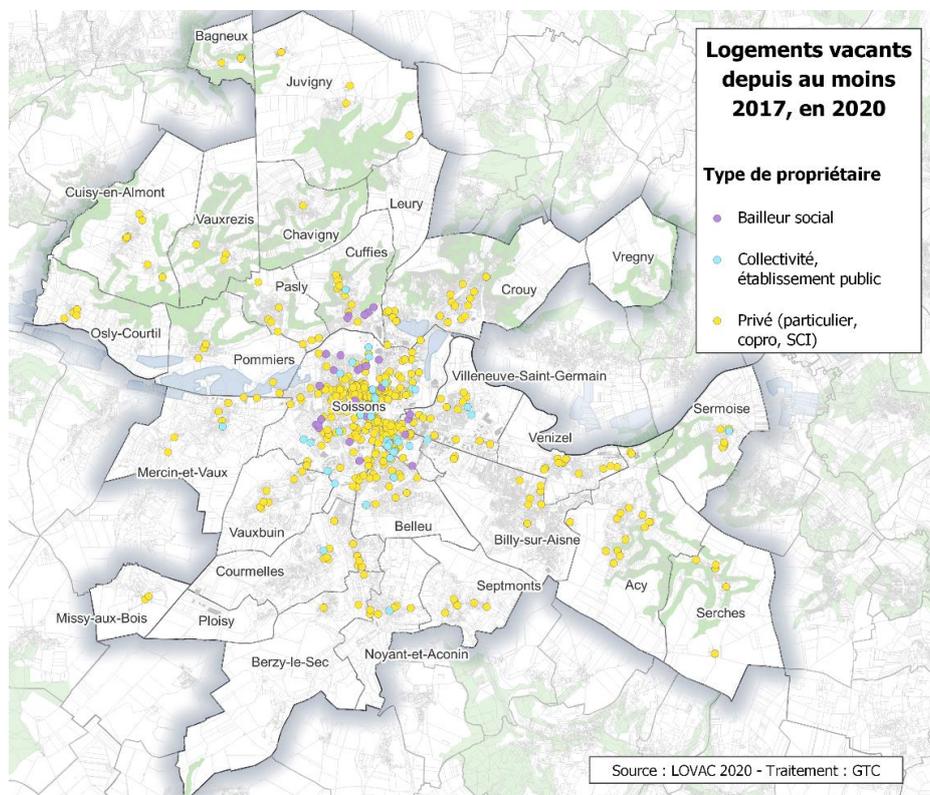
Nombre de pièces LOVAC 2020		1	2	3	4	5	6+	Total général
Soissons	Nombre	291	374	411	257	125	77	1539
	%	19%	24%	27%	17%	8%	5%	100%
Grand Soissons Agglomération	Nombre	414	475	590	417	222	121	2244
	%	18%	21%	26%	19%	10%	5%	100%

Parmi ces logements vacants, certains peuvent l'être seulement temporairement, par exemple lors d'un changement de locataires. Cette vacance de rotation est nécessaire au fonctionnement et à la mutation du parc de logements et n'est pas préoccupante. En revanche, d'autres types de vacance, souvent de plus longue durée, nécessitent une action : il s'agit de la vacance structurelle.



Ainsi, Grand Soissons Agglomération compte **733 logements vacants depuis plus de 2 ans (devenus vacants avant 2018), soit 2,7% du parc.** 63% des logements vacants de longue durée sont situés dans la ville-centre.

Si la plupart de cette vacance structurelle est constituée de biens privés, on note un nombre significatif de biens appartenant à des collectivités ou des bailleurs sociaux.



Le traitement de la vacance est un enjeu majeur du dispositif opérationnel d'OPAH Renouvellement Urbain 2020-2025 mise en œuvre dans cadre du dispositif Action Cœur de Ville. Une prime de remise sur le marché des logements vacants depuis plus de 2 ans est prévue dans le sous-périmètre d' « actions renforcées » (pour 15 logements). L'objectif est de remettre sur le marché 560 logements vacants sur 5 ans.

La lutte contre la vacance dans les documents de référence

Le Porter A Connaissance de l'Etat ainsi que le PDH de l'Aisne expriment des attentes de lutte contre la vacance (en particulier pour la ville-centre).

Aucun objectif de reconquête du parc de logements vacants n'a été validé par l'Etat et le Département de l'Aisne dans le PDH. 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 de longue durée, 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 particulièrement ciblée.

Un parc de résidences secondaires et logements occasionnels peu développé

En 2018, le parc de résidences secondaires et logements occasionnels représente 374 logements, soit 1,4% du parc de logements. Après une diminution régulière entre 1990 et 2013 (1990 : 535 résidences secondaires ; 2013 : 301 résidences secondaires), **le volume de résidences secondaires et logements occasionnels amorce une certaine reprise**, qui se traduit entre 2013 et 2018 par une augmentation de 73 logements (+4,4% par an).

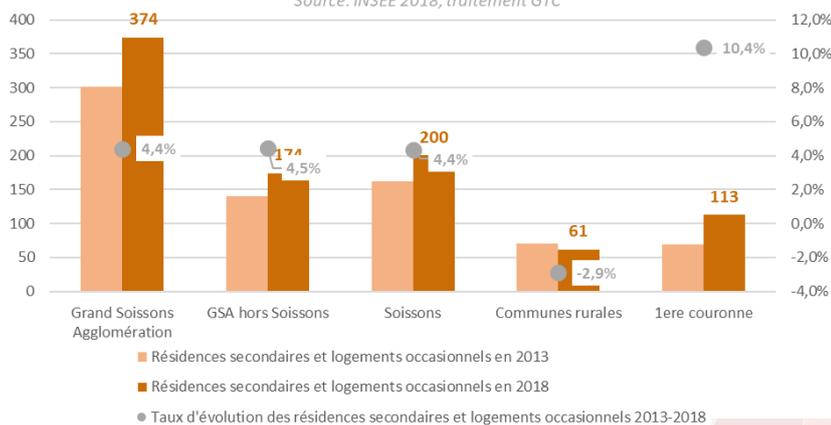
Les possibles effets de la crise sanitaires sont faiblement perceptibles à ce stade, compte tenu du fait que le millésime 2018 intègre les années 2016 à 2020 inclus. Les prochains recensements permettront d'affiner cette tendance.

D'un point de vue géographique :

- Soissons concentre 53% des résidences secondaires et logements occasionnels (200 logements). La croissance est similaire à celle de l'agglomération.
- Les communes de la 1^{ère} couronne accueillent un tiers de ce parc. Il s'agit du secteur ayant enregistré la plus forte hausse depuis 2013 : 44 logements supplémentaires (+10,4% par an).

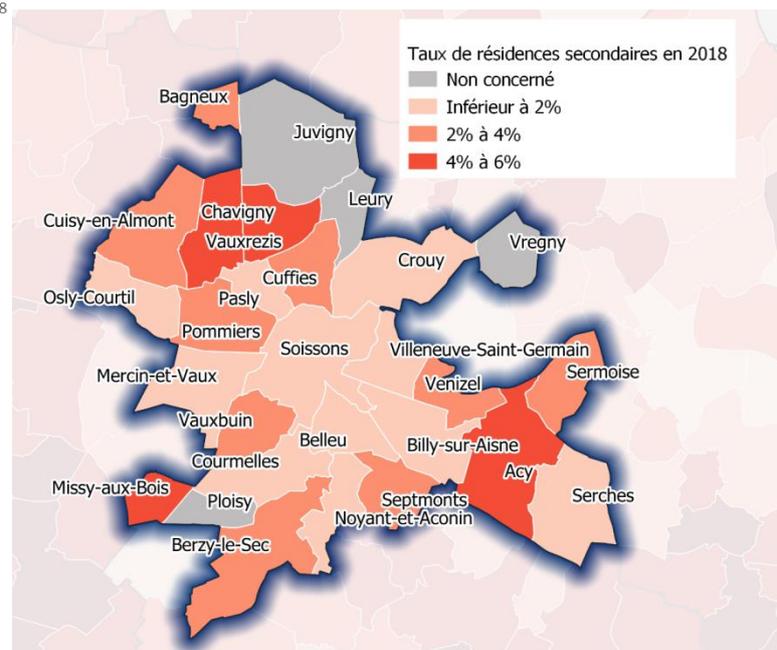
Evolution du parc de résidences secondaires 2013-2018

Source: INSEE 2018, traitement GTC



La question des résidences secondaires (et logements occasionnels) ne constitue pas un enjeu pour le territoire. Tout au plus, elles comptent pour 6% dans quelques communes rurales, ce qui représente un volume très faible.

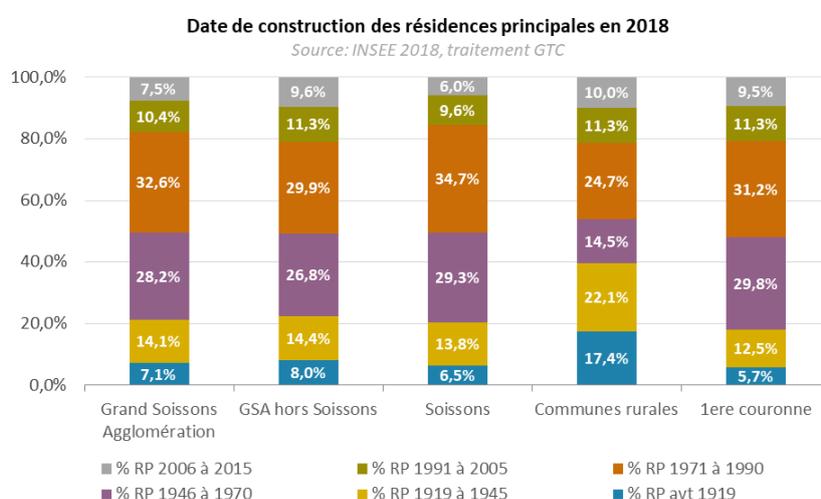
Parmi les communes qui offrent le parc le plus développé, nous pouvons citer Acy (18), Crouy (14), Cuffies (25), Venizel (13) et Villeneuve Saint Germain (15).



Un parc ancien, dont la forme urbaine est fortement orientée par la localisation

Globalement, le parc de logements est relativement ancien. **Près de la moitié des résidences principales date d'avant 1971 (France métropolitaine : 44%), avec 22% d'avant 1946.** Le parc ancien est particulièrement présent dans les communes rurales, où près de 40% des résidences principales ont été construites avant 1946. Les communes rurales et celles de la 1^{ère} couronne concentrent également une part non négligeable de parc récent : environ 10% des résidences principales ont été construits de 2006 à 2015. Le report des ménages en périphérie de la ville-centre pour construire leur logement constitue la principale explication.

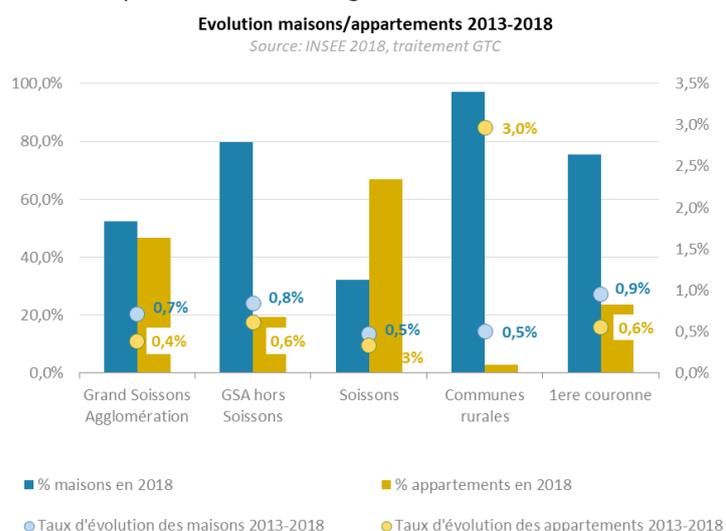
La forte proportion du parc ancien suggère plusieurs enjeux à la fois : tout d'abord d'ordre énergétique, ensuite de possibles besoins d'adaptation et enfin des typologies en décalage avec les besoins d'aujourd'hui.



En termes de formes urbaines, on observe **un relatif équilibre entre les maisons et les appartements à l'échelle de Grand Soissons : 52,5% d'individuels et 46,7% de collectifs.** Les pavillons dominent en dehors de Soissons, en particulier dans les communes rurales où près de 97% des logements sont des maisons.

Sur la période 2013-2018, la progression de l'offre de logements s'est néanmoins davantage faite via des appartements (3%) que des maisons (0,5%). La progression des appartements peut être la conséquence de constructions en collectifs et plus ponctuellement de divisions pavillonnaires.

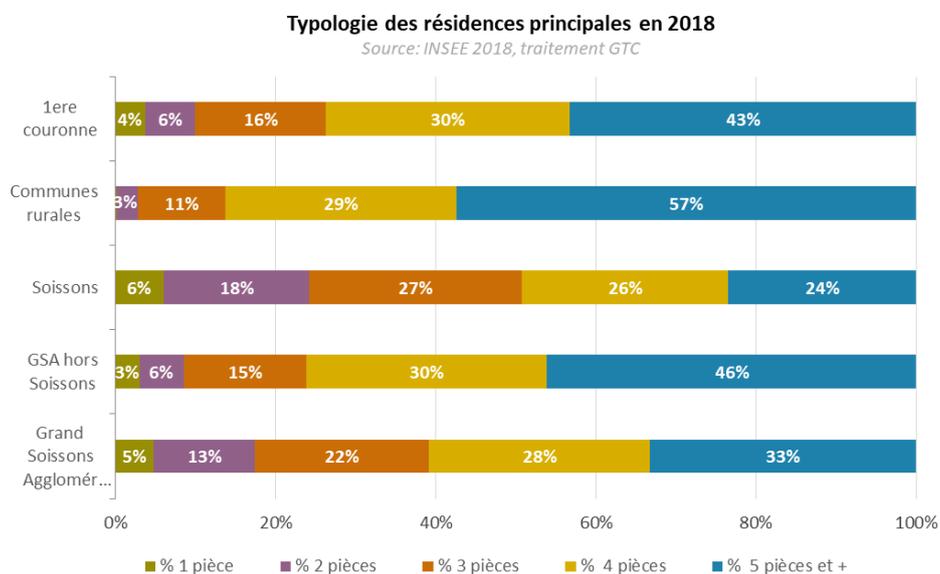
En lien notamment avec les opérations locatives HLM, Soissons, en tant que pôle urbain local, concentre davantage d'appartements (67%) que de maisons (32,1%), mais la progression de chacun des deux parcs est relativement similaire depuis 2013.



Un parc essentiellement composé de grands logements, alors que la taille moyenne des ménages tend à diminuer

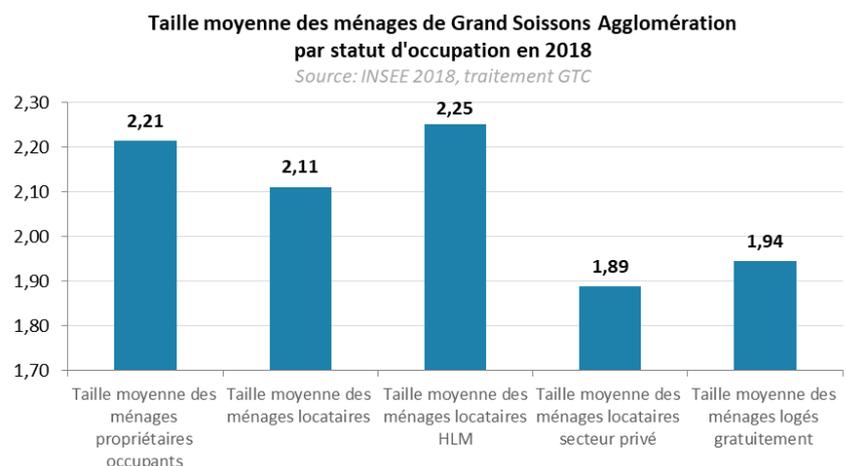
Comme en moyenne en France métropolitaine, le parc de résidences principales est majoritairement composé de grands logements : 61% de T4 et plus (France métropolitaine : 60%), dont 33% de T5 et plus. Les grandes typologies sont particulièrement répandues dans les communes rurales où plus de la moitié du parc est composé de T5 et plus, un chiffre à mettre en relation avec la proportion de maison (cf. paragraphe précédent) et de propriétaires occupants. Seule la ville de Soissons (49% de T5 et plus) et dans une moindre mesure les communes de Cuffies (56%) et de Belleu (65%), disposent d'une offre plus diversifiée, alors que dans le reste du territoire, les types 5 et plus représentent de 70% à 92% des résidences principales.

De ce fait, l'offre en petite typologie est aujourd'hui minoritaire : 18% de T1-T2 à l'échelle de l'agglomération en 2018, alors que le nombre de personnes vivant seules représente 38% de l'ensemble des ménages. En dehors de Soissons, le poids des T1-T2 n'atteint pas 10%. Or, la diminution de la taille moyenne des ménages traduit un besoin en petites typologies de plus en plus important.



Pour rappel, en 2018, la taille moyenne des ménages est de 2,16. Les parcs de propriétaires occupants et de locataires HLM sont ceux qui accueillent le plus de familles : la taille moyenne des ménages est supérieure à 2,20. En revanche, le parc locatif privé accueille des ménages de taille un peu plus réduite.

Dans le détail, on observe une taille moyenne des ménages propriétaires occupants plus élevée à mesure que l'on s'éloigne de la ville-centre, caractéristique d'un parc de grands logements.



La taille moyenne des locataires HLM dans les communes rurales (3,25) demeure également élevée, à mettre en rapport avec la forme du logement social qui est pavillonnaire dans ces secteurs.

	TMM propriétaires occupants	TMM locataires	TMM locataires HLM	TMM locataires du parc privé	TMM logés gratuitement
Soissons	2,03	2,07	2,24	1,76	1,93
Communes rurales	2,44	2,70	3,25	2,59	1,71
1ère couronne	2,30	2,17	2,25	2,05	2,06
Grand Soissons Agglomération hors Soissons	2,33	2,22	2,28	2,15	1,96
Grand Soissons Agglomération	2,21	2,11	2,25	1,89	1,94

Source: INSEE 2018, traitement GTC

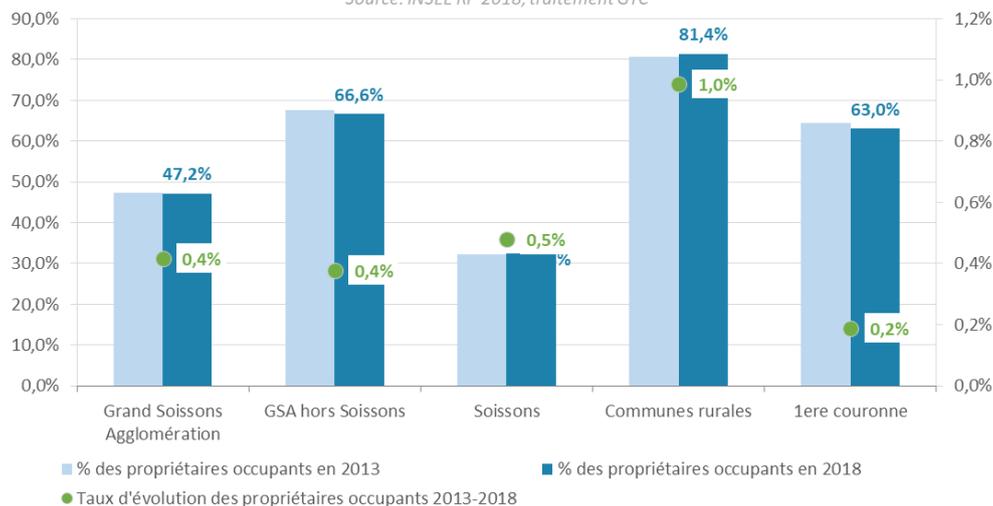
Partie IV : Parc privé

Caractéristiques des occupants du parc privé

Le parc privé est composé du parc locatif privé et du parc de propriétaires occupants. Les deux parcs confondus représentent 67% des résidences principales de Grand Soissons Agglomération en 2018.

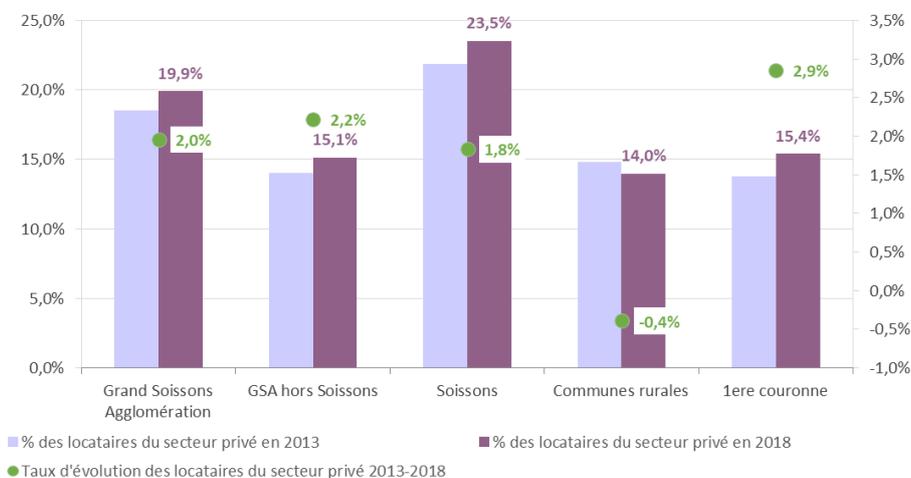
Evolution des propriétaires occupants 2013-2018

Source: INSEE RP 2018, traitement GTC



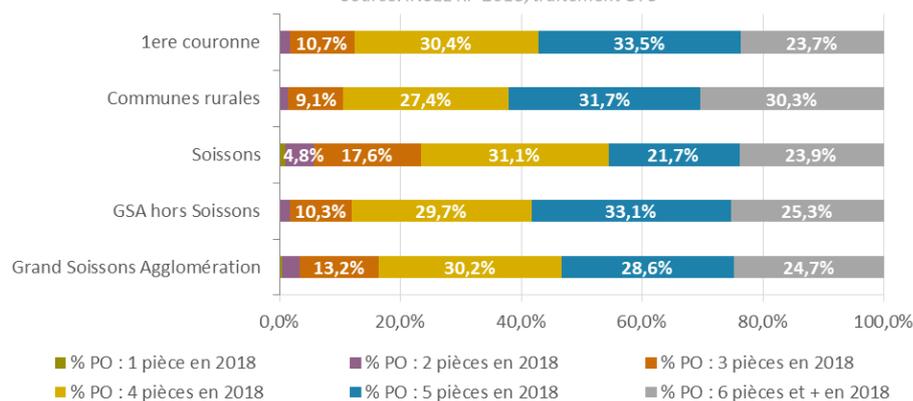
Evolution des locataires du secteur privé 2013-2018

Source: INSEE RP 2018, traitement GTC



Répartition des propriétaires occupants par typologie

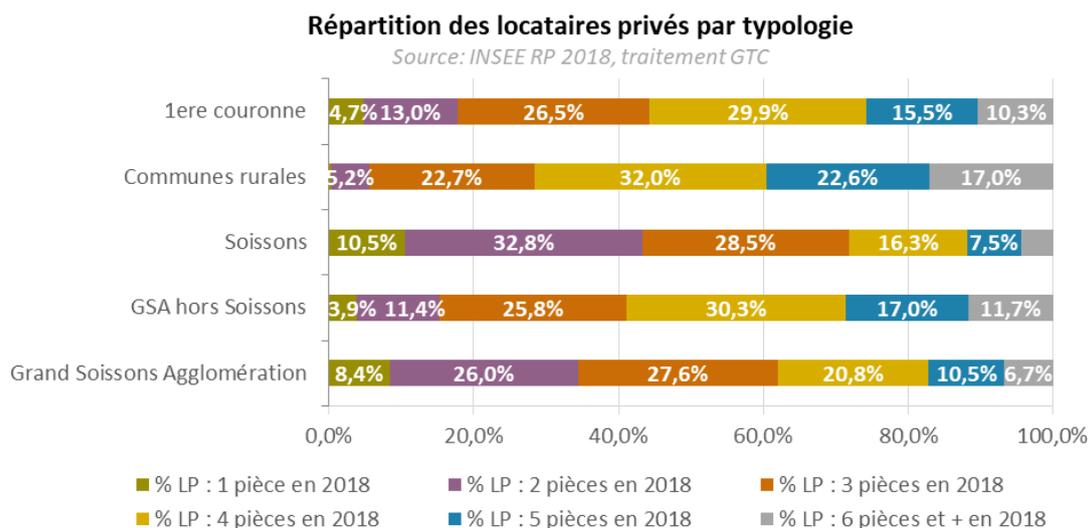
Source: INSEE RP 2018, traitement GTC



En 2018, près de la moitié des résidences principales sont occupées par des propriétaires occupants, en augmentation de 0,4% par an depuis 2013.

Le parc de propriétaires occupants atteint 82% dans les communes rurales, où l'on enregistre la progression la plus forte depuis 2013 (+1% par an).

Quant au parc locatif privé, il représente près d'un logement sur 5 à l'échelle de l'agglomération. **La proportion du parc locatif privé approche 25% dans la ville-centre, une proportion à mettre en relation avec les opérations « investisseurs » ayant émergé ces dernières années.** D'ailleurs, dans la ville-centre, le parc locatif privé a progressé de 277 unités (1,8% par an) de 2013 à 2018. Notons néanmoins que la plus forte progression se situe dans les communes de 1^{ère} couronne (2,9% par an) et s'est traduit par 167 logements locatifs privés supplémentaires de 2013. A 2018

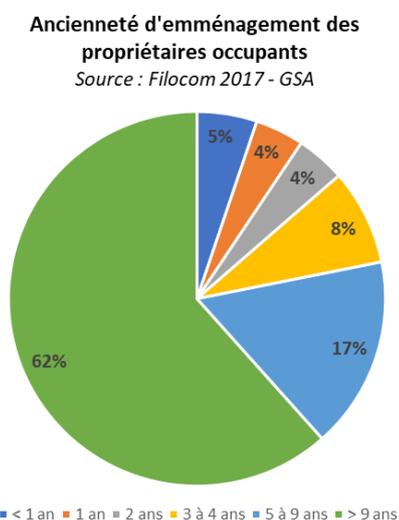


Le parc privé, selon qu'il est occupé par des propriétaires ou destiné à des locataires, n'offre pas les mêmes typologies. **Alors que le parc de propriétaires occupants est dominé par les grandes typologies (près de 60% de T4 et plus à l'échelle de l'agglomération), le cœur de l'offre dans le privé se porte plutôt vers des T2 et T3.**

Caractéristique des propriétaires occupants

On compte **11 205 ménages propriétaires occupants dans l'agglomération, soit 47% du parc de l'agglomération.** C'est moins que dans le département où cette part est de 61%. Soissons rassemble près de 4 200 propriétaires occupants soit 31% du parc de la ville-centre.

La majorité des propriétaires occupants de l'agglomération sont installés de longue date dans leur



logement : **près de 2/3 y sont depuis plus de 9 ans et 79% depuis plus de 5 ans.**

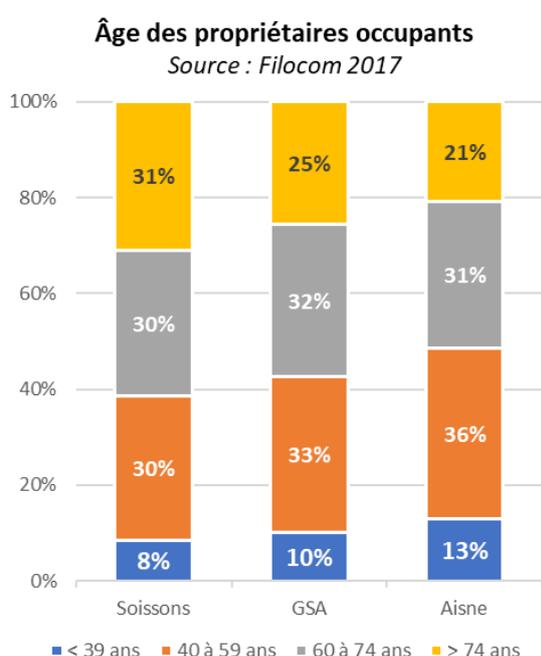
La répartition des propriétaires occupants de l'agglomération par typologie de logement est proche de celle du département. Ainsi, 45% habitent des T5 ou + (pour 46% dans l'Aisne) et 47% sont dans des T3 ou T4 (pour 48% dans l'Aisne). **A Soissons, on compte davantage de propriétaires dans des petits logements : 24% y habitent des T2 ou T3 contre 20% dans l'agglomération.**

	T1	T2	T3	T4	T5	T6+
Soissons	2%	6%	18%	32%	23%	19%
GSA	3%	5%	15%	32%	28%	17%
Aisne	1%	5%	18%	30%	27%	19%

La structure des ménages est assez similaire à celle du département lorsqu'on s'intéresse au nombre de personnes. Les ménages propriétaires occupants de l'agglomération compte en moyenne 2 personnes, chiffre similaire au département et à la ville-centre.

Alors que les propriétaires occupants habitent majoritairement de grands logements, ce sont en grande partie des ménages de petite taille : 2/3 d'entre eux comptent une ou deux personnes. **A Soissons cela est encore plus marqué : 73% des propriétaires occupants sont des ménages d'une ou deux personnes. A l'inverse, les grands ménages sont plus rares : seuls 7% des ménages propriétaires occupants comptent plus de 5 personnes.**

	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers	6 pers ou +
Soissons	35%	38%	12%	9%	4%	2%
GSA	28%	39%	15%	12%	5%	2%
Aisne	26%	37%	15%	14%	5%	2%

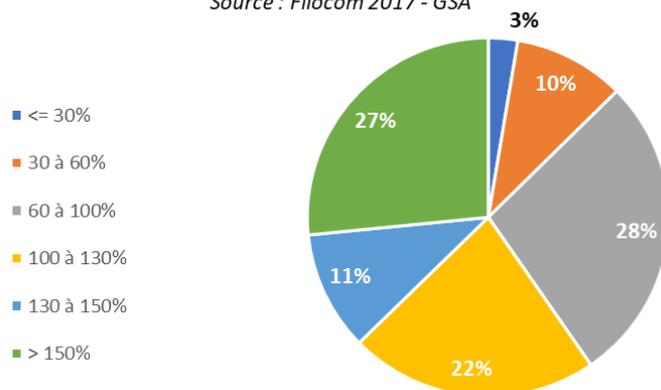


On compte **peu de ménages propriétaires occupants dont la personne de référence a moins de 40 ans** : 10% sur l'agglomération contre 13% dans l'Aisne. A l'inverse, **57% des ménages propriétaires occupants ont plus de 60 ans. A Soissons, la part de propriétaires occupants âgés est encore plus importante avec 31% de ménages de plus de 74 ans.**

13% des propriétaires occupants ont des revenus faibles, inférieurs à 60% des plafonds HLM (qui correspondent au plafonds PLAI). Parmi ces ménages potentiellement précaires, **286 ont des revenus inférieurs à 30% des plafonds HLM.**

Revenu des propriétaires occupants par rapport aux plafonds HLM

Source : Filocom 2017 - GSA



Le parc privé potentiellement indigne

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) est une méthode statistique qui constitue un outil d'aide au repérage des situations d'indignité dans le logement, dans une perspective pré-opérationnelle. Il ne concerne que le parc privé, locatif ou occupé par son propriétaire. La méthode de repérage du PPPI est le fruit du croisement entre la qualité de la résidence principale (RP) et les ressources de ses occupants.

Le calcul du Parc Potentiellement Indigne (PPI)

Le PPPI Général (RP du Parc privé potentiellement indigne) =

PPPI Catégorie 6 (RP privées de catégorie cadastrale 6 occupées par des ménages à revenu < 70 % du seuil de pauvreté) + PPPI Catégories 7 et 8 (RP privées de catégories 7 et 8 occupées par des ménages à revenu < 150 % du seuil de pauvreté).

En 2017, le parc privé potentiellement indigne est estimé à 267 logements, occupé par 497 personnes. Cela représente 1% de l'ensemble du parc total de logements de l'agglomération. 157 logements considérés potentiellement indigne sont situés à Soissons. En raison du secret statistique, il n'est pas possible de connaître le volume exact en dehors de la ville-centre. Il est en revanche possible de connaître le nombre de ménages habitant dans un logement potentiellement indigne. Le détail ci-dessous :

	Nb de logements PPPI	Nb de ménages logeant dans un logement potentiellement indigne
Belleu	NR	21
Courmelles	NR	13
Crouy	NR	25
Cuffies	NR	15
Soissons	NR	277
Villeneuve Saint Germain	NR	33
Hors Soissons	157	
Grand Soissons Agglomération	267	497

Source: PPPI 2015, traitement GTC

Parmi les 267 logements potentiellement indignes, 106 ont été construits avant 1949. L'étroitesse des logements constitue un motif d'indignité récurrent ; d'après le PPI 2017, **160 logements occupés par des propriétaires occupants occupaient une superficie comprise entre 15 et 34m².**

La convention d'OPAH-RU du Cœur de ville de Soissons apporte un éclairage complémentaire sur le parc potentiellement indigne. Les logements suspectés d'être indignes, près de 80% sont occupés par des locataires du parc privé et 20% par des propriétaires occupants. Entre 2011 et 2016, 13 plaintes ont été recensées par l'ARS à Soissons. La ville de Soissons dispose d'une Cellule de coordination « Habitat dégradé », qui redirige les signalements au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI). Dans le cadre de l'OPAH RU du Cœur de ville de Soissons, la requalification des logements indignes ou dégradés figure comme un objectif important. L'objectif est de réhabiliter 33 logements indignes ou très dégradés sur la période de 5 ans. De même, l'OPAH-RU doit permettre de financer le traitement de 24 logements locatifs en infraction au RDS ou indécents (petite LHI).

Parc en copropriétés

Le registre des copropriétés est un outil permettant d'appréhender le fonctionnement des copropriétés du territoire. Il est renseigné par les syndic eux-mêmes et rendu obligatoire pour toute les copropriétés – quel que soit leur taille – depuis le 1^{er} janvier 2020. Toutefois, nombre de copropriétés ne remplissent pas cette obligation. En outre, il n'est pas obligatoire pour les mono propriétés. Aussi, le portrait suivant ne peut être exhaustif et peut être considéré comme lacunaire, en particulier pour le fonctionnement des petites copropriétés.

En 2021, d'après le registre des copropriétés, Grand Soissons Agglomération compte près de **300 copropriétés, regroupant environ 4700 lots à usage d'habitation**. Près de 96% du parc en copropriété est situé à Soissons, qui concentre 4 300 lots de copropriété. Les communes de Villeneuve Saint Germain et Belleu sont les communes qui, après Soissons, comptent le plus de copropriétés.

	Nb de copropriétés	Nb lots à usage d'habitation
Belleu	5	39
Crouy	9	143
Cuffies	1	7
Mercin-et-Vaux	1	15
Septmonts	1	21
Sermoise	1	10
Soissons	269	4300
Venizel	1	14
Villeneuve Saint Germain	9	171
Grand Soissons Agglomération	297	4720

Source: Registre des copropriétés, extraction 2 juillet 2021, traitement GTC

Parmi les 297 copropriétés, environ la moitié est gérée par un syndicat professionnel, ce qui représente environ 2220 logements. Toutefois, cette information est peu renseignée dans le registre des copropriétés et pourrait masquer un taux plus important.

	Bénévole	Professionnel	Non connu	Total
Nb de copropriétés	28	141	128	297
Nb lots à usage d'habitation	1147	2218	1355	4720

Source: Registre des copropriétés, extraction 2 juillet 2021, traitement GTC

Un parc relativement récent et de petite taille

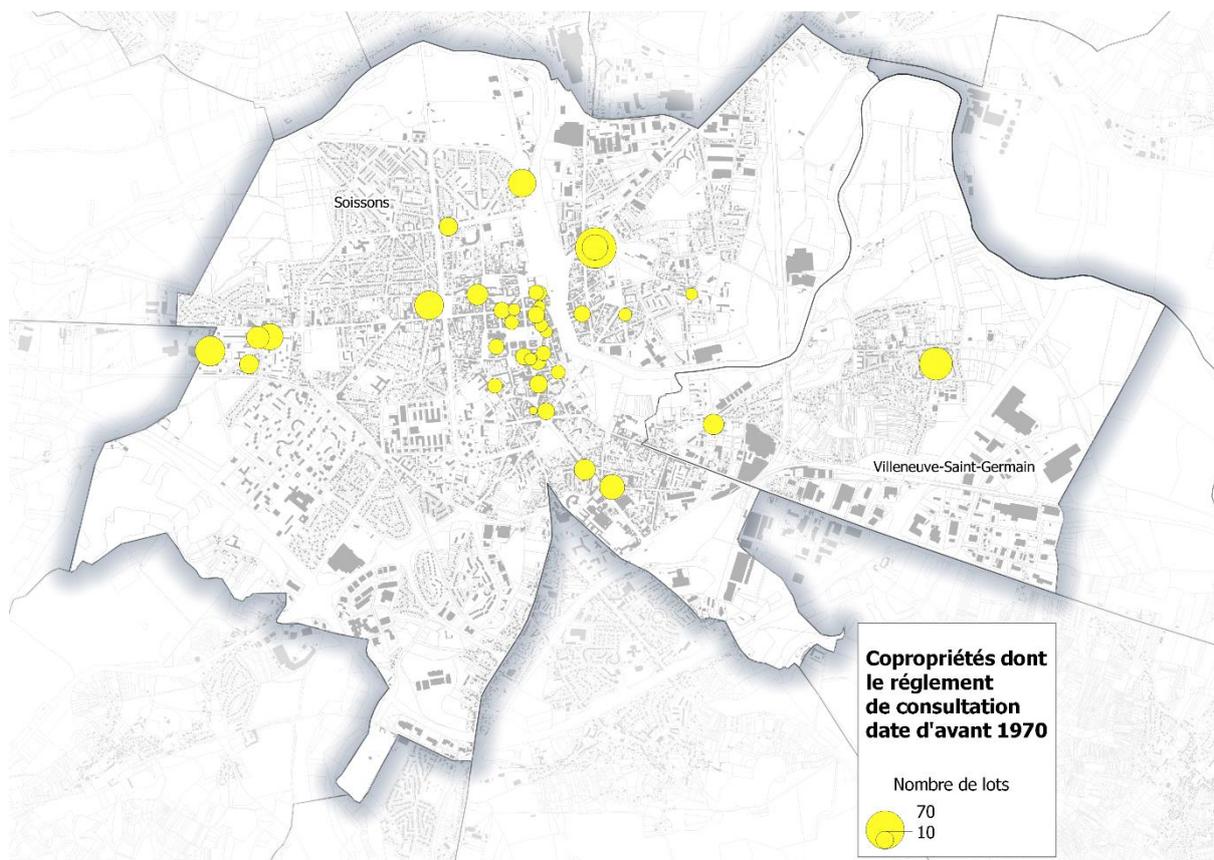
Le parc en copropriété est relativement récent : 172 copropriétés, représentant 3 112 lots ont été construits après 1990. Toutefois, une attention particulière doit être portée sur les copropriétés anciennes : 37 d'entre elles datent d'avant 1970.

La quasi-totalité de ces copropriétés anciennes sont situées à Soissons (2 Villeneuve-Saint-Germain).

Période du règlement de la copropriété	Nb de copropriétés	Nb de lots à usage d'habitation
Avant 1949	1	3
1950-1969	36	550
1970-1989	88	1055
1990-2009	131	2393
Après 2010	41	719

Source: Registre des copropriétés, extraction 2 juillet 2021, traitement GTC

La carte ci-après montre une concentration des petites copropriétés anciennes dans le centre ancien de la ville-centre. Quant aux grandes copropriétés datant d'avant 1970, elles sont plus excentrées.



Les petites copropriétés sont sur-représentées dans l'agglomération : **2/3 des copropriétés de l'agglomération compte moins de 11 lots à usage d'habitation**. A l'inverse, **les copropriétés de plus de 40 logements sont plus rares** (14 dans l'agglomération dont 11 à Soissons). On compte peu de copropriétés en-dehors de Soissons. Parmi ces 28, plus de la moitié compte moins de 11 lots.

Répartition des copropriétés par nombre de lots à usage d'habitation													
Source : Registre des copropriété, juillet 2021													
	Moins de 5		5 à 10		11 à 20		21 à 40		41 à 100		Plus de 100		Nombre total de copropriétés
	Nb	Part	Nb	Part	Nb	Part	Nb	Part	Nb	Part	Nb	Part	
Soissons	77	29%	105	39%	39	14%	37	14%	7	3%	4	1%	269
GSA Hors Soissons	2	7%	13	46%	9	32%	1	4%	3	11%	0	0%	28
GSA	79	27%	118	40%	48	16%	38	13%	10	3%	4	1%	297

En 2020, **1 copropriété est en administration provisoire**, représentant 5 lots à usage d'habitation. Cette copropriété est située 1 Rue Messire Pierre Leroy à Soissons. Sur les 168 copropriétés du territoire, 128 ne sont pas renseignées, il y a donc un enjeu à mieux renseigner cette donnée.

A l'échelle de l'agglomération, 170 copropriétaires sont débiteurs de plus de 300€ vis-à-vis du syndic de copropriétaires.

	Nb de copropriétaires débiteurs de plus de 300 euros vis-à-vis du syndicat de copropriétaires
Belleu	4
Crouy	6
Sermoise	1
Soissons	155
Villeneuve Saint Germain	4
Grand Soissons Agglomération	170

Source: Registre des copropriétés, extraction 2 juillet 2021

Parmi elles, **3 copropriétés ont plus de 10 copropriétaires débiteurs de plus de 300 euros**, toutes situées à Soissons. Il s'agit de :

- Coq Lombart, sis 6 Rue Quinquet,
- SDC Tour Saint Waast, sis 10 Place de Laon,
- SDC Le Vert Bois CSLVB, sis 22 Boulevard Jeanne d'Arc.

L'OPAH-RU Cœur de ville de Soissons comporte un volet sur les copropriétés en difficulté majoritairement situées dans le cœur de ville et le faubourg de la Gare. L'objectif est d'encourager la mise en valeur des parties communes de 5 immeubles (1 par an) en copropriété à usage principal d'habitation durant la durée de l'opération, ainsi que 5 immeubles devant faire l'objet d'un traitement pour la pose d'un ascenseur.

L'amélioration du parc de logements

Grand Soissons Agglomération est délégataire des aides à la pierre. A ce titre, elle gère les crédits délégués de l'Etat, inhérents à la fois au parc privé et au parc social, auxquels s'ajoutent ses crédits propres.

En 2018, une convention spécifique a été conclue pour 6 ans entre la collectivité et l'Etat (représenté par l'ANAH) pour la gestion des aides à l'habitat privé.

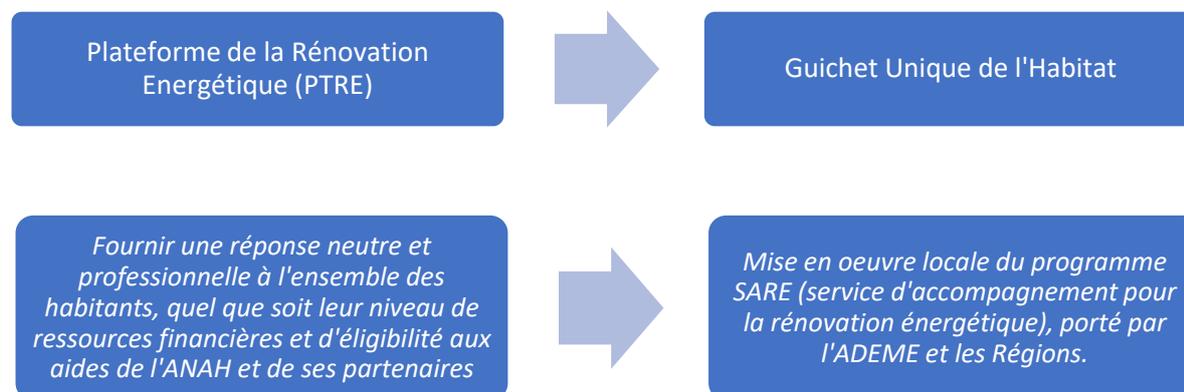
Le Programme d'Actions Territorial (PAT) est le document cadre qui précise les orientations et les priorités de Grand Soissons Agglomération en matière d'habitat privé. Il s'inscrit dans le cadre de la Convention de délégation de compétence des aides à la pierre signée avec l'État pour la période 2018-2023. Par cette Convention, l'État délègue à Grand Soissons Agglomération le soin d'attribuer en son nom et pour son compte les aides à la pierre en faveur du parc privé. Le présent PAT fixe les règles locales de priorité d'intervention, d'instruction et d'attribution des crédits. Ces règles sont définies au regard des objectifs nationaux et régionaux de l'ANAH, de la dotation financière globale de l'ANAH et du Programme local de l'habitat de Grand Soissons Agglomération. Le subventionnement des dossiers dépend du type de travaux effectués, de la performance énergétique obtenue après travaux, du type de bénéficiaires (PB, PO Modeste ou PO Très Modeste) et de la localisation du projet.

Le Programme d'Action Territorial en synthèse

1. Lutter contre la précarité énergétique et améliorer les conditions de logement des ménages en privilégiant les approches de développement durable
2. Lutter contre l'habitat dégradé, indigne et insalubre
3. Favoriser l'adaptation des logements au vieillissement et aux handicaps
4. Favoriser le développement d'une offre de logements conventionnés sociaux et très sociaux.

Une redistribution des instances pour poursuivre l'amélioration du parc existant

En 2020, Grand Soissons Agglomération a été lauréate de l'appel à projet de la Région de Hauts destiné à mettre en œuvre un Guichet Unique de l'Habitat. Cette qualification perpétue la Plateforme de la Rénovation Énergétique mise en place entre 2015 et 2020 avec l'aide de l'ADEME.



Retour sur la Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique (PTRE)

Grand Soissons Agglomération a candidaté auprès de l'ADEME pour mettre en place une Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique (PTRE). Le 30 novembre 2017, l'Agence nationale de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME) notifiait à Grand Soissons Agglomération le renouvellement de la décision de financement de l'animation de la Plateforme territoriale de la rénovation énergétique sur le territoire intercommunal du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2020.

La PTRE a défini un objectif de 202 logements à traiter. Ces objectifs sont déclinés en 2 sous-objectifs :

- Un objectif de 60 dossiers pour les ménages sous plafonds de ressources ANAH
- Un objectif de 142 dossiers pour les ménages entrant dans les cibles de la SPEE.

La PTRE s'appuyait sur la permanence animée par Soliha, située à l'espace « Les Ambassadeurs » dans le Parc Gouraud à Soissons. Pour les logements situés dans le périmètre du dispositif Action Cœur de Ville, les ménages pouvaient également s'adresser à la Maison Cœur de Ville située Rue du Collège à Soissons.

Au cours de la période 2018-2020, 230 aides ont été octroyées (sans double-compte), soit 134% de l'objectif initial :

PTRE	2018	2019	2020	Total
Objectifs SPEE	20	20	20	60
<i>Réalisé SPEE</i>	44	20	21	141,7%
Objectifs Anah	45	47	50	142
<i>Réalisé Anah</i>	69	53	65	131,7%
Réalisés mixtes	15	19	8	42
Sans double compte	98	54	78	230

Source: Grand Soissons Agglomération, traitement GTC

Retour sur le Service Public d'Efficacité Énergétique (SPEE) et Hauts de France Pass Rénovation

Le SPEE permet, grâce au tiers financeur, de mener des travaux lourds, sans conditions de ressources. Il est capable d'assurer le bilan, les études, le choix des entreprises et le suivi des travaux.

La Régie régionale du SPEE finance et met en œuvre le Hauts de France Pass Rénovation. Destiné aux propriétaires d'un logement individuel, qu'ils soient occupant ou bailleurs et tout plafond de ressources confondu, ce dispositif propose :

- **Des conseils techniques :** Haut de France Pass Rénovation propose un accompagnement avant les travaux (information, conseil personnalisé, analyse patrimoniale et financière...), une maîtrise d'ouvrage déléguée pendant les travaux (coordination des interventions des

entreprises, gestion et paiement des factures...) et un suivi personnalisé 3 ans après les travaux (suivi des consommations énergétiques et sensibilisation aux éco gestes).

Depuis 2015, le volet technique du Pass Rénovation est assuré en régie par Grand Soissons Agglomération. Les missions suivantes ont été confiées à l'animateur territorial du dispositif :

- Aide à la définition du projet,
 - Accompagnement au lancement des travaux,
 - Accompagnement à la réalisation des travaux,
 - Montage des dossiers de demandes de subvention (ANAH, AREL, Hauts de France, PIG Départemental, Action Logement...),
 - Accompagnement technique des dossiers de la Régionale du SPEE sur le territoire.
- **Un mécanisme de tiers-financement** : la régie du SPEE permet l'établissement d'un prêt au particulier, permettant à ce dernier d'avancer le coût des travaux (jusqu'à 25 ans) et de couvrir tout ou partie du remboursement grâce aux économies d'énergie réalisées grâce aux travaux.

Entre 2018 et 2020, 6 propriétaires ont bénéficié d'un Pass Rénovation, dont 4 sur la seule année 2019, pour un montant total de 438 335€ (en moyenne 73 000€/logement). Les propriétaires dont les ressources étaient éligibles aux aides de l'ANAH, ont pu bénéficier d'un soutien financier combinant le Pass Rénovation et l'aide ANAH. Entre 2018 et 2020, 44 ménages ont ainsi pu bénéficier de cette aide, pour un montant de travaux équivalent à 2 016 146€. Ce dispositif constitue une réussite locale, avec près de 45% des dossiers de l'Aisne concentrés sur le territoire du Grand Soisson.

Au vu des résultats positifs réalisés entre 2018 et 2020, Grand Soissons Agglomération continue d'assurer en régie les missions relatives au volet technique du Pass Rénovation. Elle est suppléée par la Régie du SPEE, qui pour sa part, continue d'assurer la maîtrise d'ouvrage déléguée et de tiers financiers. A l'aune de cette organisation, le coût de l'accompagnement technique d'un ménage sera désormais porté financièrement par Grand Soissons Agglomération, pour un montant de 600€ HT/dossier, contre 1860€ HT jusqu'alors.

Enjeu : Poursuivre la dynamique précédemment engagée à travers le guichet unique de l'habitat

Les dispositifs d'amélioration de l'habitat

L'OPAH communautaire sur la totalité du périmètre intercommunal

Dès 2009, Grand Soissons Agglomération a souhaité mettre en place une OPAH communautaire destinée à améliorer la qualité du parc de logement soissonnais. **Fort de son succès, la collectivité a engagé une nouvelle OPAH à partir du 1^{er} janvier 2016.** Réalisée en régie, l'OPAH a pour objectif de :

- Lutter contre l'habitat indigne et dégradé,
- Améliorer la performance énergétique des logements et lutter contre la précarité énergétique,

- Favoriser le maintien sur place des populations, locataires, ou propriétaires et accompagner les ménages modestes dans la réalisation de leurs travaux,
- Adapter les logements à la perte d'autonomie des personnes.

Les objectifs initiaux de réalisation de l'OPAH communautaires sont détaillés ci-dessous.

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Logements indignes et très dégradés	1	3	5	2	2	13
dont PO	1	2	4	2	2	11
dont PB		1	1			2
Logements de propriétaires bailleurs (hors LHI et très dégradé)	2	4	3	2	1	12
Dont amélioration énergétique	1	1				2
Dont aide pour l'autonomie de la personne		1	1			2
Dont amélioration sécurité-salubrité	1		1	1		3
Dont travaux sur logements moyennement dégradés		2	1	1	1	5
Logements de propriétaires occupants (hors LHI et très dégradé)	14	29	45	34	20	142
Dont aide pour l'autonomie de la personne	7	14	22	17	10	70
Dont amélioration sécurité-salubrité	1	2	4	2	1	10
Dont amélioration énergétique	6	13	19	15	9	62

Source: convention délégation des aides à la pierre - parc privé

Les objectifs font l'objet d'un avenant annuel, au cours duquel sont reprécisés les objectifs annuels par cible, leur évolution étant dépendante des orientations et des enveloppes créditées par l'Etat. **Au cours de l'OPAH 2015-2020, 65 dossiers ont été traités par an. Les objectifs ont donc été dépassés.**

Consommation des crédits Anah (au dossier)	2015	2016	2017	2018	2019	2020
PO HM	8 / 1	14 / 8	37 / 16	38 / 9	27 / 9	42 / 17
PO HD	2 / 0	0 / 0	9 / 3	12 / 3	14 / 3	10 / 2
PO AUTO	11 / 5	8 / 3	19 / 10	7 / 4	7 / 2	12 / 4
PB HM	0 / 0	0 / 0	0 / 0	11 / 0	4 / 0	0 / 0
PB HD	1 / 0	2 / 0	2 / 0	1 / 0	1 / 1	1 / 0
TOTAL	22/6	24/11	67/29	69/16	53/15	65/23

En tant que délégataire des aides à la pierre, Grand Soissons Agglomération a mis en place une CLAH, instance chargée d'instruire les demandes et d'octroyer les subventions. De juin 2019 à mai 2020, la CLAH s'est réunie à 7 reprises, au cours desquelles elle a octroyé des aides financières à 24 dossiers, dont 23 auprès de propriétaires occupants.

A l'issue de l'OPAH 2016-2020, Grand Soissons Agglomération a initié une nouvelle étude pré-opérationnelle. Celle-ci a abouti à **la signature d'une convention d'OPAH intercommunale pour la période 2022-2028. Elle couvre tout le territoire communautaire (12 175 logements privés), à l'exception du centre-ville de Soissons qui fait l'objet d'une OPAH-RU dédiée dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville.** A noter, à l'issue de l'OPAH RU de Soissons et dans l'attente d'un éventuel nouveau dispositif opérationnel, ce périmètre sera couvert par l'OPAH communautaire.

L'OPAH communautaire contient 7 volets thématiques principaux :

- La lutte contre l'habitat indigne/très dégradé,
- L'amélioration de la performance énergétique des logements et la lutte contre la précarité énergétique,

- L'adaptation des logements à la perte d'autonomie,
- L'accompagnement social des ménages les plus en difficulté,
- Le renforcement de l'offre locative privée à prix abordable,
- Le soutien à l'économie locale.

La convention fixe **un objectif de 345 dossiers à traiter, répartis comme suit :**

- 325 logements occupés dans leur propriétaire,
- 18 logements privés appartenant à des propriétaires bailleurs.

La ventilation par type de propriétaire et par volet thématique est présentée ci-après :

Objectifs de réalisation de la convention						
	1 ^{ère} année	2 ^{ème} année	3 ^{ème} année	4 ^{ème} année	5 ^{ème} année	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	65	65	65	65	65	325
dont logements indignes ou très dégradés (« travaux lourds »)	10	10	10	10	10	50
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique (gain > 35%) ou travaux de sécurité et de salubrité de l'habitat (« petite LHI »)	40	40	40	40	40	200
dont aide pour l'autonomie de la personne	15	15	15	15	15	75
Logements de propriétaires bailleurs	3	4	3	4	4	18
dont logements indignes ou très dégradés	1	1	1	1	1	5
dont logements en petite LHI ou non-décence	0	1	0	1	1	3
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	2	2	2	2	2	10
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriété	0	0	0	0	0	0
Total des logements Habiter mieux	53	54	53	54	54	270
dont PO	50	50	50	50	50	250
dont PB	3	4	3	4	4	18
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés						
dont loyer intermédiaire	0	0	0	0	0	0
dont loyer conventionné social	3	3	3	3	3	15
dont loyer conventionné très social	0	1	1	0	1	3

Pour mettre en œuvre le dispositif, plusieurs opérateurs ont prévu des crédits :

- Le montant prévisionnel des autorisations d'engagement de l'ANAH pour la durée des travaux est de 5 178 000€,
- Le montant prévisionnel des autorisations d'engagement au titre du dispositif Habiter Mieux de l'ANAH est de 693 667€,
- Le montant prévisionnel des autorisations d'engagement de Grand Soissons Agglomération est de 608 500€.

L'OPAH RU de Soissons et les actions entreprises dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville

Une convention d'OPAH-RU 2021-2025 « Cœur-de-Ville » de Soissons a débuté le 31 décembre 2020, sous maîtrise d'ouvrage de la commune de Soissons. Elle porte sur le périmètre d'Opération de revitalisation du territoire (ORT), homologuée par arrêté préfectoral du 14 novembre 2019.

Le dispositif Action Cœur de Ville succède à un projet global de requalification du centre-ville engagé depuis 2014. L'un des enjeux poursuivis par la ville est d'anticiper et d'organiser le développement démographique et l'offre de logement. Cette ambition se traduit en :

- Accueillant de nouveaux logements (un objectif global de 30 000 habitants en 2020) et en diversifiant l'offre pour permettre le retour en cœur de ville de jeunes actifs et de personnes âgées,
- Promouvant le développement d'un habitat innovant, faible consommateur d'espace et économe en énergie tout en luttant contre l'habitat indigne,
- Réhabilitant des bâtiments dégradés qui offrent un fort potentiel de développement en matière de logements : 11 ilots à enjeux identifiés dans le centre-ville,
- Densifiant de façon raisonnée l'habitat pour éviter l'étalement urbain et reconstruire qualitativement la ville sur la ville en son centre et en zone périurbaine.

Le dispositif Action Cœur de Ville se décline par le biais de différentes actions et dispositifs, détaillés ci-après.



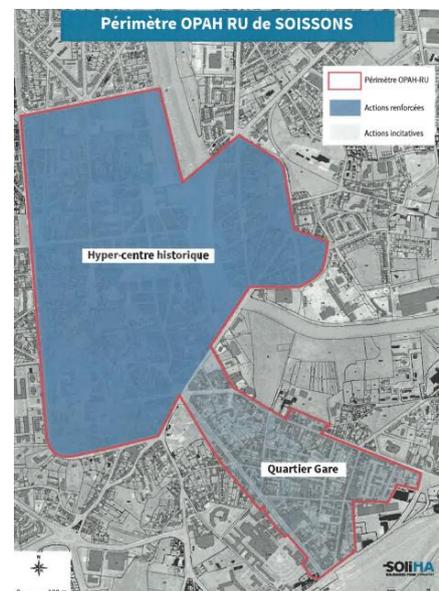
OPAH RU de Soissons

La mise en œuvre effective s'est traduite par le lancement d'une **OPAH-RU sur le centre-ville de Soissons à compter de 2020, pour une durée de 5 ans**. L'OPAH-RU a pour objectif de renforcer les différents volets d'action en cœur de ville, afin de :

- Redonner une vocation résidentielle au centre-ville,
- Favoriser la mixité sociale et générationnelle,
- Valoriser le patrimoine architectural, en lien avec une campagne de ravalement de façade, de travaux sur les espaces publics et de soutien aux commerces de centre-ville.

Le dispositif est découpé en 2 sous-secteurs d'intervention :

- Le 1^{er} dit « renforcé » dans l'hyper centre historique, englobant le quartier Saint Waast et les quartiers situés à l'intérieur des boulevards Dumas – Pasteur- Jeanne d'Arc-Gambetta,
- Un secteur « secondaire », situé au sud du carrefour de la République et l'Avenue Gambetta couvrant le « Quartier de Gare » sur la ville de Soissons.



Les champs d'intervention couverts par l'OPAH RU sont les suivants :

- Incitation à la rénovation privée des immeubles et logements pour les cibles de l'ANAH,
- Les dispositifs incitatifs spécifiques de la ville de Soissons et Grand Soissons Agglomération à destination des propriétaires occupants et bailleurs,
- Un volet spécifique de lutte contre l'habitat indigne et non-décent via la mise en œuvre d'une convention de contrôle des logements avec la CAF (cf. ci-dessous),
- L'accompagnement des copropriétés fragiles dans le cadre des mesures renforcées mises en place par la ville de Soissons.

Les objectifs de l'OPAH RU sont évalués à **211 logements à traiter en 5 ans, répartis à parts égales entre ceux occupés par des propriétaires occupants et ceux occupés par des propriétaires bailleurs.**

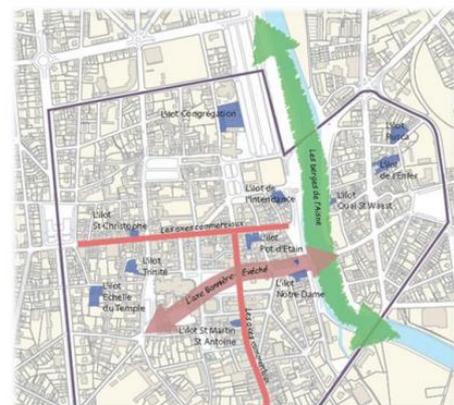
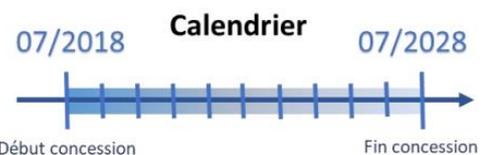
Statut d'occupation	Types de travaux	Catégories de revenus	Nombre de logements sur 5 ans
Propriétaires Occupants	Travaux lourds	Toutes catégories	11
	Sécurité et salubrité de l'habitat	Toutes catégories	5
	Autonomie de la personne	Modestes	12
		Très modestes	18
	Amélioration de la performance énergétique <i>*Dont sortie de précarité énergétique</i>	Modestes	30 *10
Très modestes		30 *10	

Propriétaires Bailleurs	Travaux lourds	Toutes catégories	12
	Sécurité et salubrité de l'habitat	Toutes catégories	5
	Autonomie de la personne	Toutes catégories	1
	Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence	Toutes catégories	24
	Amélioration de la performance énergétique <i>*Dont sortie de précarité énergétique ou réhabilitation d'un logement « moyennement » dégradé</i>	Toutes catégories	62 *30
	Transformation d'usage	Toutes catégories	1
Propriétaires Occupants et Bailleurs	Opération façades	Toutes catégories - sans conditions de ressources	25 (uniquement hyper-centre historique)
	Prime de remise sur le marché de logement vacant de plus de 2 ans	Toutes catégories - sans conditions de ressources	15 (uniquement hyper-centre historique)
Propriétaires Occupants	Prime accédant	Toutes catégories - sans conditions de ressources	15 (uniquement hyper-centre historique)
Immeubles en copropriétés	Aide à la mise en place d'ascenseur	Aide aux syndicats de copropriétaires	5 (uniquement hyper-centre historique)
	Mise en valeur des parties communes d'immeubles en copropriété (prévention de la dégradation)	Aide aux syndicats de copropriétaires	5 (uniquement hyper-centre historique)

Concession d'aménagement de la SEDA

Dans le cadre de la restructuration de l'offre habitat en centre-ville, la ville de Soissons a confié à la SEDA la maîtrise d'ouvrage d'une opération globale comprenant :

- la réalisation de travaux de requalification sur 10 ilots du cœur de ville (acquisition, études,



relogement, démolition, restauration immobilière, commercialisation...)

- Le traitement des espaces publics liés aux ilots,
- La concertation avec les habitants, commerçants...
- La création de la Maison du Projet Cœur de Ville.

La concession d'aménagement a démarré en 2018 pour 10 ans.

Convention de portage EPFLO

La convention de portage foncier, conclue en 2019, porte sur **plusieurs ilots dégradés dont 4 situés dans le périmètre de l'ORT**. Dans un premier temps, l'EPFLO accompagne les études urbaines nécessaires et met en place une veille foncière. Dans un second temps, l'EPFLO pourra prendre en charge :

- Les acquisitions,
- Le portage foncier,
- Les travaux de démolitions,
- Les travaux de dépollution.

L'EPFLO peut ensuite revendre à la collectivité sous 5 à 10 ans, en pratiquant la minoration foncière.

Convention CAF/Ville de Soissons pour lutter contre l'habitat indécemment

Début 2019, et pour une durée de 2 ans, la ville de Soissons a conclu **une convention avec la CAF dans le cadre d'action de lutte contre l'habitat indigne**. L'accord prévoit **la réalisation de 70 contrôles de décence par an dans la totalité du périmètre de l'OPAH RU**.

Pour ce faire, la CAF transmet mensuellement à la ville la liste des biens ayant fait l'objet d'une mise en location. SOLIHA est ensuite chargé de réaliser des contrôles de décence a posteriori sur ces logements, en présence du locataire ou du propriétaire bailleur. En cas de constat de non-décence, des travaux peuvent être prescrits, suivis d'un second contrôle de vérification. En cas de refus de travaux de la part du propriétaire, la CAF peut suspendre le versement de l'aide au logement.

Convention Action Logement

Action Logement accompagne financièrement des opérations immobilières stratégiques en cœur de ville. Cet accompagnement s'effectue sur des opérations situées dans le périmètre ORT et porte sur des immeubles entiers. Il vise à créer une offre de logements à destination des salariés via des travaux de rénovation ou d'acquisition-amélioration.

Le Programme d'Intérêt Général (PIG)

Le Conseil Départemental a initié un Programme d'Intérêt Général sur l'ensemble du territoire axonais en 2019. Faisant suite au PIG Départemental 2012-2017, le nouveau dispositif intitulé « PIG Habitat indigne – Précarité Energétique – Adaptation » vise à faciliter la mise en œuvre des actions prioritaires portées par l'ANAH et couvre les champs suivants :

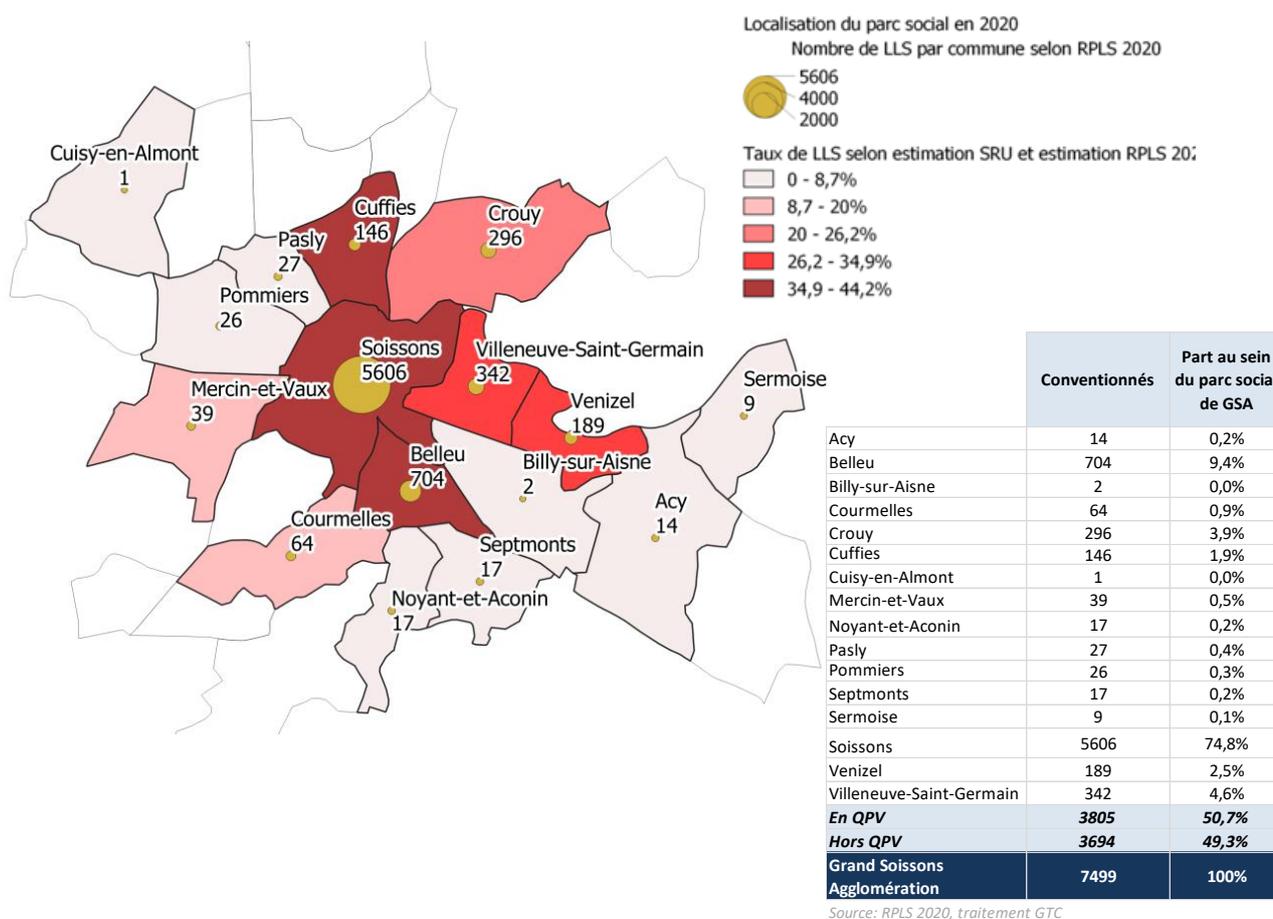
- La résorption de l'habitat insalubre (LHI et LTD),
- La lutte contre la précarité énergétique,
- L'adaptation du logement à la perte d'autonomie.

Partie V : Parc social

Près de 75% du parc social concentré à Soissons

D'après RPLS 2020, Grand Soissons Agglomération compte **7 499 logements locatifs sociaux conventionnés**, auxquels s'ajoutent **451 logements sociaux non conventionnés**. Les analyses suivantes sont réalisées sur le volume de logements conventionnés.

La ville-centre de Soissons concentre **75% du parc social de l'agglomération, avec 5606 logements sociaux**. Les communes de Belleu et Cuffies concentrent également un nombre important de logements locatifs sociaux (plus de 35% de leur parc de résidences principales).

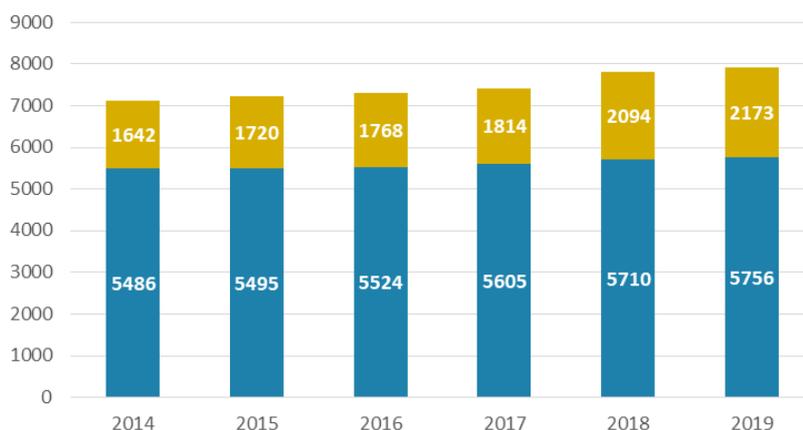


Au cours de la période 2013-2019, le parc social a évolué de manière régulière à l'échelle de Grand Soissons Agglomération. Notons une progression importante entre 2017 et 2018, où le parc social a augmenté de 385 unités.

Il est important de noter que la progression du parc social (logements loués ou disponibles à la location, par année selon RPLS) est réalisée en grande majorité en dehors de Soissons : **le parc social a progressé de 270 unités à Soissons et de 531 unités en dehors de Soissons**.

Evolution du parc de logement social

Source: RPLS 2020, traitement GTC



- **Les enjeux du territoire vis-à-vis de la loi SRU**

La loi Solidarité Renouvellement Urbain s'applique aux communes de plus de 3500 habitants. Sur le territoire, deux communes sont concernées : Soissons et Belleu. Elles doivent offrir au moins 20% de leurs résidences principales en logements locatifs sociaux. En 2021, le taux SRU estimé par l'Etat par le biais de son inventaire est, pour la commune de Soissons de 42.5% et pour celle de Belleu de 44.2%.

Les communes de Villeneuve Saint Germain, Crouy et Venizel possèdent quant à elles des taux supérieurs au taux légal de 20% de logements locatifs sociaux fixé par l'article 55 de la loi SRU, bien qu'elles n'y soient pas assujetties. **Les réflexions autour de la stratégie de développement de Crouy devront inclure un éventuel basculement au-delà de 3 500 habitants puisque, selon le recensement 2018, la commune compte 2 912 habitants.**

Les modifications apportées par la loi 3DS sur la thématique SRU

Logements comptabilisés dans le décompte SRU :

- Les logements conventionnés des bailleurs sociaux
- Les autres logements conventionnés soumis à condition de ressources
- Les logements foyers personnes âgées, personnes handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants, résidences sociales conventionnés, CHRS, CADA. Attention calcul spécifique pour l'équivalence « lit/place » et logement
- Les terrains familiaux pour les gens du voyage
- Les logements du parc privé loués en intermédiation locative
- Les logements dont la convention est venue à échéance (pendant 5 ans)
- Les logements vendus à leur locataire (pendant 10 ans)
- Les logements PSLA (pendant 5 ans après levée d'option d'achat)
- Les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire

Calcul pour les communes nouvellement soumises à SRU :

- Objectif pour la 1^{ère} période triennale = 15% de LLS à réaliser pour atteindre 20 ou 25% ;
- Objectif de 25% pour la 2^e période triennale ;
- Objectif de 33% pour la 3^e période triennale
- Si la commune entre dans le dispositif SRU en cours de période triennale son objectif est fixé à 10% de LLS à réaliser pour atteindre 20 ou 25%
- Cela ne concerne pas les communes nouvelles issues d'une fusion lorsqu'au moins une commune préexistante était déjà concernée par les objectifs de rattrapage.
- Le préfet peut revoir les objectifs à la hausse si le marché le permet et avec accord du maire.

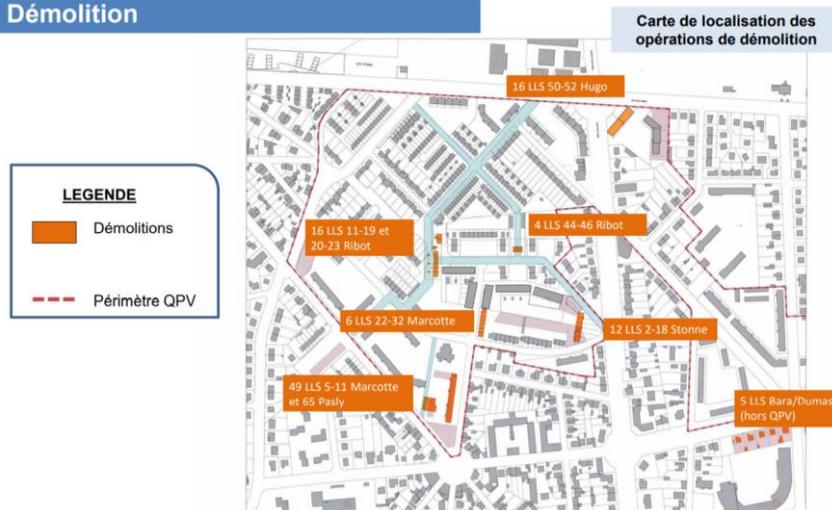
Mutualisation des objectifs : L'expérimentation de mutualisation des objectifs à l'échelle de l'intercommunalité est abrogée.

- Améliorer l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique du quartier via des réhabilitations thermiques et des restructurations lourdes.

A ce titre, le volet habitat du NPRNU prévoit :

- 6 opérations de démolition : 103 logements,
- 6 opérations de reconstitution de l'offre : 85 logements
- 3 opérations de requalification : 163 logements
- 5 opérations de diversification : 41 logements en accession à la propriété et 29 PLS
- 2 programmes de résidentialisation : 129 logements.

Démolition



5-11 rue Marcotte



65 avenue de Pasy



44-46 rue Ribot

Pour la plupart des programmes, les relogements sont en cours voire achevés : **en avril 2021, 138 relogements ont été réalisés, et 86 restent à effectuer.**

Conformément à la loi ELAN, la stratégie de relogement s'articule avec la politique de peuplement définie par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), puis déclinée dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA). Plusieurs particularités sont à prendre en compte dans le cadre de la politique de relogement :

- Environ 1/3 des logements sont individuels ou semi collectifs et proposent des jardins,
- Un fort attachement au Quartier Saint Crépin de la part des locataires,
- Une population âgée et installée de longue date dans leur logement,
- Des loyers très bas.

Près de 60% des ménages ont été relogés en QPV, dont 96% à Saint Crépin ; tandis que 16% ont été relogés au sein de l'agglomération hors Soissons. Une part marginale (2%) a été relogée en dehors du territoire.

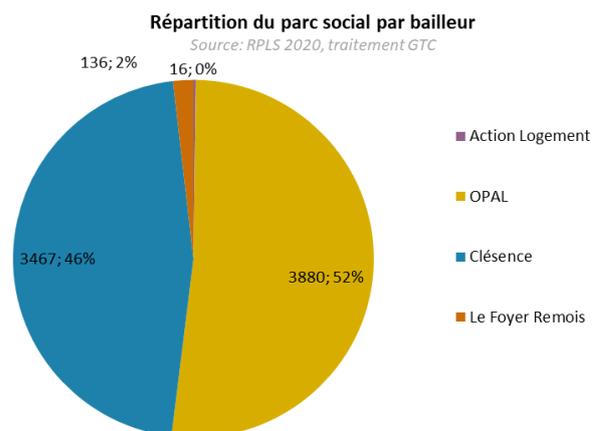
Les ménages ont, pour 85% d'entre eux, été relogés dans le parc social conventionné depuis plus de 5 ans. Un partenariat inter bailleur a été mis en place avec le relogement de 4% des locataires relogés dans le parc géré par Clésence. En marge, 1% des ménages ont pu accéder à la propriété.

Caractéristiques du parc de logements

Un parc dominé par 2 bailleurs sociaux

Le parc social de l'agglomération est géré par 4 bailleurs sociaux : OPAL, Clésence, le Foyer Rémois et Action Logement.

OPAL et Clésence constituent les 2 bailleurs majoritaires du territoire : ils gèrent respectivement 3 880 et 3 467 logements locatifs sociaux. Ils sont en outre les deux seuls bailleurs à posséder du parc en QPV, avec une plus forte représentativité de l'OPAL (2566 sur les 3805 logements situés en QPV).



OPAL et Clésence sont implantées sur la quasi-totalité des communes offrant des logements sociaux. A l'inverse, Action Logement est uniquement implantée à Crouy. Enfin, le Foyer Rémois, bailleur minoritaire sur le territoire gère quasi exclusivement du parc à Soissons.

	Action Logement	OPAL	Clésence	Foyer Rémois	Total général
Acy			14		14
Belleu		105	568	31	704
Billy-sur-Aisne		2			2
Courmelles		23	41		64
Crouy	16	47	233		296
Cuffies		138	8		146
Cuisy-en-Almont			1		1
Mercin-et-Vaux			39		39
Noyant-et-Aconin			17		17
Pasly		27			27
Pommiers			26		26
Septmonts			17		17
Sermoise		9			9
Soissons		3215	2286	105	5606
Venizel		40	149		189
Villeneuve-Saint-Germain		274	68		342
Grand Soissons Agglomération	16	3880	3467	136	7499

Source: RPLS 2020, traitement GTC

Un parc social majoritairement collectif et composé de grandes typologies

Le parc social de Grand Soissons Agglomération est à dominante collective : on compte **82% de logements en collectif**. A Soissons, cela représente environ 8 logements sur 10. En dehors la ville-centre, le collectif domine également, mais dans une proportion moindre puisqu'on compte 30% de pavillons.

	Nb LLS collectif	Nb LLS étudiants	Nb LLS individuels	% Collectif	% Etudiants	% Individuel
Soissons	4849	0	757	86,5%	0,0%	13,5%
Hors Soissons	1329	25	539	70,2%	1,3%	28,5%
QPV	3416		389	45,6%	0,0%	5,2%
Hors QPV	2762	25	907	74,8%	0,7%	24,6%
Grand Soissons Agglomération	6178	25	1296	82,4%	0,3%	17,3%

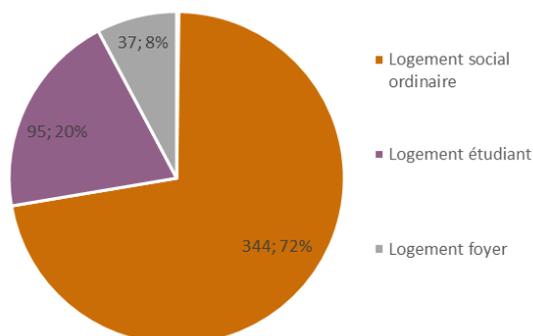
Source: RPLS 2020, traitement GTC

Type de logements financés 2018-2020

Source: Suivi interne GSA, traitement GTC

Grand Soissons Agglomération, en tant que délégataire des aides à la pierre, réalise un suivi régulier des logements financés.

Entre 2018 et 2020, 476 logements ont été financés. Les 95 logements étudiants correspondent à l'opération de démolition-reconstitution de Cuffies.

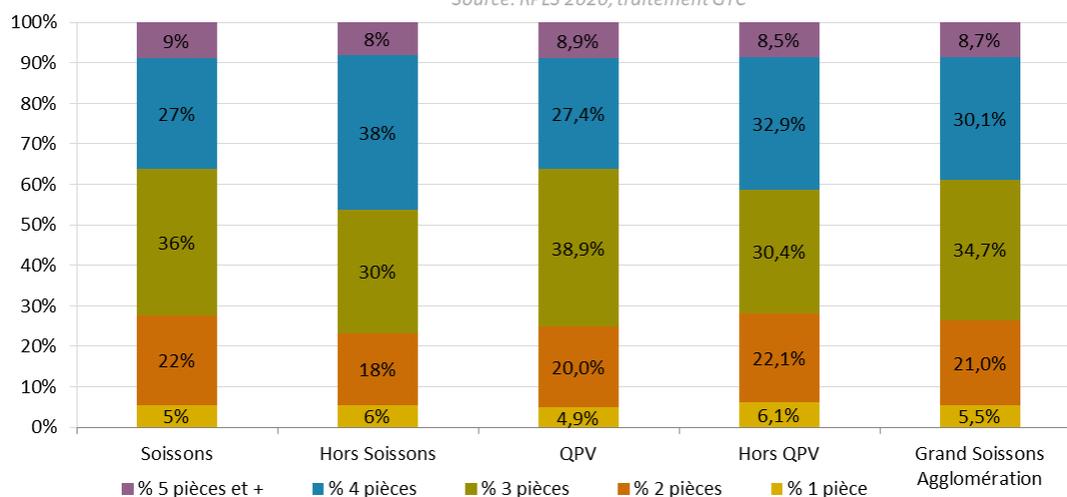


Au sein du parc social, les grandes typologies demeurent prépondérantes. En effet, **près de 40% du parc social de l'agglomération est composé de T4 et +, et jusqu'à 46% dans les communes en dehors de Soissons**. Pour ces dernières, la proportion de logements individuels (*cf. ci-dessus*) est un facteur explicatif.

Les T3 constituent le cœur de l'offre de l'agglomération, tous secteurs confondus, puisqu'il concerne environ un tiers du parc social. En revanche, l'offre en petites typologie demeure restreinte : 25% de T1 et T2 à l'échelle de l'agglomération, alors même qu'on observe une diminution de la taille moyenne des ménages. A Soissons, l'offre en petites typologies est légèrement meilleure avec 27% de T1 et T2.

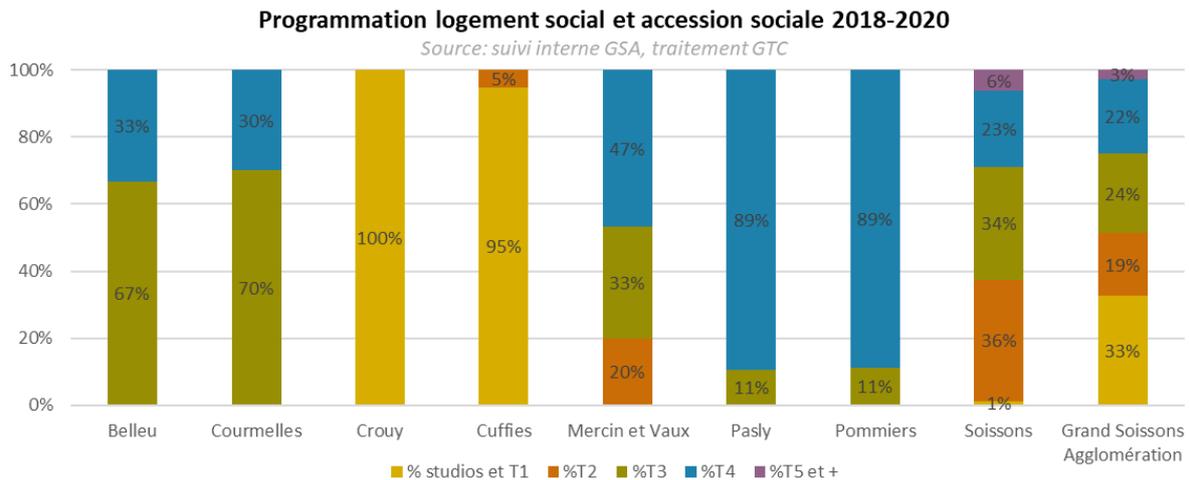
Répartition du parc par typologie

Source: RPLS 2020, traitement GTC



Un net rééquilibrage en faveur des petites typologies est engagé avec près de la moitié des agréments en T1 et T2. Cette forte proportion est portée par Cuffies et Crouy, et correspond notamment à la reconstitution de l'offre universitaire de l'OPAL. **S'agissant d'une démolition-reconstitution, il convient donc de s'interroger sur la manière dont la production neuve en petites typologies va réellement satisfaire un nouveau besoin.**

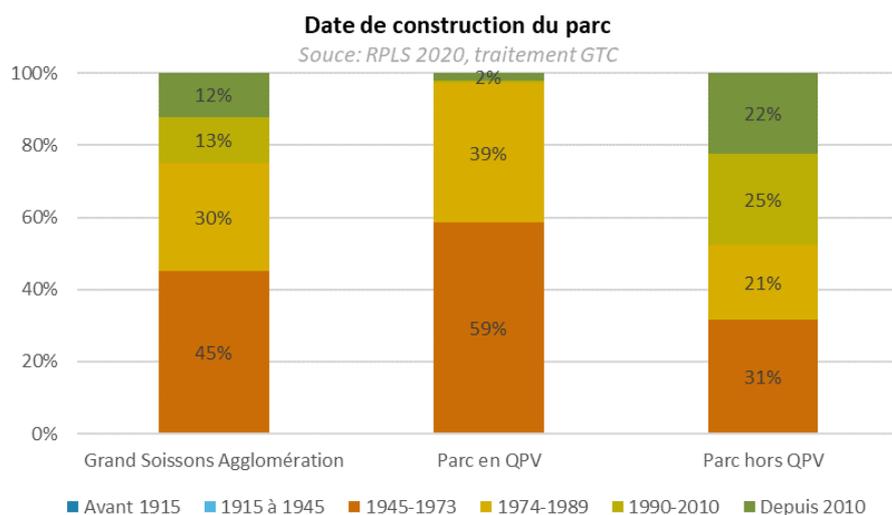
Ailleurs, la programmation future est essentiellement composée de T3 et T4, excepté Mercin et Vaux qui veille à une véritable mixité de typologies dans ses opérations neuves.



Un parc social ancien qui appelle une vigilance

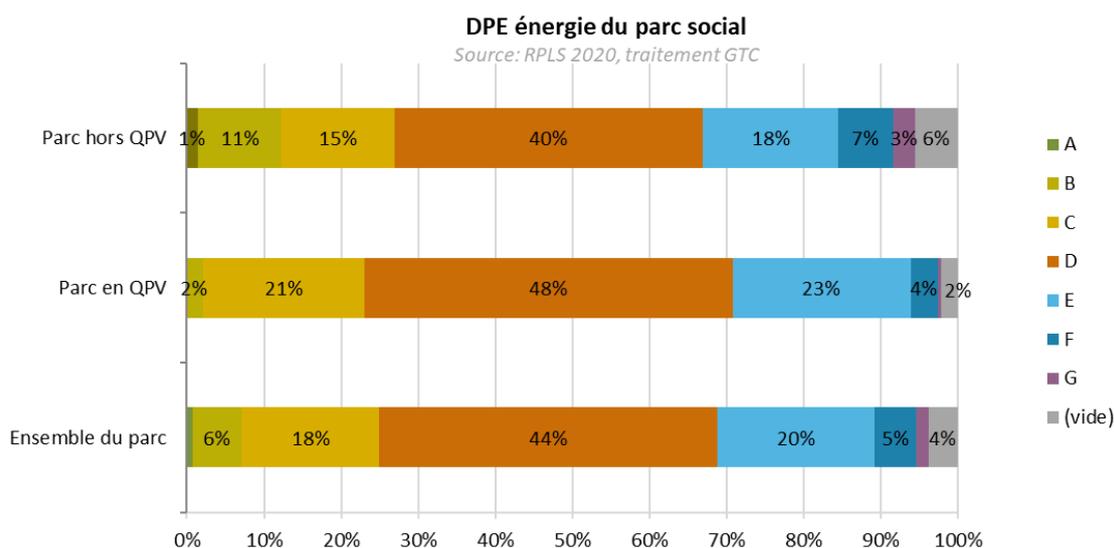
45% du parc social a été construit entre 1945 et 1973. Dans les QPV, cette proportion atteint 59%, voire 98% si on élargit le spectre jusqu'à 1989. **Les logements sociaux situés en quartier politique de la ville appellent donc une vigilance forte quant à la qualité (thermique, phonique et bâti) offerte aux locataires.**

Le parc en dehors des QPV est quant à lui plus récent : près de la moitié est postérieur aux années 1990. Il est toutefois nécessaire d'être également attentif sur ces logements, considérant qu'un tiers d'entre eux date de la période de la reconstruction (1945-1973).



L'enjeu de rénovation énergétique est perceptible au travers des diagnostics performances énergétiques disponible pour l'ensemble du parc social. En effet, **71% du parc (soit 5 338 logements) a une étiquette énergétique inférieure ou égale à D à l'échelle de Grand Soissons Agglomération. Dans le parc social, cela représente 75% des logements.**

Hors QPV, la situation n'est guère meilleure avec environ 68% des logements présentant une étiquette inférieure ou égale à D, soit 2 494 logements. Notons d'ailleurs des besoins d'intervention davantage marqués hors QPV où 10% des logements ont une étiquette F et G (368 logements), tandis que cela représente 4% en QPV (149 logements).



La rénovation énergétique du parc est une priorité, tout comme l'accompagnement des seniors à la perte d'autonomie. L'OPAL développe le programme « OPAL adapt' » ; il s'agit d'un marché à bon de commande avec des entreprises, géré au niveau des agences, pour répondre au cas par cas aux demandes des locataires. **(OPAL)**.

Un parc relativement accessible en termes de loyers

Le parc social de l'agglomération est très largement constitué de logements PLUS (90%), particulièrement à Soissons où ces logements comptent pour 92% du parc conventionné des bailleurs. A l'inverse les logements en PLAI sont très peu représentés (4% du parc de Grand Soissons). Hors Soissons, on note que ce déséquilibre est moindre, avec 8% de PLAI et 85% de PLUS.

Répartition du parc conventionné des bailleurs par type de financement							
Source : RPLS 2020							
	Ensemble du parc conventionné	PLAI		PLUS		PLS	
		Nb	%	Nb	%	Nb	%
Soissons	5606	119	2%	5164	92%	309	6%
GSA hors Soissons	1893	158	8%	1610	85%	18	1%
GSA	7499	277	4%	6774	90%	327	4%

Le logement locatif intermédiaire (LLI) apparaît faiblement pour le Soissonnais, en raison de l'inadéquation entre la capacité financière des ménages et les loyers cible. Concernant le PLS, le Foyer Rémois pense qu'il entre en concurrence avec le marché locatif libre (**Le Foyer Rémois**).

En 2020, le loyer moyen observé à l'échelle de l'agglomération atteint **5,25€/m²**, tiré à la baisse par Soissons où le loyer moyen est de 5,16€/m².

Le niveau de loyers des logements sociaux produits depuis 40 ans est plus élevé que celui du parc antérieur en années de construction. **Le parc construit entre 1960 et 1980 est à la fois le plus nombreux (55% du parc) et le moins cher (4,7€ du m² de surface habitable)**. C'est beaucoup plus vrai à Soissons qu'en dehors, où il représente 55% du parc de la ville centre, contre 40% du parc situé en dehors.

Les loyers les plus élevés, qu'ils soient situés à Soissons ou en dehors, correspondent à des logements bâtis entre 2000 et 2015. C'est notamment le cas pour les logements dont la construction remonte à 10-20 ans avec des loyers de 6,30€/m². Au contraire, sur la période très récente (moins de 5 ans), on observe une diminution (5,80€/m²), à mettre en relation avec le rééquilibrage de l'offre en faveur des PLAI engagé sur le précédent PLH.

		Moins de 5 ans	Entre 5 et 10 ans	Entre 10 et 20 ans	Entre 20 et 40 ans	Entre 40 et 60 ans	Plus de 60 ans	Loyer moyen
Soissons	Volume	264	243	216	895	3552	599	5769
	Loyers	5,90 €	6,30 €	6,90 €	5,60 €	4,70 €	5,40 €	5,16 €
Hors Soissons	Volume	283,00 €	196,00 €	431,00 €	414,00 €	854,00 €	3,00 €	2 181,00 €
	Loyers	5,60 €	5,50 €	5,90 €	6,50 €	4,70 €	5,40 €	5,49 €
Grand Soissons Agglomération	Volume	547	439	647	1309	4406	602	7950
	Loyers	5,80 €	6,00 €	6,30 €	5,90 €	4,70 €	5,40 €	5,25 €

Source: RPLS 2020, traitement GTC

Les loyers par financement varient entre 4,7 et 7,8€/m² (hors PLI). Les logements financés avant 1977 présentent des niveaux de loyers inférieurs au PLAI récents.

GSA	PLAI	PLUS avant 1977	PLUS après 1977	PLS	PLI	Autres financements
5,3 €	5,1 €	4,7 €	5,7 €	7,8 €	6,7 €	7,2 €

Les loyers en QPV sont inférieurs de 1€/m² à ceux hors QPV. La différence est marquée pour tous les types de financement.

Loyer moyen au m ² par type de financement, dans et hors QPV				
GSA - Source : RPLS 2020				
	PLAI	PLUS	PLS	Ensemble
QPV	4,37 €	4,73 €	7,15 €	4,73 €
Hors QPV	5,14 €	5,44 €	7,77 €	5,73 €
Ensemble du parc	5,10 €	5,05 €	7,75 €	5,25 €

La programmation envisagée ces prochaines années pourrait accroître le déficit de logements abordables et ne pas contribuer à la déconcentration de l'offre à bas loyers en dehors des quartiers des années 60-70 : en effet, sur les 477 logements sociaux ayant fait l'objet d'un accord entre 2018 et 2020, 42% correspondent à un financement PLS.

	PLAI	PLUS	PLS	PSLA	PSH	Autres
Belleu	3	6	3			
Courmelles	14	31	5			
Crouy	25					1
Cuffies			95			
Leury	3	5				4
Mercin et Vaux	5	6	4			9
Pasly	10	16	5			
Pommiers	3	6				
Soissons	44	49	71	13	62	38
Villeneuve-Saint-Germain	19	29	20			
Grand Soissons Agglomération	126	148	203	13	62	52

Source: suivi interne GSA, traitement GTC

Fonctionnement du parc social

Un taux de vacance faible

En 2020, **219 logements sociaux sont vacants** : le taux de vacance dans le parc social atteint 3% à l'échelle de l'agglomération.

Le niveau de vacance est de 2 points inférieur au département de l'Aisne (4,95%), et également inférieur aux EPCI limitrophes : 5,9% pour la CA du Pays de Laon ; 4,3% dans la CA de la Région de Château-Thierry.

A l'échelle infra-territoriale, on observe **un taux de vacance légère supérieur en QPV par rapport au reste de l'agglomération (3,2%)**.

Le nombre de logement sociaux vacants à Soissons est à mettre en perspective avec la mobilisation du parc dans le NPRNU (pour travaux ou pour démolitions). Le faible taux de vacance, voire l'absence de vacance dans la plupart des communes laisse entendre une certaine tension dans le parc social.

	Nb logements sociaux vacants	Nb de logements sociaux en location	Taux de vacance
Acy		14	0,0%
Belleu	26	697	3,7%
Billy-sur-Aisne		2	0,0%
Courmelles		64	0,0%
Crouy	9	293	3,1%
Cuffies	2	144	1,4%
Cuisy-en-Almont		1	0,0%
Mercin-et-Vaux	1	38	2,6%
Noyant-et-Aconin		17	0,0%
Pasly		27	0,0%
Pommiers		26	0,0%
Septmonts		17	0,0%
Sermoise		9	0,0%
Soissons	174	5529	3,1%
Venizel	4	188	2,1%
Villeneuve-Saint-Germain	3	334	0,9%
QPV	122	3763	3,2%
Hors QPV	97	3637	2,7%
Grand Soissons Agglomération	219	7400	3,0%

Source: RPLS 2020, traitement GTC

La proportion des logements vacants a considérablement baissé depuis 2016, le taux a été divisé par deux, proche de la moyenne nationale (2,75%). Elle est la conséquence d'une diminution conjointement portée par Soissons et les autres communes. Notons néanmoins un rebond du taux de logements vacants en 2020 par rapport à 2019 et 2018, années exceptionnellement basses : conséquence de la crise sanitaire qui a freiné les projets de parcours résidentiels des ménages ?

Quant à la vacance de longue durée, elle reste très faible, que cela soit à Soissons ou en dehors.

	Taux de logements vacants au 01/01/2020	Taux de logements vacants au 01/01/2019	Taux de logements vacants au 01/01/2018	Taux de logements vacants au 01/01/2017	Taux de logements vacants au 01/01/2016	Taux de vacance supérieur à 3 mois au 01/01/2020
Soissons	3,25%	1,59%	2,33%	5,89%	7,47%	0,98%
Hors Soissons	2,59%	2,16%	2,48%	3,03%	4,05%	0,88%
Grand Soissons	3,07%	1,75%	2,37%	5,10%	6,53%	0,94%

Source: RPLS 2020, traitement GTC

Une mobilité qui reste élevée

En 2020, le taux de mobilité atteint 11.48% à l'échelle de Grand Soissons Agglomération, de 2 points supérieure à la moyenne nationale (9%).

Les évolutions internes montrent que la rotation s'est considérablement normalisée sur la ville de Soissons alors qu'elle augmente fortement en dehors. Il semble donc que **le parc social en dehors de Soissons soit un parc où l'on réside moins longtemps dans le même logement, alors que c'est là où on en a produit le plus.**

	Taux de mobilité au 01/01/2020	Taux de mobilité au 01/01/2019	Taux de mobilité au 01/01/2018	Taux de mobilité au 01/01/2017	Taux de mobilité au 01/01/2016
Soissons	9,78%	11,03%	11,20%	12,41%	11,82%
Hors Soissons	15,97%	15,35%	14,18%	10,96%	10,78%
Grand Soissons Agglomération	11,48%	12,22%	12,02%	12,02%	11,53%

Source: RPLS 2020, traitement GTC

Accès et occupation du parc social

L'analyse du fichier SNE (Système National d'Enregistrement) permet d'analyser les caractéristiques des ménages ayant déposé une demande, en distinguant ce qui relève des demandes en 1^{er} accès et en mutation.

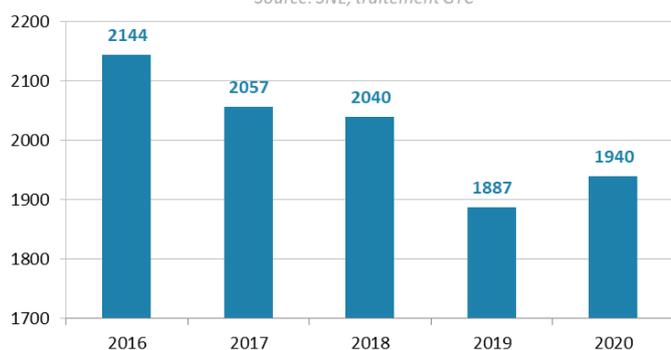
Un accès au parc social fluide

En 2019, Grand Soissons Agglomération enregistre 1943 demandeurs de logement social (premier accès et mutations confondu).

Depuis 2016, le nombre de demandeurs est en constante diminution, excepté sur la dernière année où l'on observe un rebond. Le Laonnais suit une tendance similaire au Soissonnais, tandis que le volume de demandeurs s'accroît dans la CA de la Région de Château-Thierry.

Evolution du nombre de demandeurs de logement social

Source: SNE, traitement GTC



	2016	2017	2018	2019	2020
Grand Soissons Agglomération	2144	2057	2040	1887	1940
CA Pays de Laon	1400	1471	1398	1221	1273
CA de St Quentin	1853	1999	1979	2046	1992
CC de la Région de Château Thierry	1132	1212	1269	1339	1403

Parmi le volume de demandes enregistrées en 2020, **1 100 correspondent à des souhaits de mutation, soit 57% du volume total de la demande.** La part de la demande en mutations est particulièrement élevée sur le territoire de GSA. A l'échelle nationale par exemple, elles représentent 1/3 du volume total des demandeurs. Cette situation masque sans doute une inadéquation progressive entre la structure du parc et le profil des demandeurs.

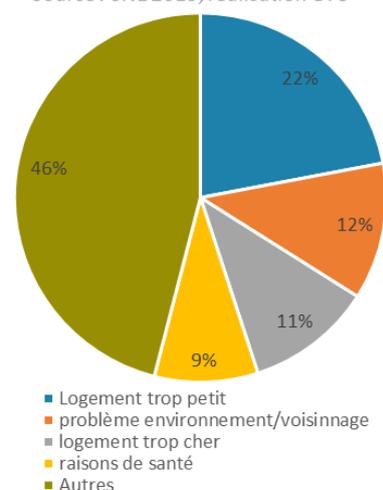
	Nb demandes de mutations	Nb de demandes total	Part des demandes en mutation
Soissons	856	1540	56,00%
Autres hors Soissons	244	403	61,00%
Grand Soissons Agglomération	1100	1943	57%
Aisne	5311	9720	55%
France	726278	2161455	34%

Source: SNE 2019, traitement GTC

Les raisons qui poussent ces ménages à formuler une demande de mutations sont diverses. Ainsi, en 2019, **près d'un quart des ménages souhaitent évoluer vers un logement plus grand, 12% d'entre eux évoquent des problèmes d'environnement et de voisinage, 11% la cherté du logement occupé et 9% des raisons liées à la santé.**

Motifs des mutations

Source: SNE 2019, réalisation GTC



Mise en place un guide des mutations à destination des locataires, dont l'objectif est de fournir à chacun d'entre eux une information uniforme et transparente sur la gestion des demandes de mutation. Le livret prévoit une auto-évaluation du locataire, suivi d'une rencontre au domicile du demandeur avec les chargés de gestion locative. Ces derniers sont chargés de prioriser les demandes (rang 1 à 3) selon les motifs et la relation bailleur-locataire. **(Le Foyer Rémois)**

79% des demandes sont exprimées à Soissons (1540 demandeurs), suivi de Belleu (7% du vivier de demandeurs intercommunaux, soit 139 demandeurs), Crouy (78 demandeurs, soit 4% des demandeurs), et enfin Villeneuve Saint Germain (59 demandeurs, soit 3% des demandeurs).

Au cours de l'année 2020, 770 attributions ont été réalisées, soit un ratio de tension de 2,5 demandes pour 1 attribution. La tension à l'accès au parc social est plus marquée que la moyenne de l'agglomération pour les communes de Belleu (2,9 demandes pour 1 attribution) et de Soissons (2.7 demandes pour 1 attribution). Partout ailleurs, le ratio de tension est inférieur à 2 demandes pour 1 attribution. A titre comparatif, le ratio est de 2,2 dans l'Aisne et 4,8 à l'échelle nationale. Il témoigne d'un accès au parc social relativement aisé.

	Demandes	Attributions	Ratio
Belleu	139	52	2,7
Courmelles	24		
Crouy	78	56	1,4
Cuffies	23	22	1
Pasly	17		
Venizel	24	16	1,5
Villeneuve Saint Germain	59	32	1,8
Soissons	1540	581	2,7
Autres hors Soissons	403	178	2,3
Grand Soissons Agglomération	1943	770	2,5
France	2161455	450772	4,8
Aisne	9720	4381	2,2

Source: SNE 2019, traitement GTC

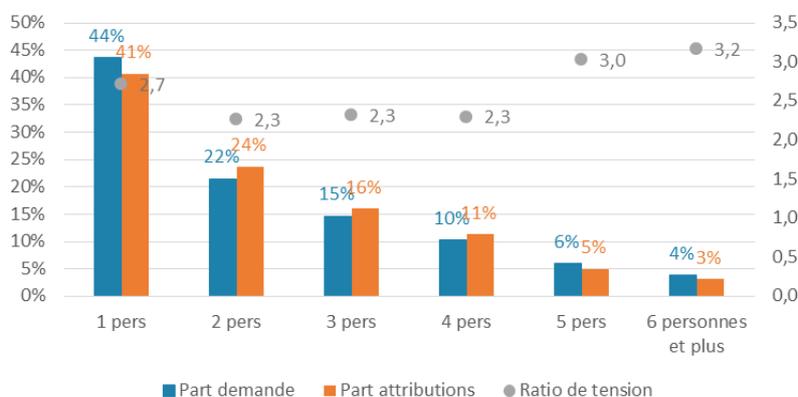
Une demande qui émane principalement de petits ménages

Les ménages composés d'une seule personne représentent 44% de la demande en 2019 et ceux composés de deux personnes, 22%. Ainsi, **la demande formulée par des petits ménages d'une ou deux personnes représentent près de 7 demandeurs sur 10.**

La tension à l'accès est plus marquée pour les petits ménages d'une personne, ce qui laisse supposer un déficit de petits logements au sein de l'offre. La tension augmente également pour les grands ménages de 5 personnes et plus, cependant ces derniers représentent une faible part de la demande (10%).

Part des demandes et attributions en fonction de la taille du ménage (1er accès et mutations confondus)

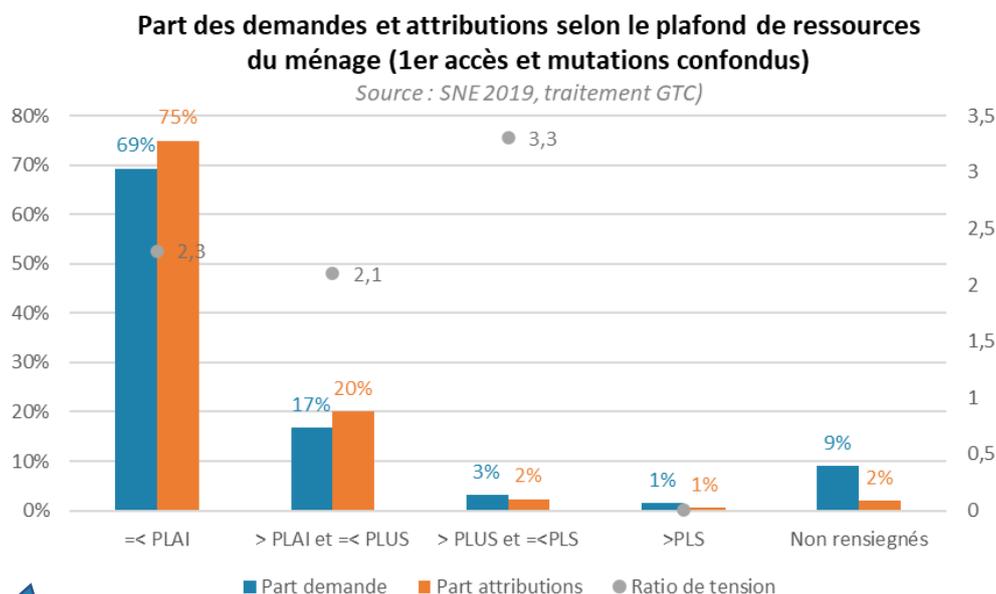
Source : SNE 2019, réalisation GTC



Le cœur de la demande porte sur des logements type T2 et T3. (Foyer Rémois).

Une majorité de ménages sous les plafonds PLAI

Près de 7 demandeurs sur 10 ont des revenus inférieurs au plafond du PLAI. Cependant, le volume d'attribution réalisé répond bien à la demande formulée par ces foyers (75% des attributions sont réalisées au bénéfice de ménages ayant des ressources inférieures au PLAI).



Le PLS ordinaire est difficile à louer. Ce produit fonctionne surtout en résidente étudiante (OPAL).

Les retours d'expériences récents sur le PLS sont mitigés : la commercialisation n'est pas forcément aisée, plus lente que souhaitée (programme Clésence sur un foncier SEDA sur le quartier de la Caserne Gouraud). Il est probable que cette catégorie de demandeurs ne se tourne pas vers les organismes bailleurs. Une stratégie de commercialisation particulière (hors vivier SNE) est donc à mettre en place. Une limite importante du marché en location PLS est la disponibilité de l'offre de terrains et de maisons anciennes dans la proche campagne pour les familles (Clésence).

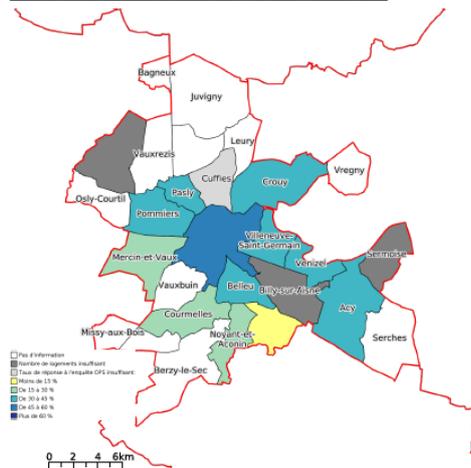
Occupation du parc social

L'Occupation du Parc Social (OPS) permet de connaître les caractéristiques des ménages qui occupent le parc locatif social. Les chiffres présentés ci-après sont issus du millésime 2020.

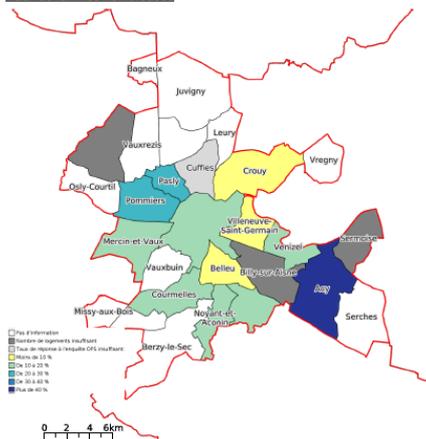
A l'instar du département, les locataires du parc social disposent de faibles ressources : **près de la moitié d'entre eux disposent de revenus inférieurs à 40% des plafonds PLUS. Cette précarité s'est accentuée parmi les emménagés récents, puisque 60% d'entre eux disposent de moins de 40% des plafonds PLUS.**

Tout comme les demandeurs, il s'agit principalement de personnes seules (43% des locataires), dans l'épure des tendances observées dans l'Aisne et dans les Hauts de France. Notons également une part non négligeable de familles monoparentales (22%), pour lesquelles il convient de développer des produits adaptés.

Taux de ménages dont le revenu est < 40 % du plafond PLUS



Taux de familles nombreuses



Enfin, dans l'épure du reste du parc, la problématique du vieillissement est prégnante dans le parc social avec près d'un locataire sur 6 âgé de 65 ans et plus.

Un potentiel de développement en logement locatif social important

Grand Soissons Agglomération, en tant que délégataire des aides à la pierre, bénéficie d'une connaissance fine de la programmation locative sociale. Ainsi, **près de 600 logements sont prévus sur l'intercommunalité, dont près de la moitié à Soissons. Suit ensuite Cuffies, avec la programmation prévue sur le pôle universitaire.**

En termes de porteur de projet, Clésence représente le 1^{er} bailleur engagé sur le territoire avec près de 381 logements prévus.

	Clésence	Foyer Rémois	OPAL	Total
Belleu	12			12
Courmelles	30		20	50
Crouy	26			26
Cuffies			95	95
Leury			12	12
Mercin et Vaux	24			24
Pasly	31			31
Pommiers	9			9
Soissons	181	48	48	277
Villeneuve-Saint-Germain	68			68
Grand Soissons Agglomération	381	48	175	604

Source: suivi interne GSA, traitement GTC

L'objectif de production de l'OPAL est fixé entre 200 et 250 logements neufs par an et comprend la reconstitution et le développement de l'offre. Il est réparti sur le sud de l'Aisne (100 logements), les deux EPCI de Soissons et Laon (100 logements), et une cinquantaine sur le reste du territoire. Sur Grand Soissons, une grande partie de l'objectif est de la reconstitution. Les secteurs prioritaires de développement de l'offre sont les suivants : sud de l'Aisne + pourtours Soissonnais + petites villes de demain (OPAL).

En marge de la production neuve, **près de 350 démolitions sont prévues à moyen-terme, relevant à la fois du NPRNU Saint Crépin et du renouvellement de l'offre**. En dehors de l'opération « Deux Lions », situé dans le QVA du même nom à Belleu, toutes les opérations de démolitions sont portées par l'OPAL.

	Adresse	Nb logements sociaux démolis	Nb de logements sociaux reconstitués	Bailleur social	PRU
Belleux	Deux Lions	150	120	Clésence	Non
Cuffies	Campus étudiant	100	95	OPAL	Non
Soissons	5-7-9-11 rue Marcotte, 65 av. Pasly	49		OPAL	PRU St-Crépin
	50-52 blvd Victor Hugo	16		OPAL	PRU St-Crépin
	44-46 rue Alexandre Ribot	4		OPAL	PRU St-Crépin
	22 à 32 rue de Stonne	6		OPAL	PRU St-Crépin
	2 à 18 rue de Stonne	12		OPAL	PRU St-Crépin
	11 à 23 rue Alexandre Ribot	16		OPAL	PRU St-Crépin
Grand Soissons Agglomération		353			

Source: suivi interne GSA, traitement GTC

85 logements seront démolis dans le cadre du NPNRU Saint Crépin, pour lesquels la reconstitution suivante est envisagée :

	T1	T2	T3	T4	T5
PLAI	0	14	18	14	5
PLUS	0	13	13	8	0
Grand Soissons Agglomération	0	27	31	22	5

Source: Revue de projet Saint Crépin avril 2021, traitement GTC

Les modifications apportées par la loi 3DS sur le logement des jeunes

Le PLAI ne sera plus possible sur Soissons alors que la demande est sur du PLAI... compte tenu du fait que les récentes directives de l'Etat excluent les communes avec plus de 40% de logements sociaux du PLAI, sauf dérogation.

Les opérations de reconstitution sont pour partie prévues sur site ou à proximité, et pour le reste envisagé dans d'autres communes, dans une logique de redéploiement de l'offre locative sociale. L'OPAL, Clésence et le Foyer Rémois participeront à la reconstitution de l'offre :

- OPAL : 3 opérations sont 1 sur site (19 logements sociaux), le reste à proximité du QPV
- Clésence : reconstitution entièrement hors site, avec une opération à Courmelles (10 logements) et l'autre à Pasly (12 logements)
- Foyer Rémois : 1 opération hors site à Villeneuve Saint Germain (10 logements).

Soit au total 53 logements reconstitués à Soissons, et le reste en dehors de la ville-centre. Le ratio de reconstitution atteint 0,6, c'est-à-dire 0,6 logement reconstruit pour 1 démolit.

Plusieurs bailleurs envisagent en outre de vendre leur patrimoine. Sur Grand Soissons Agglomérations, près de 200 mises en ventes ont été annoncées entre 2018 et 2020. Les logements mis en vente continuent à être décomptés au titre de la loi SRU durant 10 ans après l'acte de vente, néanmoins ils diminueront à terme l'offre à bas loyer disponible sur le territoire.

	Nb logements sociaux	Adresse	Bailleur social	Année de mise en vente
Soissons	24	1-10 rue Ribot / 19-29 Marcotte / 34 -40 Marcotte	OPAL	2019
	17	Rue Buffon / rue Laennec / Rue Loucheur	OPAL	2019
	24	67-85 rue ribot	OPAL	2019
	31	Rue de la prévoyance, résidence "les Mélèzes"	Clésence	2020
	27	7/9/11 rue des Feuillants	Clésence	2020
	28	22 rue Pierre Curie	Clésence	2020
	28	24 rue Pierre Curie	Clésence	2020
Crouy	16	1/4/2/6 square St-Laurent	Clésence	2019
Grand Soissons Agglomération	195			

Source: suivi interne GSA, traitement GTC

Les modalités d'intervention financières de Grand Soissons Agglomération

A l'occasion du Conseil Communautaire du 18 février 2018, Grand Soissons Agglomération a révisé ses modalités d'intervention financières sur le parc locatif social. Sont concernées par ces aides toute opérations de construction neuve, d'acquisition-amélioration ou en VEFA concourant aux objectifs définis dans le PLH, le SCOT et les documents d'urbanisme intercommunaux.

Le montant des aides octroyés par Grand Soissons Agglomération, soit sur fonds propres, soit en tant que délégataire des aides à la pierre est détaillé ci-après :

	Etat	Grand Soissons Agglomération	Conseil Départemental
PLAI/logement	6 702 €	2000€ + 2 à 3% du montant de l'opération (selon bonification)	<i>Uniquement OPAL</i> 1000€ + 1 500€ bonus (Soissonnais, centre bourg, écoquartier, friche urbaine, BBC)
PLAI ANRU		5 000 €	
PLAI bonifié		5 000 €	
PLUS/logement	0 €	1500€ + 1,5 à 2,5% du montant total de l'opération (selon bonification)	<i>Uniquement OPAL</i> 1000€ + 1 500€ bonus (Soissonnais, centre bourg, écoquartier, friche urbaine, BBC)
PLUS ANRU	Sans objet	3 500 €	
PLUS bonifié		3 500 €	
PLS/logement	0 €	0 €	0 €
PSLA/logement	0 €	0 €	
Réhabilitation/ logement	Sans objet	Sans objet	<i>Uniquement OPAL</i> 3000€
Logement intergénérationnel pour seniors	Sans objet	Sans objet	<i>Uniquement OPAL</i> 10 000€

Source: suivi interne GSA, traitement GTC

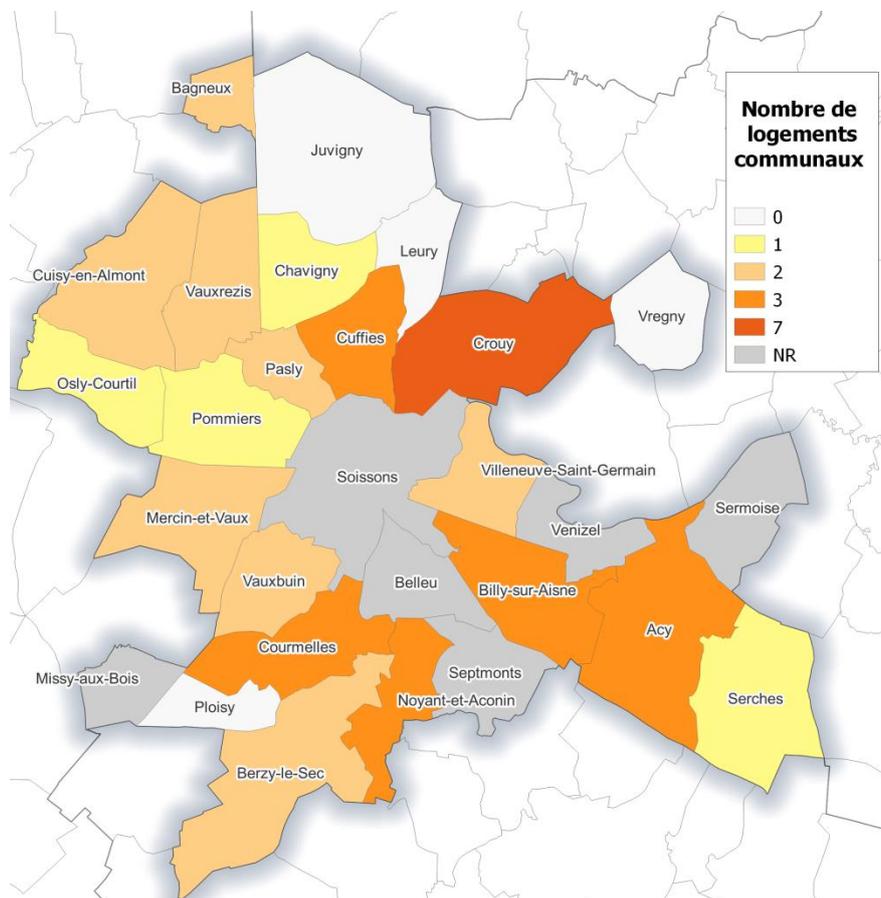
Grand Soissons Agglomération n'octroie pas d'aide pour les logements financés en PLS. En revanche, la collectivité soutient le développement du parc social dans les communes dont le taux SRU est inférieur à 5%, dans le cas où celles-ci acquièrent des logements sans travaux.

Grand Soissons a défini les critères de bonification suivants :

- Réalisation d'au moins 20% de PLAI par rapport au volume total de logements produits,
- Localisation dans les limites du Quartier de Veille Active « Les Deux Lions » et intégration d'au moins 20% de logements en accession à la propriété par rapport au volume total de logements produits.

Le parc communal, une offre complémentaire dans les communes rurales

D'après le recensement effectué lors des entretiens communaux en septembre 2021, le **parc communal se compose de 42 logements**. Les logements communaux constituent un parc complémentaire au parc locatif social, puisque qu'offrant des loyers souvent inférieurs aux locatifs privés et ont vocation à faciliter les parcours résidentiels des ménages locaux.

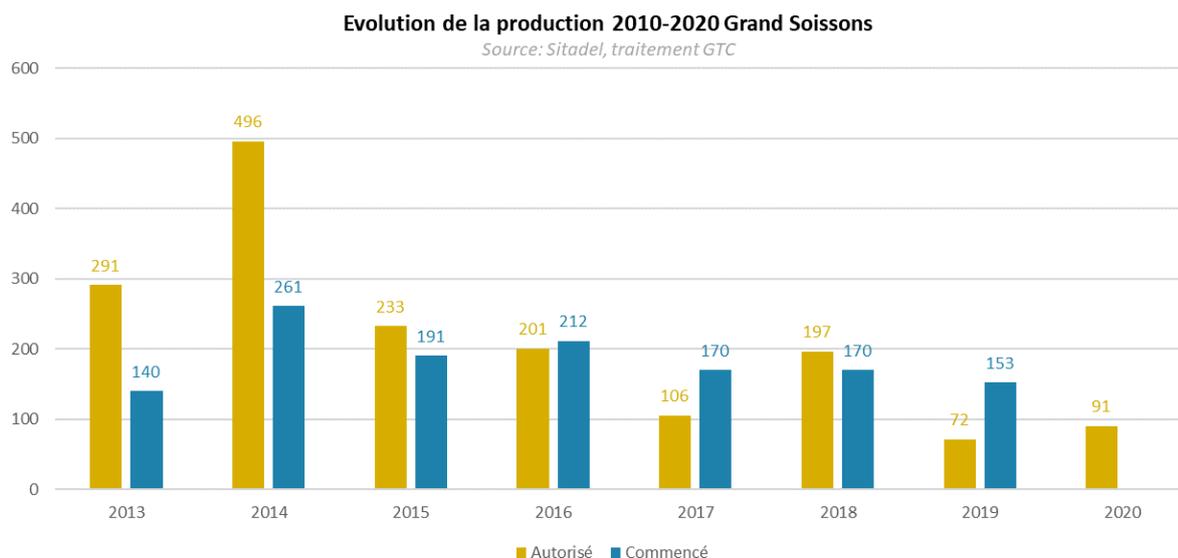


Il s'agit principalement de logements de 2 à 4 pièces, dont les loyers varient entre 300 et 550€/mois en moyenne. Au cours du précédent PLH, plusieurs communes ont entrepris des travaux de rénovation de leur parc communal. Au cours des entretiens communaux, **plusieurs communes ont évoqué des enjeux de rénovation/restructuration de leur parc, pour l'heure en attente compte tenu des capacités financières limitées des collectivités.**

Partie VI : Construction et marchés immobiliers

Des volumes de production erratiques

Entre 2013 et 2020, 1687 logements ont été autorisés sur le territoire de Grand Soissons Agglomération. Cela s'est traduit par la mise en chantier de 1297 logements sur la période. Exceptée deux années exceptionnelles en 2013 et 2014 où près de 800 autorisations de logements ont été octroyées en cumulé, le niveau de production est faible. Il atteint en moyenne 130 logements commencés par an entre 2013 et 2019 inclus.

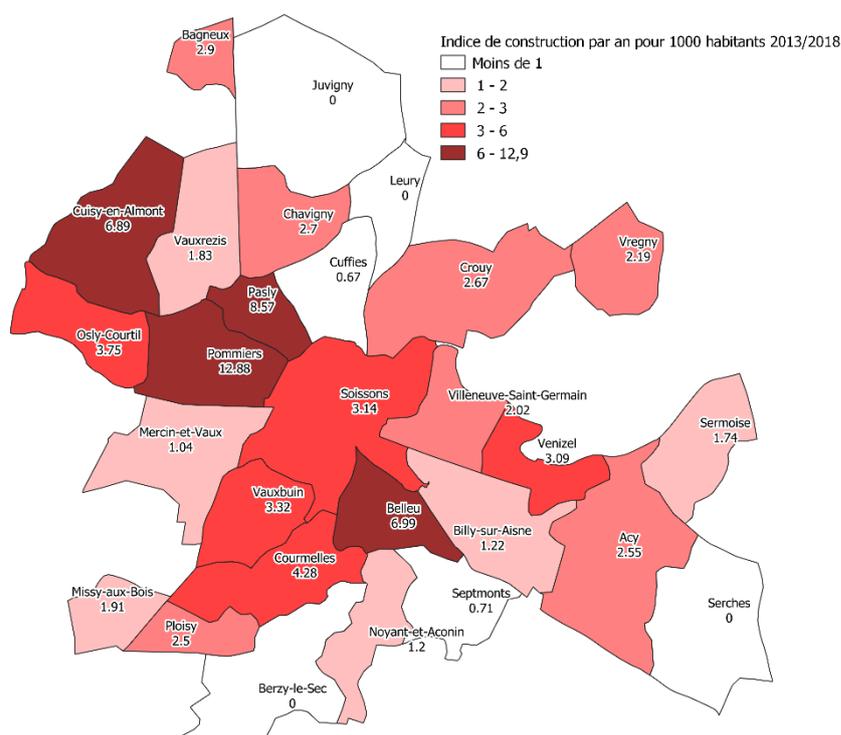


En 2013 et 2018, l'indice de construction (nombre de logements construits rapporté à 1000 habitants) atteint 3,3 à l'échelle de l'agglomération.

En comparaison avec les territoires de référence, Grand Soissons Agglomération apparaît comme un territoire dynamique sur le plan de la construction : l'indice de construction est supérieur à l'Aisne (2) et aux territoires plus à l'Est (Laon : 1,8). L'influence métropolitaine est perceptible dans les intercommunalités satellites de l'agglomération parisienne (Beauvaisis, Compiègne).

La première couronne regroupe des communes au profil « bâtisseur » avec un indice de construction de 4 logements/1000 habitants (Pasly, Pommiers, Belleu). Dans les communes rurales, l'indice de construction est en revanche plus resserré (1,9).

Indice de construction par an pour 1000 habitants 2013-2018 y compris résidences	
Grand Soissons Agglomération	3,3
GSA hors Soissons	3,5
Soissons	3,1
Communes rurales	1,9
1ere couronne	4,0
CA Région de Château Thierry	3,7
CA Région de Compiègne et de la Basse Automne	3,6
CA de Beauvaisis	5,4
CA du Pays de Laon	1,8
CC du Pays de Valois	3,4
CC Retz-en-Valois	1,7
Aisne	2,0
Hauts-de-France	3,4
France métropolitaine	4,8

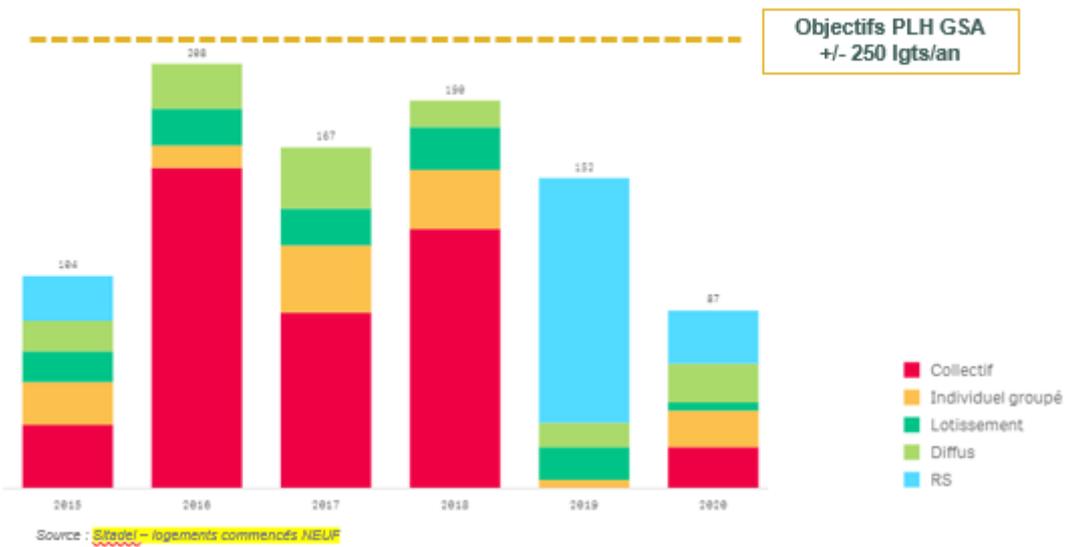


Le niveau de production de GSA exprimé par le PLH précédent (qui, rappelons-le, n'a pas été tout à fait atteint) s'inscrit cependant dans la moyenne des niveaux observés dans les territoires de référence à l'heure actuelle, à l'exception du Beauvaisis qui apparaît comme plus ambitieux.

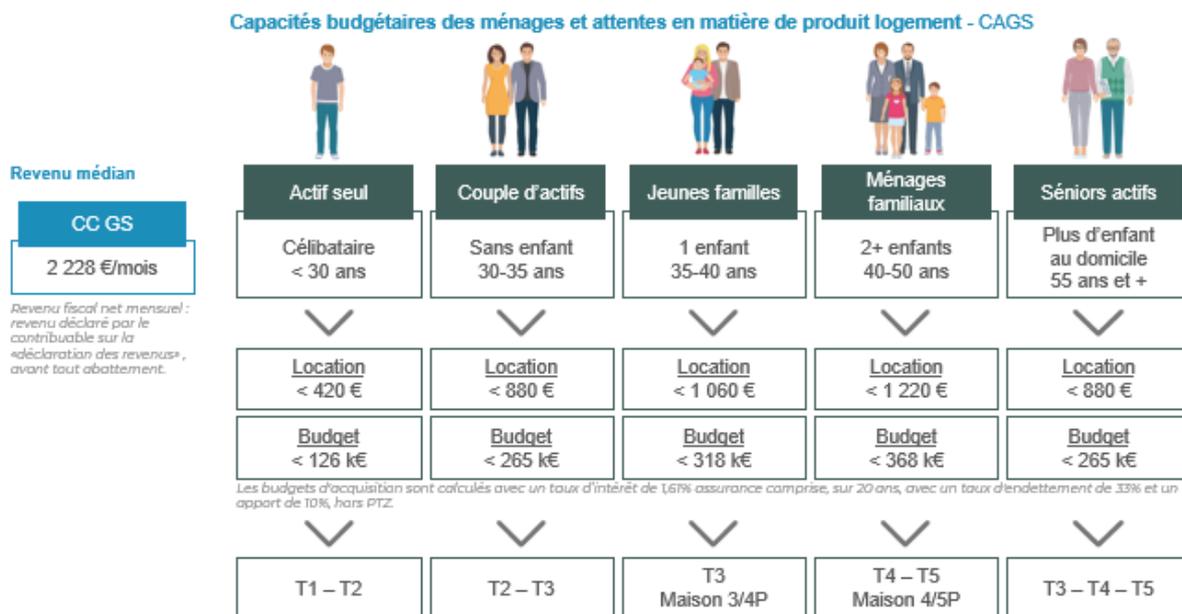
EPCI	Période du PLH	Objectif de construction annuel du PLH	Objectif annuel de production LLS	Population 2018	Production annuelle pour 1000 hab
CA du Beauvaisis	2016/2022	900	150	103191	8,7
CA Compiègne	2019/2025	500		82870	6,0
CC Retz en Valois	2017/2022	87	29	29361	3,0
CA région de Château Thierry				54593	
CA Pays de Laon	SCOT +20 ans	200		42622	4,7
GSA	2015/2020	260	52	52415	5,0

La production des territoires de référence, telle qu'exprimée par leurs documents d'urbanisme

Historique des permis commencés de logements par segments - CAGS



Capacités budgétaires des ménages et attentes en matière de produits logement



Les capacités budgétaires des ménages du GSA

	Revenu	Location Loyer max	Mensualité max	Budget max. Apport-10%	Budget max. Apport-25%
1er Décile	570€	140€	190€	43 200€	51 900€
2ème Décile	1 110€	280€	370€	83 500€	100 200€
3ème Décile	1 490€	370€	490€	112 100€	134 600€
4ème Décile	1 830€	460€	600€	137 500€	165 000€
5ème Décile	2 230€	560€	730€	167 700€	201 200€
6ème Décile	2 620€	650€	860€	197 100€	236 500€
7ème Décile	3 170€	790€	1 050€	238 600€	286 400€
8ème Décile	3 860€	960€	1 270€	290 600€	348 700€
9ème Décile	5 020€	1 260€	1 660€	378 100€	453 700€

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

Source : Données FLOSOFT 2015, rétroajustées ADEQUATION - CA Grand Soissons Agglomération

Revenu fiscal net mensuel : revenu déclaré par le contribuable sur la «déclaration des revenus», avant tout abattement.

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

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

Capacité budgétaire des ménages de l'Aisne

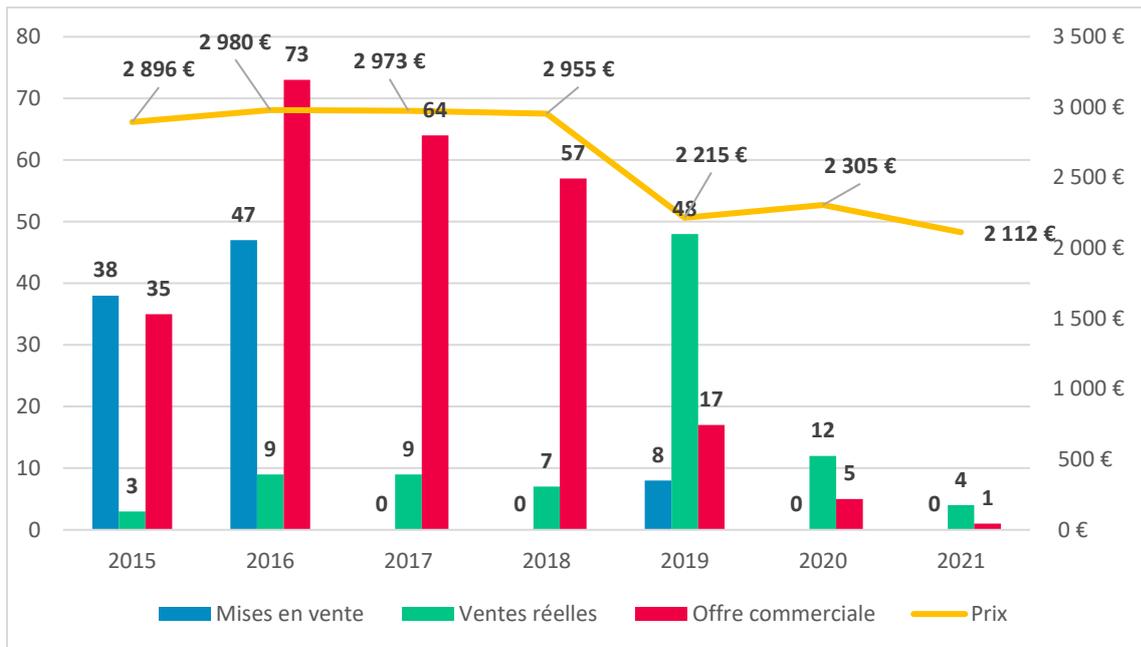
	Revenu	Location Loyer max	Mensualité max	Budget max. Apport-10%	Budget max. Apport-25%
1er Décile	740€	190€	250€	56 000€	67 200€
2ème Décile	1 290€	320€	430€	97 500€	117 000€
3ème Décile	1 660€	420€	550€	125 000€	150 000€
4ème Décile	2 000€	500€	660€	150 700€	180 000€
5ème Décile	2 380€	590€	790€	179 200€	215 000€
6ème Décile	2 820€	700€	930€	212 200€	254 600€
7ème Décile	3 320€	830€	1 090€	249 000€	299 000€
8ème Décile	3 960€	990€	1 310€	293 200€	357 900€
9ème Décile	5 000€	1 250€	1 650€	376 000€	452 100€

Une capacité d'absorption limitée sur le marché de la promotion immobilière

A l'échelle de la CA Grand Soissons Agglomération, le marché de la promotion immobilière évolue sur des volumes très limités (inférieur à 10 lots sur la période 2018 – 2020). Il s'agissait du dernier programme sur l'agglomération « Résidence de la Croix d'Or » qui proposait 8 logements.

Le prix m² SI, en 2020, s'établit à hauteur de 2112 €, à la baisse et qui se base en majorité sur les ventes du « Domaine des cordonniers », programme de 47 logements, situés en QPV le programme propose des valorisations abordables.

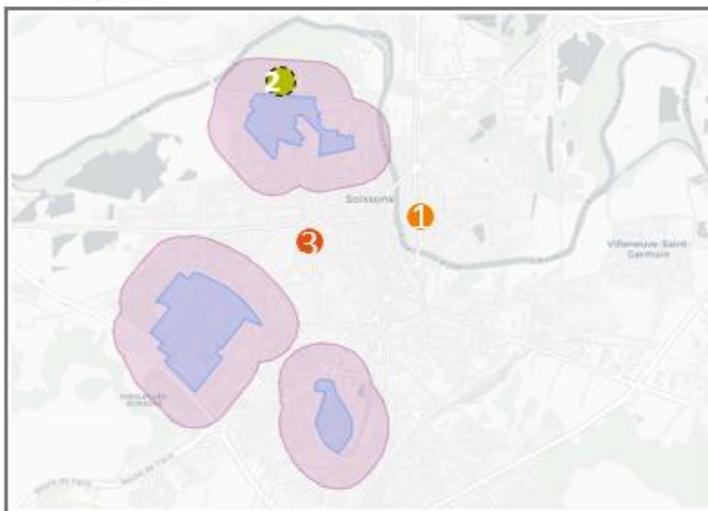
De fait, une baisse de presque 30 % du prix m² SI entre 2015 et 2020. Des ventes très peu réactives aux mises en ventes des années 2015 et 2016, un phénomène contribuant à renforcer le stock disponible. Un pic de ventes en 2019 (48 lots) contribuant à un assainissement du marché avec une baisse de 70 % du stock disponible. Un marché porté en majorité par les propriétaires occupants.



Un marché de la promotion immobilière peu actif

Localisation des programmes en collectif en cours de commercialisation • secteur du projet (non exhaustif)

Quartiers prioritaires politique de la ville et bande des 300 mètres



Source : Plateforme Promotion France Adéquation - 2021

Prix/m² en libre - TVA pleine - Stat. inclus

- 3 000 - 3 300 €/m²
- 2 700 - 3 000 €/m²
- 2 000 - 2 700 €/m²
- 1 700 - 2 000 €/m²
- Prix aidés
- Projets au stade de PC

Projets au stade du permis de construire

Les prix de la promotion immobilière récente se situent entre 1900 et 3 100 €/m² SI TVA pleine pour des programmes qui peinent à se vendre

N°	Promoteur	Nom programme	Adresse	Forme Urbaine	Mise en vente	Livr.	SI	SD	Nbre de ventes par mois	Taux d'écoulement	% Inv.	Financement	Surface moyenne	Prix m ² hors PKG TVA Réduite	Prix m ² avec PKG TVA Réduite	Prix m ² hors PKG TVA Réduite	Prix m ² avec PKG TVA Pleine ou prix unitaire moyen
Soissons																	
1	QUADRANCE IMMOBILIER	Les Berges Des 3 Roys	Quai Saint-Waast	COL	oct 15	juin 18	38	0	0,7	1,8%	45%	Libre	77 m ²	-	-	2 680 €/m ²	2 960 €/m ²
2	GROUPE GLOBAL HABITAT	Le Domaine Des Cordonniers	2 boulevard Edouard Branly	COL	juin 16	-	47	0	0,8	1,7%	6%	Libre et aidé	60 m ²	1 400 €/m ²	1 610 €/m ²	1 660 €/m ²	1 880 €/m ²
3	CLESENCE	Residence De La Croix D'Or	Rue Saint Christophe	COL	août 19	déc 21	8	1	0,3	3,8%	57%	Libre	54 m ²	2 130 €/m ²	2 400 €/m ²	2 910 €/m ²	3 160 €/m ²

Les projets envisagés, au stade du permis de construire

N°	Promoteur	Adresse	Ville	Nb logs	Commentaires	Année
1	OPH DE L'AINES - OPAL	Place Lamartine avenue de	Soissons	15	PC autorisé	2020
2	LES BATISSEURS IMMOBILIERS	Chemin de Pommiers	Pommiers	5	PC déposé	2020
3	CLESENCE	rue Ernest Lavisse	Soissons	12	PC autorisé	2019
4	CLESENCE Groupe Action Logement	Rue Leo Nathie	Crouy	26	PC autorisé	2019
5	SEISSIGMA	Rue du Belvedere	Cuffies	1	PC déposé	2019
6	LES BATISSEURS IMMOBILIERS	chemin de Pommiers	Pommiers	4	PC déposé	2019
7	ESH LOGIVAM	Rue de l'Aude	Villeneuve Saint Germain	17	PC autorisé	2018
8	LOGIVAM SA d'HLM	-	Pommiers	9	PC autorisé	2018
9	Loc Espace	Rue des Americaines	Crouy	3	PC autorisé	2018
10	Loc Espace	Rue des Americaines	Crouy	3	PC déposé	2018
11	SCI Les Rondes	Allée Arthur Fontaine	Mercin-Et-Vaux	1	PC déposé	2018

Les marchés connexes : location, revente en collectif et individuel, terrain à bâtir

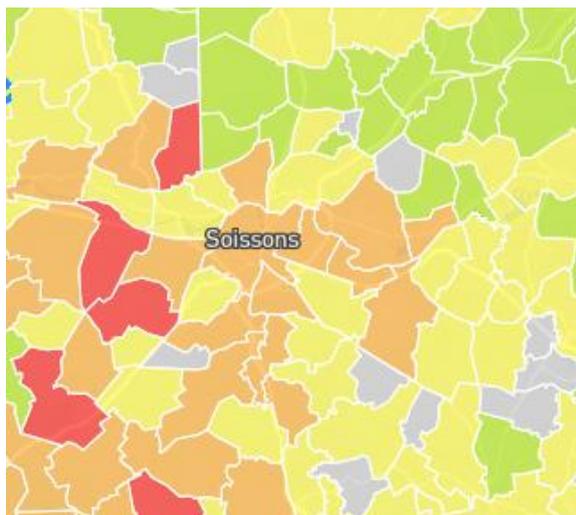
Le marché locatif : une offre restreinte en collectif, des valeurs locatives comprises entre 8 et 10,5 €/m² HCHS

Le marché locatif ordinaire en collectif (hors produits gérés et meublés) est très peu offert à Soissons, avec une vingtaine d'annonces recensées lors de la réalisation de l'étude. Aucun bien dans les communes de l'agglomération n'a pu être recensé.

Les biens proposés sont anciens, majoritairement rénovés et se concentrent dans le centre de la commune et dans les quartiers limitrophes.

Le marché se structure autour d'un cœur d'offre en T2/T3 avec des produits accessibles entre 420 et 650 €/mois hors charges et hors stationnement.

Globalement, le marché locatif local est valorisé entre 8 et 10,5 €/m² hors charges hors stationnement. Des biens très compacts peuvent faire monter les valorisations à 15 – 16 €/m².



Valorisations sur le marché locatif en collectif • Soissons
Biens rénovés à récents – logements ordinaires

Type	Surfaces habitables	Loyers hors charges hors stat.	Loyers/m ² HC HS
T1 compacts	20 - 25 m ²	300 – 400 €	15 - 18 €/m ²
T2	45 - 50 m ²	420 - 500 €	9,5 - 10,5 €/m ²
T3	63 - 70 m ²	500 - 650 €	8 - 9,5 €/m ²
T4	80 - 90 m ²	650 - 700 €	7,5 - 8 €/m ²
T5	Absence d'offre		

Zonage Pinel
B2

Source : Enquête ADEQUATION – Juillet 2021

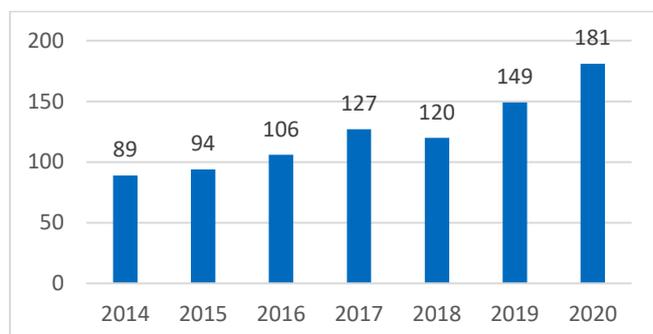
NB : l'approche locative est réalisée dans le contexte spécifique de ventes d'une partie des logements auprès d'investisseurs, et donc d'une partie des logements placés sur le marché locatif libre. Les valeurs locatives proposées tiennent compte de ce contexte. En aucun cas, cette approche ne pourra être exploitée dans le cadre d'une cession de vente en bloc à des bailleurs institutionnels (type CDC Habitat), d'une part en raison des volumes, et d'autre part en raison des contraintes de gestion propres à ces bailleurs.

Evolution des loyers sur : CA GrandSoissons Agglomération



Le marché de la revente en collectif constitué en moyenne de 125 transactions/an, qui se positionne en dessous de 100 K€ pour le cœur d'offre

Les logements collectifs représentent 47% du parc de logement sur l'agglomération. On constate un volume de transactions annuel assez faible, et un taux de rotation du parc égale à 1%



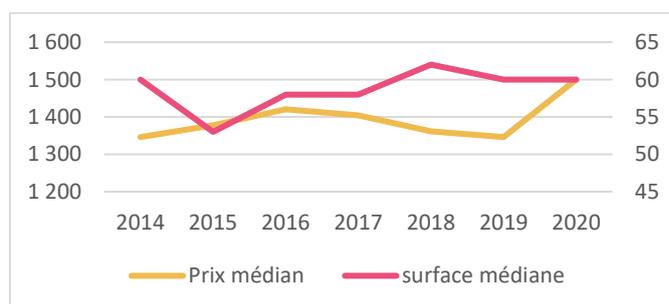
Volume de transaction annuel

Typologie	Nb Transactions	Shab	Prix unitaire moyen	Prix m ²
T1	85	15 - 35 m ²	36-49K€	1346-1741€/m ²
T2	123	38 - 50 m ²	53-76K€	1234-1666€/m ²
T3	110	58 - 70 m ²	70-99K€	1102-1580€/m ²
T4	42	77 - 90 m ²	112-157K€	1281-1832€/m ²
T5 et +	12	85 - 110 m ²	85-163K€	920-1504€/m ²

Valorisation sur le marché de la revente en collectif 2014-2020

Les transactions se réalisent principalement sur Soissons, avec un cœur d'offre en T2-T3 se vendant entre 53 et 70 K€.

Les logements à l'offre le sont sur des valorisations supérieures, avec un prix m² moyen de 1 770 €/m² (logement de 74m² en moyenne). Il existe actuellement 130 annonces de biens à vendre en collectif.



Evolution de la surface moyenne et prix médian

2014 - 2020	Nb de transactions	Prix m ² Moyen	Surf moyenne
Belleu	11	1 610 €/m ²	68 m ²
Berzy-le-Sec	2	1 382 €/m ²	55 m ²
Courmelles	12	1 291 €/m ²	61 m ²
Crouy	17	1 367 €/m ²	39 m ²
Cuffies	9	1 420 €/m ²	53 m ²
Mercin-et-Vaux	3	1 433 €/m ²	57 m ²
Septmonts	3	366 €/m ²	132 m ²
Sermoise	3	923 €/m ²	74 m ²
Soissons	780	1 447 €/m ²	64 m ²
Vauxbuin	2	1 947 €/m ²	75 m ²
Venizel	3	1 263 €/m ²	42 m ²
Villeneuve-Saint-Germain	33	1 050 €/m ²	55 m ²

Valorisation moyenne sur le marché de la revente en collectif 2014-2020

Le marché de la revente est fortement tourné sur l'accèsion de produits individuels

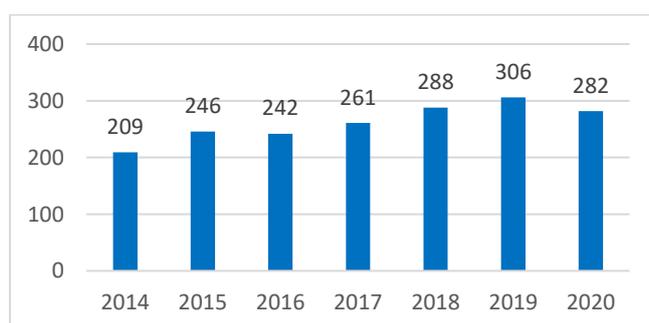
Le marché de la revente propose des maisons de 90 m² accessibles à partir de 150 K€. Il est majoritairement tourné sur les produits individuels (68% des transactions), les logements individuels représentent 53% du parc de logement.

Sur les 3 dernières années, il représente environ 292 transactions par an.

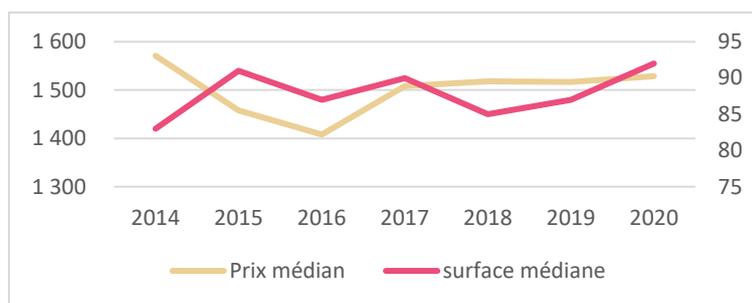
Les transactions sont concentrées sur Soissons, en majorité sur des T4 – T5, valorisés en moyenne entre 135 et 185 000 €.

Cependant, les prix sont assez homogènes entre les différents secteurs du territoire.

En termes d'offre, il existe un marché très fourni à hauteur de plus de 600 annonces de biens individuels à vendre, avec un prix moyen de 1 700 €/m² pour une surface moyenne de 130 m².



Volume de transactions annuelles



Evolution de la surface moyenne et prix médian

Typologie	Nb Transactions	Shab	Prix unitaire moyen	Prix m²
T1	5	15 - 35 m²	32 - 60 K€	900 - 1765 €/m²
T2	36	38 - 50 m²	50 - 88 K€	1092 - 1 525 €/m²
T3	118	58 - 70 m²	82 - 120 K€	1 270 - 1 535 €/m²
T4	212	77 - 90 m²	100 - 150 K€	1 205 - 1 490 €/m²
T5 et +	269	85 - 110 m²	120 - 170 K€	1 266 - 1 525 €/m²

Valorisation sur le marché de la revente en individuel 2014-2020

2014 - 2020	Nb de transactions	Prix m² Moyen	Surf moyenne
Acy	52	1 518 €/m²	98 m²
Bagneux	3	1 492 €/m²	110 m²
Belleu	145	1 464 €/m²	82 m²
Berzy-le-Sec	26	1 504 €/m²	82 m²
Billy-sur-Aisne	84	1 451 €/m²	95 m²
Chavigny	9	1 185 €/m²	111 m²
Courmelles	95	1 441 €/m²	93 m²
Crouy	135	1 459 €/m²	89 m²
Cuffies	83	1 452 €/m²	88 m²
Cuisy-en-Almont	28	1 362 €/m²	102 m²
Juvigny	10	1 381 €/m²	89 m²
Leury	7	1 286 €/m²	68 m²
Mercin-et-Vaux	48	1 606 €/m²	108 m²
Noyant-et-Aconin	21	1 402 €/m²	89 m²
Osly-Courttil	15	1 393 €/m²	124 m²
Pasly	61	1 559 €/m²	93 m²
Ploisy	5	1 317 €/m²	113 m²
Pommiers	46	1 638 €/m²	98 m²
Septmonts	26	1 493 €/m²	110 m²
Serches	12	1 214 €/m²	104 m²
Sermoise	12	1 247 €/m²	81 m²
Soissons	669	1 581 €/m²	100 m²
Vauxbuin	50	1 660 €/m²	93 m²
Vauxrezis	13	1 857 €/m²	95 m²
Venzel	58	1 410 €/m²	98 m²
Villeneuve-Saint-Germain	112	1 498 €/m²	91 m²
Vregny	8	1 586 €/m²	88 m²

Valorisation moyenne sur le marché de la revente en individuel 2014-2020

Lot à bâtir : Des maisons accessibles à partir de 150 K€ pour la construction pour soi

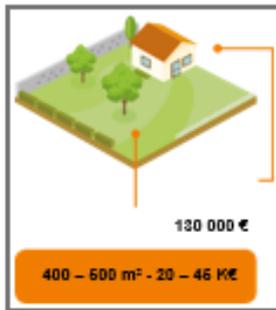
La construction d'une maison se positionne autour de 130.000 € (Sur la base d'une maison de 100 m², un de coût de revient de 1300 €/m²).

En accord avec les valorisations pratiquées sur le secteur pour des terrains à bâtir, il est possible d'obtenir une maison entre 150 et 215 K€ pour une surface de terrain de 500 à 700 m² à Soissons et dans les communes alentours.

Pour des terrains plus spacieux (700 à 1000 m²), terrains + maisons, il faut compter entre 220 et 250 K€.

L'offre disponible reste assez fournie (environ 50 annonces).

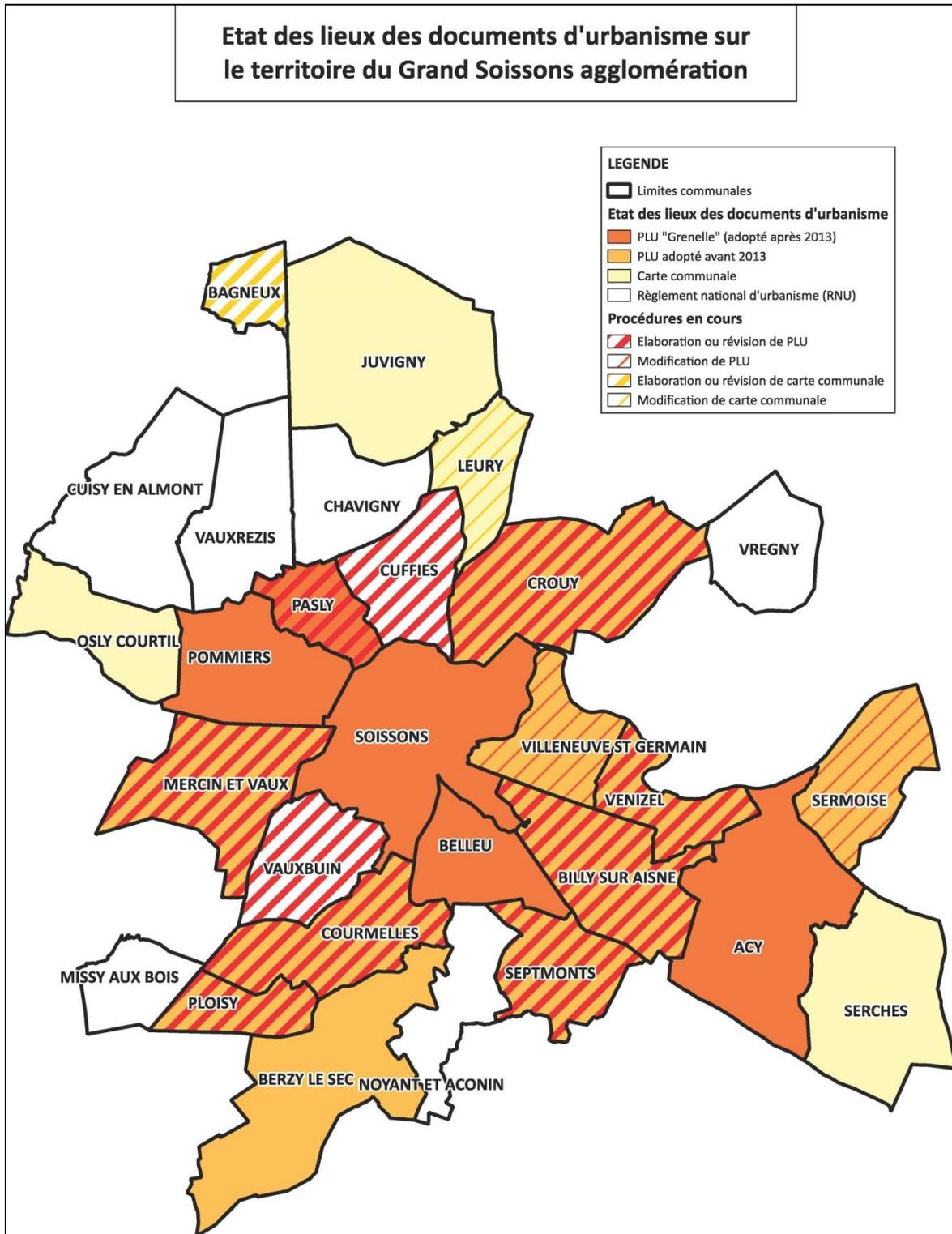
Analyse des prix et surfaces • CAGS



Partie VII : Analyse des potentiels fonciers

1. Potentiel en logements identifiés dans les documents d'urbanisme

1.1 Etat des lieux des documents d'urbanisme sur le territoire

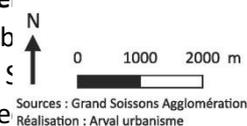


Le territoire de Grand Soissons Agglomération a la particularité de compter **un tiers des communes, soit 9 sur 28, qui ne sont pas dotées de documents d'urbanisme** (carte communale, plan local d'urbanisme – PLU – ou plan local d'urbanisme intercommunal – PLUi – opposable aux tiers) et sont donc sous le régime du Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui limite les possibilités d'urbanisation aux « parties actuellement urbanisées », c'est-à-dire les parties du territoire qui comportent déjà un nombre et une densité significatifs de constructions. Dans ces 9 communes, **les possibilités de constructions et le potentiel de logements y sont donc limités**. Ces communes correspondent à des territoires ruraux où les enjeux de développement résidentiel ne sont pas importants à l'échelle de l'agglomération : il s'agit des communes de Noyant-et-Aconin, Missy-aux-Bois, Vauxbuin, Cuffies, Chavigny, Vauxrezis, Cuisy-en-Almont, Vregny et Bagneux.

Outre les communes sans documents d'urbanisme, **4 communes du territoire sont dotées d'une carte communale**, document d'urbanisme plus simple que le PLU qui permet de délimiter les secteurs constructibles et secteurs inconstructibles, mais propose **un éventail limité d'outils pour mener une politique de l'habitat** sur ces territoires. Il s'agit là encore de communes rurales aux enjeux limités en termes de développement de l'offre de logements en comparaison du reste du territoire intercommunal : Juvigny, Leury, Osly-Courtil et Serches.

10 communes du territoire sont dotées de plans locaux d'urbanisme « ancienne génération », adoptés avant l'entrée en vigueur du Schéma de Cohérence Territoriale du Soissonnais en date du 11 décembre 2012 et avant le Programme Local de l'Habitat 2015-2020. De ce fait, les projets de ces communes **n'intègrent pas les objectifs du SCoT et du PLH en matière de répartition de logements et de répartition des logements aidés en fonction de l'armature urbaine, ni les objectifs de densités affichés au SCoT**. Ces communes dont les PLU ont été adoptés entre 2004 et 2012/2013 n'intègrent pas non plus les évolutions législatives liées à la loi ENE (loi portant engagement national pour l'environnement, dite « loi Grenelle ») dont l'application est devenue obligatoire pour les PLU à compter du 1^{er} juillet 2013. De ce fait, les projets de ces communes ne sont pas toujours compatibles avec les objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers définis par les lois entrées en vigueur après 2013 (ENE, ALUR, ELAN, Climat et résilience) et **ne prennent donc pas en compte le potentiel de logements issu de la capacité de densification et mutation des trames bâties déjà constituées**. Ces PLU traitent parfois de manière superficielle les enjeux environnementaux de protection de la biodiversité (prise en compte des trames bleues et vertes), de prise en compte des risques naturels et technologiques, des paysages, de qualité de l'air, de la ressource en eau, du sol et du sous-sol, en comparaison des PLU nouvelle génération. Il s'agit des communes de Crouy, Villeneuve-Saint-Germain, Venizel, Sermoise, Billy-sur-Aisne, Septmonts, Berzy-le-Sec, Ploisy, Courmelles et Mercin-et-Vaux.

5 communes du Grand Soissons Agglomération ont un Plan Local d'Urbanisme approuvé après le 1^{er} juillet 2013. Il s'agit de la **ville centre de Soissons, dont le PLU a été récemment approuvé en date du 28 septembre 2020, et de la commune de Belleu**, deuxième pôle urbain en nombre d'habitants, et dont la trame urbaine est imbriquée avec celle de Soissons. Le PLU de Belleu a été approuvé le 9 février 2015. Le PLU de Pommiers, Pasly et Acy ont respectivement été approuvés en 2017, 2014 et 2017. **Seules ces 5 communes ont un projet communal dont la compatibilité avec le**



SCoT du Soissonnais a été justifiée, mais il s'agit des communes présentant les enjeux de développement résidentiel les plus significatifs à l'échelle de Grand Soissons Agglomération.

1.2 Le potentiel de logements que représentent ces documents d'urbanisme

**Comparaison des objectifs des documents d'urbanisme
avec les objectifs du PLH 2015-2020 et du SCoT 2008-2030**

COMMUNES	OBJECTIF PLU OU CC	HORIZON DU PLU OU CC	OBJECTIF RAPPORTÉ / AN	OBJECTIF PLH 2015-2020	OBJECTIF RAPPORTÉ / AN	OBJECTIF SCOT 2008- 2030	OBJECTIF RAPPORTÉ / AN		
Coeur d'agglomération									
Soissons	+ 790 logements	10 ans (2020-2030)	+ 80 logements / an	+ 840 logements	+ 140 logements / an	+ 6 100 logements	+ 277 logements / an		
Cuffies	<i>RNU</i>			+ 28 logements	+ 4 à 5 logements / an				
Crouy	+ 100 logements	15 ans (2005-2020)	+ 7 logements / an	+ 137 logements	+ 22 à 23 logements / an				
Villeneuve-St-Germain	+ 210 logements	10 ans (2012-2022)	+ 21 logements / an	+ 40 logements	+ 6 à 7 logements / an				
Belleu	+ 343 logements	15 ans (2015-2030)	+ 22 à 23 logements / an	+ 150 logements	+ 25 logements / an				
Courmelles	+ 140 logements	10 ans (2009-2019)	+ 14 logements / an	+ 21 logements	+ 3 à 4 logements / an				
Vauxbuin	<i>RNU</i>			+ 21 logements	+ 3 à 4 logements / an				
Mercin-et-Vaux	+ 80 logements	10 ans (2006-2016)	+ 8 logements / an	+ 12 logements	+ 2 logements / an				
Pommiers	+ 104 logements	10 à 12 ans (2016-2028)	+ 8 à 11 logements / an	+ 22 logements	+ 3 à 4 logements / an				
Pasly	+ 220 logements	16 ans (2014-2030)	+ 13 à 14 logements / an	+ 30 logements	+ 6 logements / an				
Total cœur d'agglomération	+ 1 987 logements	10 à 15 ans en moyenne	+ 174 logements / an	+ 1 301 logements	+ 217 logements / an				
Pôle secondaire									
Billy-sur-Aisne	+ 200 logements <i>(objectif de + 80 logements x coefficient de 2,5 pour tenir compte du risque de rétention foncière)</i>	10 ans (2004-2014)	+ 20 logements / an <i>(objectif réel de 8 logements / an)</i>	+ 80 logements	+ 13 à 14 logements / an	+ 920 logements	+ 42 logements / an		
Venizel	<i>Donnée non transmise</i>			+ 25 logements	+ 4 logements / an				
Total pôle secondaire	+ 200 logements	10 à 15 ans en moyenne	+ 20 logements / an	+ 105 logements	+ 17 logements / an				
Communes rurales									
Acy	+ 50 logements	15 ans (2012-2027)	+ 3 à 4 logements / an	+ 12 logements	+ 2 logements / an	+ 1 000 logements	+ 45 logements / an		
Bagneux	<i>RNU</i>			+ 1 logement	+ 0 à 1 logement / an				
Berzy-le-Sec	+ 30 à 60 logements <i>(+ 3 à 5 logements / an)</i>	10 à 12 ans (2007-2019)	+ 3 à 5 logements / an	+ 2 logements	+ 0 à 1 logement / an				
Chavigny	<i>RNU</i>			+ 5 logements	+ 0 à 1 logement / an				
Cuisy-en-Almont	<i>RNU</i>			+ 10 logements	+ 1 à 2 logements / an				
Juvigny	+ 10 à 12 logements <i>(Il s'agit d'un objectif minimum : le zonage du PLU rend possible l'accueil de 195 logements dans les secteurs en extension en appliquant la densité de 25 lgts/ha)</i>	5 ans (2007-2012)	+ 2 à 3 logements / an	+ 4 logements	+ 0 à 1 logement / an				
Leury	+ 20 logements	10 ans (2007-2018)	+ 2 logements / an	+ 10 logements	+ 1 à 2 logements / an				
Missy-aux-Bois	<i>RNU</i>			+ 3 logements	+ 0 à 1 logement / an				
Noyant-et-Aconin	<i>RNU</i>			+ 10 logements	+ 1 à 2 logements / an				
Osly-Courtil	+ 60 logements	10 ans (2012-2022)	+ 5 à 6 logements / an	+ 4 logements	+ 0 à 1 logement / an				
Ploisy	+ 6 logements	10 ans (2003-2013)	+ 0,5 logement / an	+ 1 logement	+ 0 à 1 logement / an				
Septmonts	+ 90 logements	15 ans (2010-2025)	+ 6 logements / an	+ 44 logements	+ 7 à 8 logements / an				
Serches	+ 30 logements	10 ans (2006-2016)	+ 2 à 3 logements / an	+ 5 logements	+ 0 à 1 logement / an				
Sermoise	+ 17 logements	10 ans (2007-2017)	+ 1 à 2 logements / an	+ 20 logements	+ 3 à 4 logements / an				
Vauxrezis	<i>RNU</i>			+ 12 logements	+ 2 logements / an				
Vregny	<i>RNU</i>			+ 1 logement	+ 0 à 1 logement / an				
Total communes rurales	+ 329 logements	10 à 15 ans en moyenne	+ 20 logements / an	+ 144 logements	+ 24 logements / an				
TOTAL GSA	+ 2 516 logements	10 à 15 ans en moyenne	+ 214 logements / an	+ 1 550 logements	+ 258 logements/an			+ 8 000 logements	+ 364 logements/an

Au total, la somme des objectifs quantitatifs de logements affichés dans les documents d'urbanisme des communes amène à un gain minimum de 2 416 logements sur l'ensemble de l'agglomération, soit environ 207 logements/an. Cet objectif annuel à l'échelle de l'agglomération est légèrement inférieur aux objectifs fixés dans le PLH 2015-2020, qui prévoit en moyenne 258 logements/an, et nettement inférieur à l'objectif du SCoT 2008-2030 qui prévoit en moyenne 364 logements/an. Cette analyse ne tient pas compte du potentiel de logements dans les communes en RNU et dans 2 communes pour lesquels les documents d'urbanisme n'ont pas été analysés.

Les objectifs annuels fixés dans les PLU des communes du cœur d'agglomération (Soissons et les communes de la première couronne) représentent 80 % de la somme des objectifs, ce qui est cohérent avec l'armature urbaine définie dans le PLH et le SCoT. On observe cependant que les objectifs du PLU de Soissons, de 80 logements/an, sont près de deux fois moins élevés que ceux prévus dans le PLH 2015-2020, fixés à 140 logements/an. Cet objectif est légèrement compensé par les objectifs de logements fixés par les communes de la 1^{ère} couronne qui dépassent largement les objectifs chiffrés fixés au PLH 2015-2020 (à l'exception de la commune de Belleu dont les objectifs de logements du PLU sont cohérents avec ceux du PLH). De ce fait, avec en moyenne 167 logements par an prévu dans les PLU des communes du cœur d'agglomération, les objectifs de ces PLU sont inférieurs à ceux du PLH qui prévoyait en moyenne 217 logements par an, et très nettement inférieur à ceux du SCoT fixés à 277 logements/an en moyenne.

1.3 Les procédures d'élaboration/évolution des documents et le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)

Ces objectifs chiffrés de production de logements ne sont pas figés, puisque les documents d'urbanisme font régulièrement l'objet de procédures d'évolution. **14 des 28 communes du territoire ont prescrit une élaboration, révision générale, modification ou modification simplifiée de leur Plan Local d'Urbanisme ou de leur Carte Communale.** Ces procédures sont à des stades plus ou moins avancées, certaines ont été prescrites, mais n'ont pas commencé (élaboration du PLU de Vauxbuin actuellement en RNU), d'autres sont en cours (révision générale des PLU de Mercin-et-Vaux, de Billy-sur-Aisne), et d'autres ont pratiquement abouti ou ont été approuvée au cours de l'élaboration du PLH (modification de Crouy, de Serches, modification simplifiée de Septmonts).

En parallèle à ces procédures en cours, **l'agglomération a pris la compétence aménagement depuis le 1er juillet 2021.** L'agglomération ne s'est pas encore positionnée sur la continuité des procédures d'évolution des documents d'urbanisme engagées sachant que **l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est prévue à l'échelle du Grand Soissonnais et viendra à terme remplacer les documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire.** Au 1^{er} janvier 2022, l'élaboration du PLUi n'a pas commencé, et la durée de l'étude prendra plusieurs années avant que ce document intercommunal ne devienne exécutif, probablement à la fin de la durée d'application du futur PLH 2021-2028.

Il peut être rappelé que le contenu du sur un périmètre élargi, celui du PETR. Cette révision pourrait n'aboutir qu'à compter de 2024-2025.

2. Les perspectives de construction à l'horizon 2028

2.1 Point méthodologique sur le recensement des opérations de logements

L'analyse des perspectives de construction à l'horizon 2028 correspond à **un état des lieux à l'instant « T », arrêté en décembre 2021, et ne préfigure en rien le scénario de répartition des objectifs de logements** décliné par commune, qui sera défini en phase 2 et 3 du PLH.

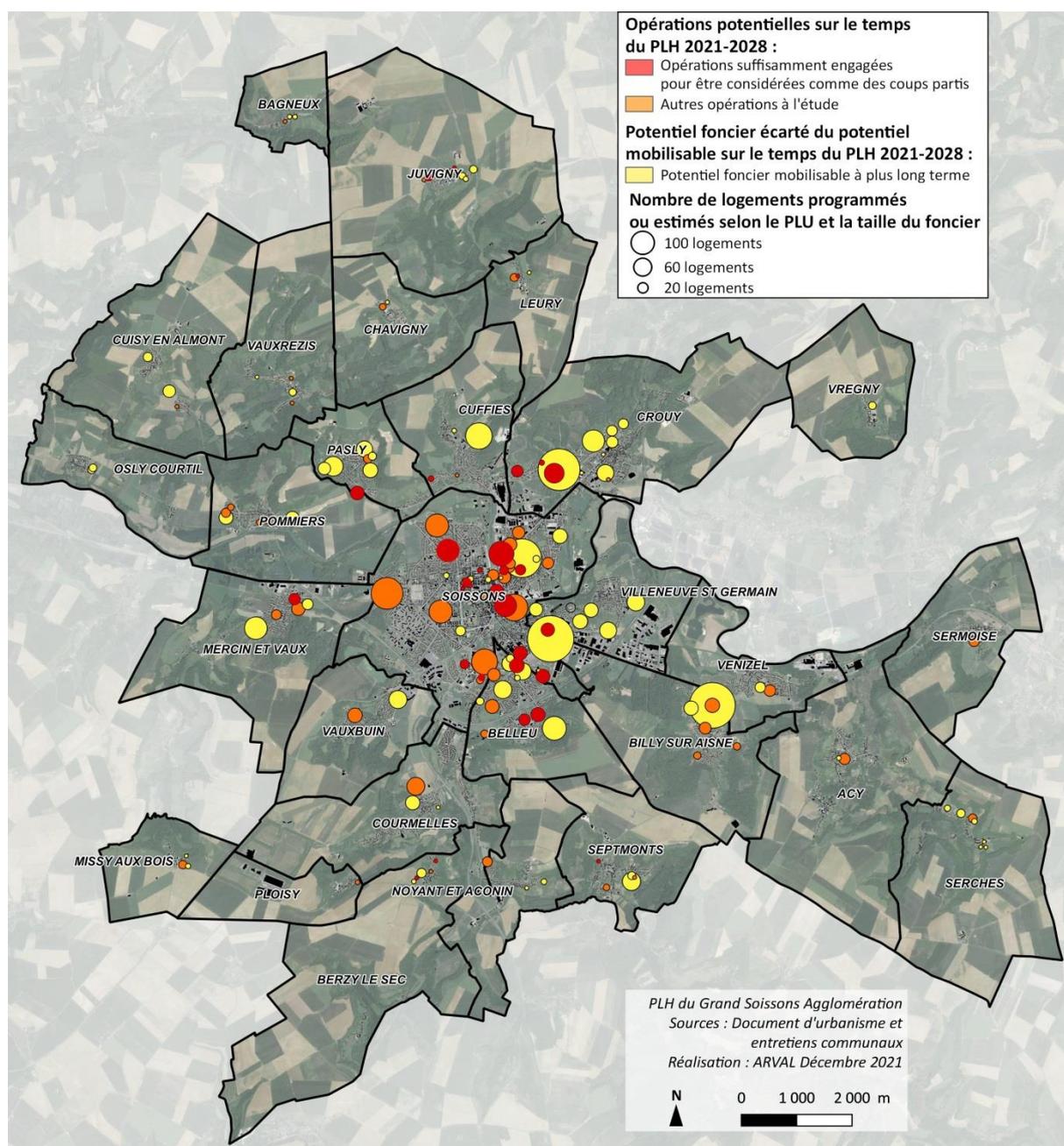
Cette analyse a été réalisée sur la base de **plusieurs allers-retours avec chaque commune du territoire afin d'affiner l'analyse** et d'obtenir un état des lieux le plus précis possible :

- **Courant juillet 2021**, une première analyse a été envoyée par mail à toutes les communes du territoire sous forme d'un tableau et d'une cartographie permettant d'identifier clairement les terrains potentiellement mobilisables. Cette première analyse s'est basée sur le foncier disponible dans les documents d'urbanisme en vigueur, sur les données précisées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des PLU lorsqu'une programmation était définie, et sur les articles de presse et articles des bulletins municipaux qui détaillaient la programmation des opérations en cours sur le territoire du Grand Soissonnais.
- **Courant septembre 2021**, sur la base de cette première analyse, se sont tenus des entretiens communaux qui ont permis de valider ou de modifier les perspectives de constructions et de préciser la temporalité estimée des opérations afin de définir celles qui pourraient être livrées sur le temps du PLH.
- **Courant novembre 2021**, les tableaux de recensement des opérations (et les cartographies associées), ajustés suite aux entretiens, ont été de nouveaux envoyés par mail à chaque commune pour validation.
- **Courant décembre 2021**, l'analyse a été une dernière fois envoyée aux 4 communes qui ont donné leurs retours et qui ont apporté des précisions sur la programmation de certaines opérations ou sur l'abandon de certains fonciers.

Cette analyse pose ainsi la **base de la construction de l'observatoire foncier**, mais **nécessitera une actualisation régulière dans le cadre de cet observatoire une fois celui-ci mis en place** à l'échelle de l'agglomération, après l'adoption du PLH. Sur le temps de la procédure d'élaboration du PLH, il n'y a pas d'intérêt à actualiser cette analyse, tout en notant qu'entre le début de l'étude, en juillet 2021, et la fin de l'étude envisagée courant 2022, l'analyse des perspectives de construction aura forcément évolué en fonction des opportunités foncières ou de l'avancée des projets dont la programmation aura été précisée ou aurait pu changer au cours de l'étude.

L'analyse des perspectives de construction met en **évidence un écart entre les objectifs quantitatifs de logements affichés dans les documents d'urbanisme**, en particulier dans les Projets d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), **avec le potentiel de logements calculé à partir du foncier disponible constructible affiché sur les plans de zonage** des documents d'urbanisme. Ainsi, la somme des objectifs de logements affichés dans les PADD est de 2 416 logements, mais **le foncier disponible dans les documents d'urbanisme amène à un potentiel d'environ 5 000 logements neufs** (hors logements issus de la réhabilitation ou mutation du bâti existant beaucoup plus difficile à évaluer).

Recensement des opérations de logements et du potentiel foncier : un potentiel total estimé à environ 5 000 logements



Un certain nombre de potentiel foncier fait l'objet de diverses contraintes foncières faisant qu'une partie du foncier potentiellement constructible identifié dans les documents d'urbanisme ne sera probablement jamais bâti, ou à très long terme. Parmi les contraintes foncières, on recense des risques de rétention foncière connus des élus locaux ou un portage foncier complexe du fait d'une multitude de propriétaires, des terrains occupés par une activité agricole pérenne, une pollution des sols sur certaines friches entraînant un temps d'études et de dépollution particulièrement long, des terrains identifiés en zone humide ou concernés par des aléas de remontées de nappes phréatiques

ou de ruissellements et coulées de boue, etc. Par ailleurs, certains élus ont souhaité afficher des emprises foncières qui leur semblaient intéressantes à long terme, sachant que leur mobilisation nécessitera l'entrée en vigueur du futur PLUi, et que, si ces secteurs sont retenus dans le futur document d'urbanisme, ils ne feront pas l'objet d'une opération d'ici le temps d'application du PLH. Il s'agit par exemple de foncier en extension des parties actuellement urbanisées des communes sous le régime du RNU (par exemple à Serches), ou encore de fonciers identifiés par les élus en compensation de zone à urbaniser inscrites dans des PLU ancienne génération concernées par des contraintes foncières (par exemple à Villeneuve-Saint-Germain). Enfin, lors des entretiens communaux, les élus ont précisé la temporalité des opérations envisagées et reporter certaines opérations au-delà de 2028 de façon à prévoir un phasage de l'accueil de population sur leur territoire. **Au regard de toutes ces contraintes et des échanges menés avec les élus au cours des entretiens communaux, un grand nombre de fonciers a pu être écarté du potentiel mobilisable sur le temps du PLH 2021-2028 (en jaune sur la cartographie ci-contre).**

Concernant les perspectives de constructions à horizon 2028, elles ont été divisées en deux catégories :

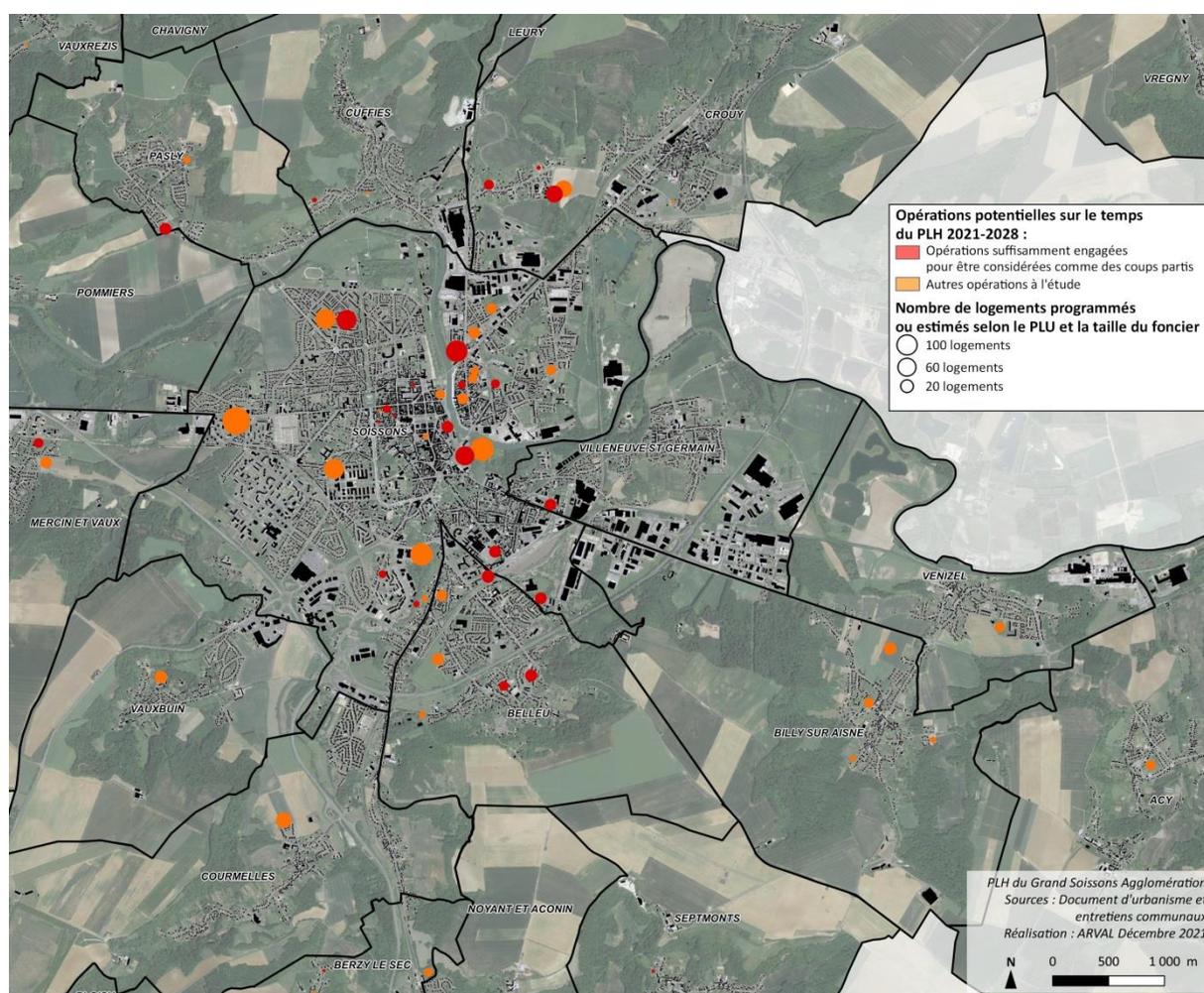
- **Les opérations de logements suffisamment engagées pour être considérées comme des « coups partis » (en rouge sur la cartographie) :** il s'agit d'opérations en cours d'aménagement, celles ayant fait l'objet d'une demande d'urbanisme accordées, les terrains déjà acquis par des aménageurs ou encore les opérations pour lesquels les élus avaient une connaissance suffisamment précise pour estimer un délai de livraison prochain. Les premières tranches des ZAC communautaires sont estimées comme étant des « coups partis ».
- **Les autres opérations pouvant être estimées sur le temps du PLH (en orange sur la cartographie) :** il s'agit de foncier faisant l'objet d'une réflexion en cours, sur lesquels des études ont pu être engagées et pour lesquels les élus locaux ont une volonté d'aménagement. Il peut également s'agir de foncier faisant l'objet d'un portage par l'Établissement Public Foncier (EPF) dont la date estimée de cession du foncier à la collectivité arriverait à terme pendant la durée d'application du PLH. Généralement, le foncier est en cours d'acquisition et la totalité des terrains pourrait être acquise par la collectivité d'ici 2028, mais aucun opérateur n'a pour le moment été choisi.

Sur les cartographies, **lorsque la programmation de logements n'était pas encore fixée, le nombre de logements estimés se base sur la programmation définie dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des PLU, ou bien sur l'application de densités selon la superficie du foncier** (les densités retenues sont de 30 logements/ha sur la ville de Soissons, 20 logements/ha sur les communes de la 1^{ère} couronne et 12 logements/ha sur les communes rurales, selon les densités moyennes observées sur les dernières opérations recensées, étant donné que les densités fixées par le SCoT en vigueur ne sont pas systématiquement appliquées). À noter que **si les densités fixées au futur SCoT sont augmentées** pour tenir compte de l'enjeu de modération de la consommation foncière, **le potentiel de logements qui serait alors estimé pourrait être largement plus important.**

2.2 Les opérations de logements prévues dans la durée du PLH

Environ 2 100 logements neufs potentiels ont été recensés sur la durée du PLH, soit environ 1 700 logements neufs potentiels à horizon 2028 en déduisant les opérations de démolitions/reconstruction liés à la rénovation urbaine de certains quartiers. À titre de comparaison, le PLH 2015-2020 misait sur une production de 1 550 logements. Dans les faits, 1 100 logements neufs ont été produits sur cette période. **Le potentiel de logements dans les opérations recensées dépasse donc largement le rythme de construction et les perspectives passées.** Au regard de ce constat, la phase 2 du PLH consistera à estimer un scénario de développement résidentiel cohérent avec la dynamique du territoire, qui tienne compte de la volonté politique de développement de l'agglomération, tout en définissant le seuil à partir duquel le nombre de logements pourrait représenter une suroffre qui risque de déséquilibrer le marché immobilier.

Recensement des opérations de logements potentielles sur le temps du PLH 2021-2028 : un potentiel total estimé à environ 2 100 logements neufs



Environ 890 logements neufs potentiels ont été recensés dans des opérations suffisamment engagées pour être considérées comme étant des coups partis (en rouge sur la cartographie), sur lesquels la livraison des logements sur le temps du PLH est une quasi-certitude.

Parmi ces opérations :

- **Environ 520 logements neufs potentiels sont recensés sur la commune de Soissons, soit 58 % des logements neufs potentiels estimés livrés sur le temps du PLH ;**
- Environ 350 logements neufs potentiels sont recensés sur les communes de la 1^{ère} couronne de l'agglomération, soit 39 % des logements neufs potentiels estimés livrés sur le temps du PLH ;
- Seulement 20 logements neufs potentiels sont recensés sur les communes rurales, soit 2 % : il s'agit souvent de comblement de dents creuses pour lesquelles le permis a été accordé.

Parmi ces opérations, on peut citer la livraison de l'opération de la Croix d'Or, boulevard de Metz, quartier de Chevreux dont les permis ont été déposés à Soissons, des premiers logements prévu avant 2025 sur le projet de gare à Soissons/Belleu, la première phase de la ZAC Ecoquartier Sous-Clémencin à Crouy, les quelques lots à bâtir restants dans la ZAC Saint-Lambert de Cuffies, l'aménagement du secteur Youri Gargarine à Belleu dont la livraison est prévue pour 2022, un permis d'aménager accordé pour une opération rue du Chemin Vert à Mercin-et-Vaux, l'opération la Croisette en cours de commercialisation à Villeneuve-Saint-Germain, une opération commencée à Pasly, un lotissement de 12 lots à Juvigny, etc.

Ce potentiel de logements neufs tient compte d'une offre nouvelle mise sur le marché dans le cadre du renouvellement urbain, de la reconstitution d'une offre démolie, ou bien de la mutation de bâti vers un autre usage. On peut notamment citer la rénovation du quartier des deux Lions à Belleu (120 logements neufs en reconstitution de 150 démolis, soit un bilan de -30 logements) et la reconstitution de l'offre du quartier prioritaire pour la politique de la ville de Saint-Crépin (85 logements neufs en reconstitution des 103 démolis, soit un bilan de -18 logements). **En tenant compte de ces opérations de démolitions, le gain net de logements neufs considérés comme étant des coups partis sur le temps du PLH s'élève donc à environ 640 logements, sur les 890 logements recensés.**

Parmi les 890 logements neufs potentiels, 280 logements relèvent de structures d'hébergement, telle la résidence Léo Nathier à Crouy vouée à l'accueil de personnes ayant des troubles psychiques, les projets d'EHPAD (site Orpea, friche Groebli) à Soissons et le projet de déménagement du CHRS avenue du Général de Gaulle.

Les autres sites (en orange sur la cartographie) représentent environ 1 200 logements potentiels. Il s'agit de fonciers disponibles inscrits en zone urbaine ou à urbaniser des documents d'urbanisme qui pourraient être mobilisés rapidement dans les 6 prochaines années. A titre d'exemple, il s'agit de la première tranche estimée de la ZAC Ecoquartier Le Colombier à Billy-sur-Aisne, des nombreux îlots du centre-ville de Soissons identifiés dans le cadre du plan d'action contre l'habitat dégradé avec intervention de l'EPFLO, de l'opération des Prés Saint-Crépin à Soissons en cours d'acquisition foncière, du site des anciennes pépinières Maillard à l'étude à Soissons, du renouvellement du quartier de Maupas, de l'opération rue du Belvédère dont la programmation est en cours de négociation avec l'aménageur à Soissons, du site de la Grenouillère à Belleu dont l'acquisition du foncier par la commune était imminente lors de l'entretien mené en septembre 2021, de l'opération des Franches Terres à l'étude à Courmelles et dont la définition de la programmation a été arrêtée très récemment avec l'opérateur choisi, du lotissement à Leury dont le permis a été refusé en négociation avec l'aménageur, etc. **En tenant compte de l'opération de renouvellement du quartier Maupas à Soissons (188 logements neufs en reconstitution de 130 logements démolis), le gain net**

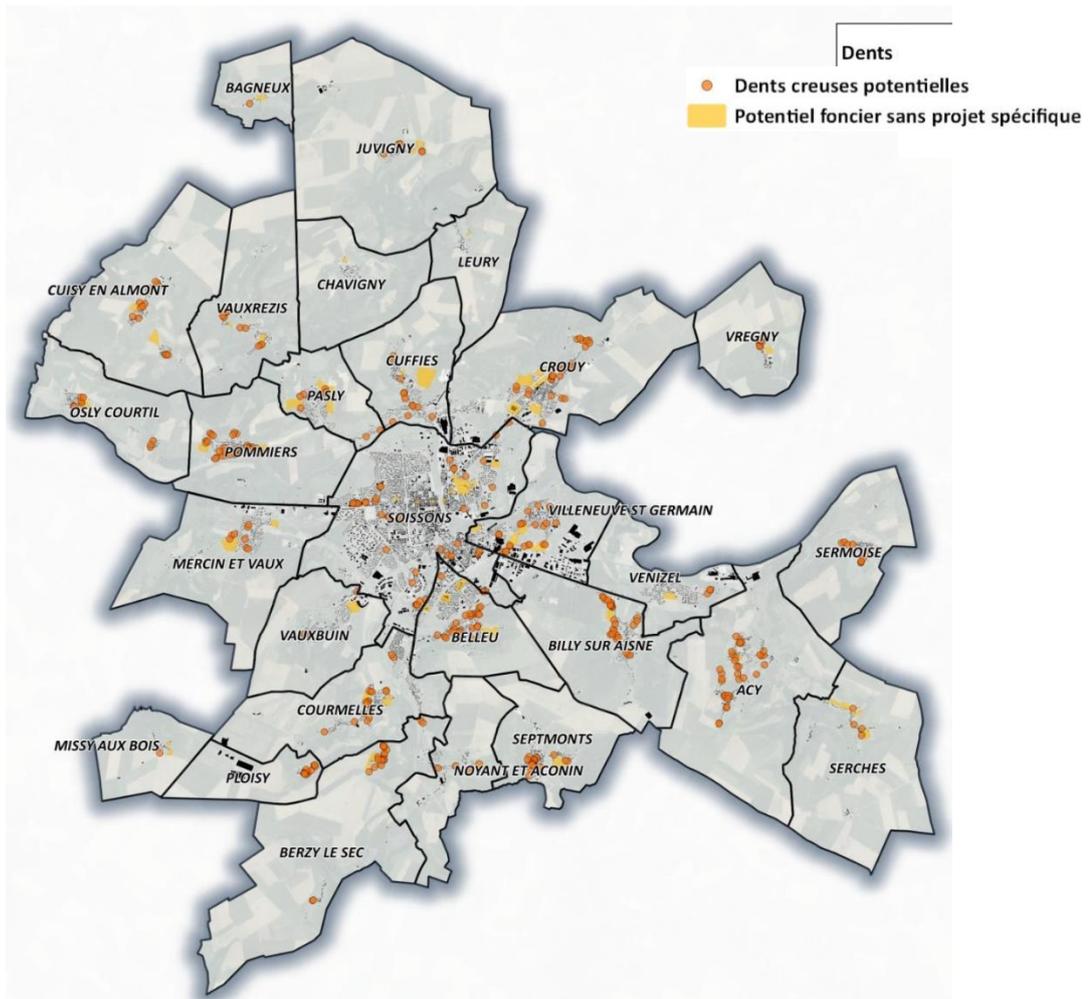
de logements sur ces opérations en réflexion sur le temps du PLH s'élève ainsi à **environ 1 100 logements**.

2.3 Autres potentiels fonciers constructibles

Le foncier écarté du potentiel mobilisable sur le temps du PLH 2021-2028 (en jaune sur la cartographie) représente environ 2 800 logements potentiels. Ces opérations ne sont pas jugées prioritaires par les élus, ou bien il s'agit de foncier abandonné en raison des risques naturels ou des enjeux de protection des espaces naturels et agricoles. Ce potentiel foncier, identifié en zone constructible des documents d'urbanisme, pourrait cependant concurrencer les opérations jugées plus prioritaires, car la collectivité n'a pas la maîtrise de la temporalité sur ces opérations.

Enfin, **397 logements potentiels ont été identifiés dans les dents creuses**, c'est-à-dire les espaces non construits entourés de parcelles bâties et équipés par les réseaux au sein des trames bâties. Ce potentiel de logements pourrait être mobilisé dès demain, ou à beaucoup plus long terme, sans que la collectivité ne puisse réellement intervenir pour maîtriser ce foncier ni en connaître la temporalité, puisqu'il dépend du bon vouloir des propriétaires. Sur les 6 prochaines années, au regard du rythme de construction estimé par les élus dans la trame bâtie lors des entretiens communaux, et celui constaté sur la période 2015-2021, un coefficient de rétention foncière de 80 % pourrait être appliqué, soit **environ 80 logements potentiels sur la durée du PLH 2021-2028**.

Recensement du potentiel foncier écarté et des dents creuses



2.4 Synthèse

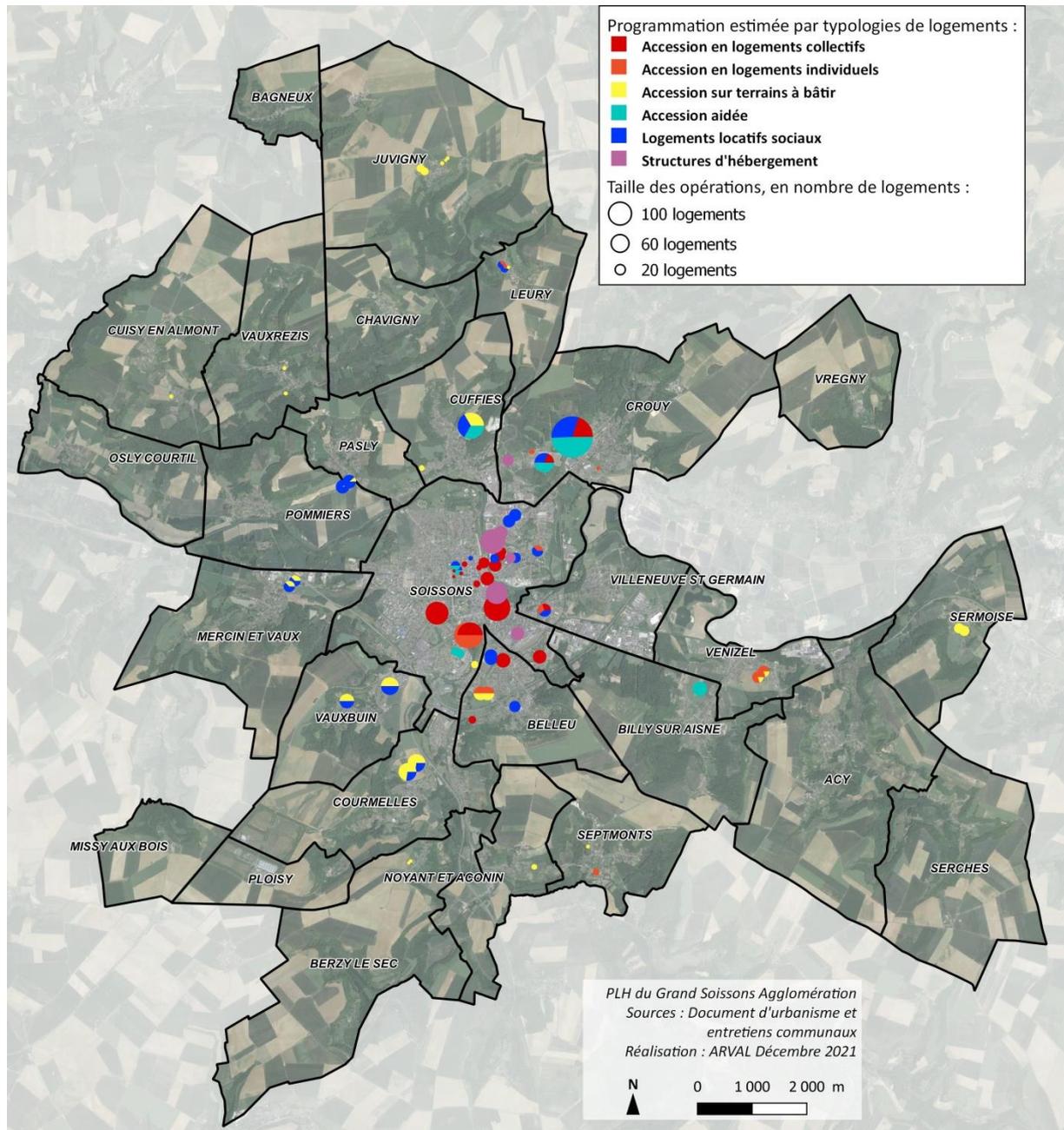
PLH du Grand Soissons Agglomération
Sources : Document d'urbanisme et entretiens communaux
Réalisation : ARVAL Octobre 2021

Catégorie de foncier ou d'opération	Dents
Opérations prévues pendant la durée du PLH	
Coups partis, très probablement livrés d'ici 2028	889 logements neufs potentiels (dont 253 par reconstitution d'une offre démolie sur le temps du PLH, soit un gain net de 636 logements)
Opérations à l'étude, potentiellement livrées d'ici 2028	1 223 logements neufs potentiels (dont 130 par reconstitution d'une offre démolie sur le temps du PLH, soit un gain net de 1 093 logements)
TOTAL PLH 2021-2028	2 111 logements neufs potentiels sur la durée du

	<p style="text-align: center;">PLH</p> <p><i>(dont 383 par reconstitution d'une offre démolie, soit un gain net de 1 728 logements)</i></p>
Permis pouvant être déposés en parallèle dans les trames bâties pendant la durée du PLH et au-delà	
Total des dents creuses diffuses dans les trames bâties	80 logements neufs potentiels
Opérations mobilisables à plus long terme, au-delà de 2028	
Total du potentiel foncier inscrits dans les documents d'urbanisme en vigueur mais jugé moins prioritaire par les élus (voire abandonné)	2 823 logements neufs potentiels au-delà de 2028
<i>Foncier souhaité par les élus mais n'étant pas inscrits dans les documents d'urbanisme (nécessiterait l'adoption du PLUi)</i>	<i>366 logements supplémentaires, sous condition que les secteurs identifiés soient retenus au PLUi</i>
Total général	4 934 logements neufs potentiels <i>(hors foncier qui nécessiterait l'entrée en vigueur du PLUi)</i>

3. Typologies des logements programmés dans les opérations recensées à horizon 2028

Détail des typologies de logements attendus dans les opérations dont la programmation est connue



Parmi les 2 111 logements neufs estimés dans des opérations potentiellement livrées sur le temps du PLH, la majorité des opérations présentent un programme détaillé de logements par typologie, même si cette programmation n'est pas toujours arrêtée et peut encore évoluer en fonction des négociations entre la collectivité et les opérateurs :

- Environ 570 logements (27 %) correspondraient à une offre en accession dans des logements collectifs, pour les 3/4 concentrée à Soissons.

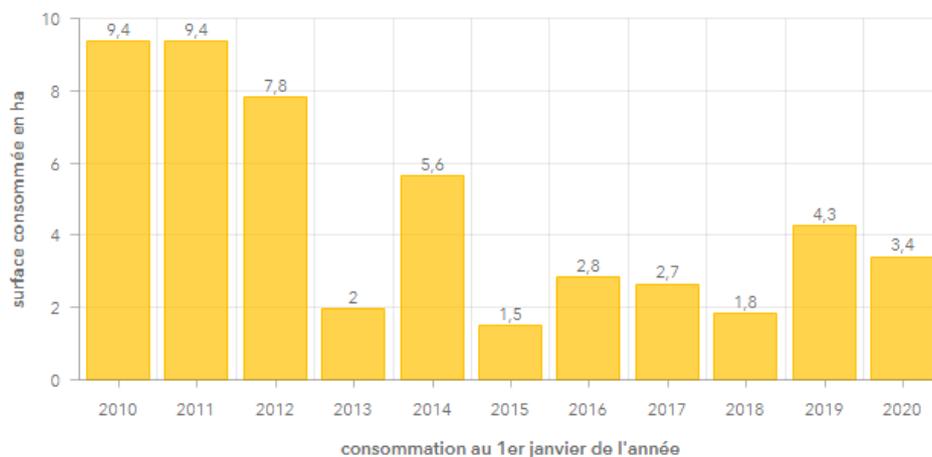
- **Environ 470 logements (22 %) correspondent à une offre en accession dans des logements individuels**, pour 1/3 dans des opérations de lotissements et 2/3 estimés sur des terrains à bâtir, en lots libres de construction.
- **Environ 80 logements (4 %) correspondent à une offre en accession aidée**, principalement identifiée dans les premières tranches des deux ZAC communautaires.
- **Environ 650 logements (30 %) correspondent à des logements locatifs sociaux**, dont la moitié sur Soissons par renouvellement de l'offre démolie sur les quartiers de Maupas et de Saint-Crépin. Le reste de l'offre est programmée sur les communes de la première couronne de l'agglomération, en particulier sur le quartier des 2 Lions à Belleu (27 % de l'offre en LLS programmée). En tenant compte des démolitions de logements sociaux prévus sur le temps du PLH, **l'offre nette s'élèverait à 270 logements locatifs sociaux (soit seulement 15% de l'offre neuve nette estimée sur le temps du PLH) .**
- **Environ 330 logements (16%) correspondent à des structures d'hébergement** concentrés à Soissons, dont une grande partie par renouvellement d'une offre démolie ou vouée à changer de destination.

Ce détail de la programmation de logements par typologies dans les opérations recensées sur la durée du PLH **est à mettre en perspective avec les besoins du territoire**, selon les typologies de ménages que Grand Soissons Agglomération souhaite accueillir, **et à mettre en perspective avec la réalité du marché immobilier** afin d'éviter de produire une offre de logements qui risquerait de ne pas trouver preneurs. On peut ainsi s'interroger sur le nombre de logements prévus en accession dans des logements de type collectifs à Soissons au regard du taux de commercialisation de ces opérations par le passé. L'offre programmée sur le temps du PLH est ainsi largement supérieure à la commercialisation passée, sachant qu'**au-delà d'une offre d'environ 60 logements collectifs en accession par an, il y a un risque de suroffre par rapport à la capacité du marché**. L'offre en accession aidée, développée par exemple sur la ZAC de Crouy, est peu programmée alors que cette offre pourrait probablement répondre à une certaine demande. Le nombre de logements prévus en hébergement est à croiser avec les besoins des publics spécifiques détaillés dans le présent diagnostic.

4. Un objectif de modération de la consommation foncière

Selon le portail de l'artificialisation des sols du gouvernement, **le territoire de Grand Soissons Agglomération aurait consommé 50 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers à vocation résidentielle entre 2009 et 2020**. La consommation d'espace s'est produite principalement entre 2010 et 2012 et a ensuite été beaucoup plus réduite, autour de **3 hectares artificialisés par an en moyenne depuis 2012**.

Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers en hectares à destination de l'habitat entre 2009 et 2020 sur le territoire de GrandSoissons Agglomération

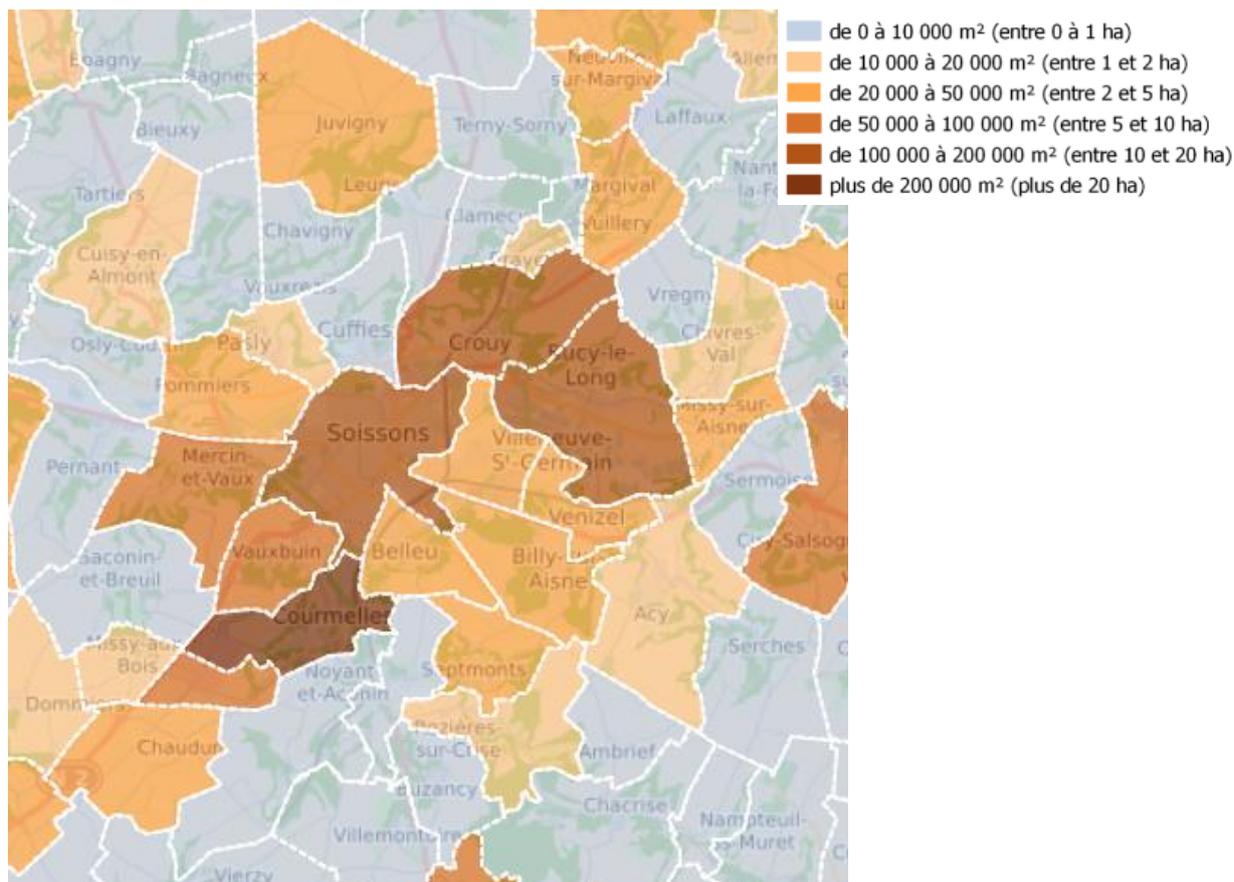


Source : Observatoire de l'artificialisation - Cerama

Cette consommation foncière sur les 10 dernières années se répartie ainsi :

- 28% sur la ville de Soissons,
- 47% sur le reste des communes du cœur d'agglomération
- 24% sur les communes rurales

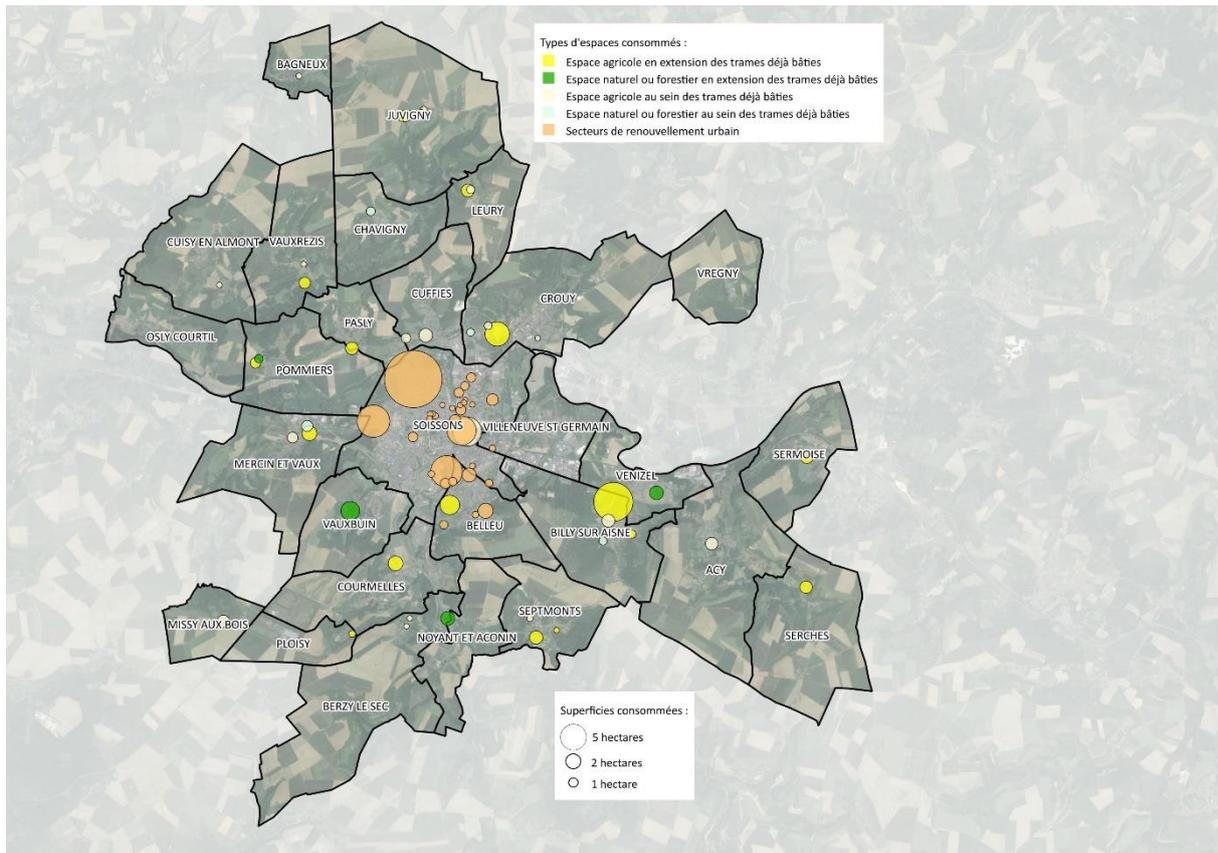
Cartographie de la consommation d'espaces par commune entre 2009 et 2020 sur le territoire de GrandSoissons Agglomération



Source : Observatoire de l'artificialisation - Cerama

Afin de limiter les effets négatifs de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols, le gouvernement a fixé un objectif de "zéro artificialisation nette" d'ici 2050 et de réduction par deux de l'artificialisation d'ici 2030. Ces objectifs sont traduits dans la loi Climat et Résilience adoptée le 22 août 2021. **Cet objectif aura de fait des incidences directes sur les choix qui seront retenus dans les politiques d'aménagement** définies à l'échelle de l'agglomération, en particulier dans le **futur SCoT, avec lequel le PLH devra être compatible**, et le PLUi. Les leviers d'action pour lutter contre l'artificialisation des sols résultent notamment de la **mobilisation des friches, de la lutte contre le logement vacant, de la rénovation urbaine, et de l'optimisation du foncier à travers le choix de densités de logements et des formes urbaines adaptées.**

Type d'espaces consommés dans les opérations recensées sur le temps du PLH 2023-2028



Parmi les opérations recensées sur le temps du PLH, 2/3 des opérations sont prévues au sein des trames bâties, majoritairement par renouvellement de friches, ou par comblement d'emprises libres au sein des enveloppes urbaines constituées. 1/3 des opérations potentielles consomment des espaces naturels, agricoles ou forestiers en extension des trames déjà bâties, soit une consommation potentielle de 40 hectares sur le temps du PLH, notamment lié aux ZAC de Billy-sur-Aisne et de Crouy.

Types d'espaces potentiellement consommés entre 2022 et 2028	Superficies
Espaces agricoles, naturels ou forestiers en extension	40 ha
Espaces non artificialisés au sein des trames bâties	19 ha
Secteurs en renouvellement urbain	61 ha

Partie VIII : Les publics spécifiques

On appelle « publics à besoin spécifique » toute personne nécessitant un logement, un hébergement et/ou un accompagnement lié à sa situation.

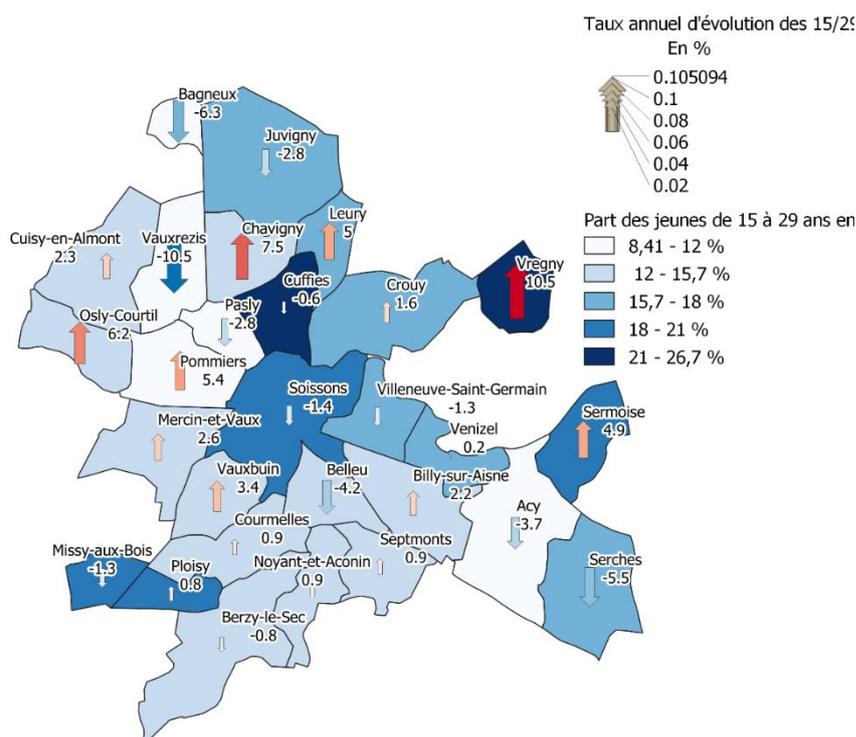
Les jeunes et les étudiants

L'évolution des 15-29 ans

En 2018, les jeunes – âgés de 15 à 29 ans – représentent 17% de la population de Grand Soissons Agglomération (8 899 personnes), une part très légèrement supérieure à celle de l'Aisne (16,3%), mais inférieure de 1.5 points à la Région Hauts-de-France.

La ville-centre concentre davantage de jeunes âgés de 15 à 29 ans que le reste de l'agglomération : 18% de la population totale, contre 15.7% ailleurs. Cuffies, parce qu'elle accueille une antenne de l'université Jules Vernes Amiens Picardie, concentre une part de jeunes de 15 à 29 ans élevée : 26,7% de la population, soit 476 personnes.

Les communes de Belleu et de Crouy représentent également des polarités après Soissons en matière de besoins en logements pour les jeunes, avec plus de 500 personnes âgées de 15 à 29 ans parmi la population. C'est également le cas de Vregny avec 21% de la population âgée de 15 à 29 ans, même si cela reste à nuancer compte tenu du faible volume représenté, 20 personnes en 2018).



Sur la période 2013-2018, la part des jeunes est néanmoins en légère diminution (-1%, soit une diminution de 467 individus), en particulier dans la ville-centre (1.4%).

Cette diminution résulte de nombreuses migrations résidentielles chez les jeunes, avec quasi autant de départs que d'entrées. En 2018, ce sont ainsi 1464 ménages qui se sont installés sur le territoire, contre 1369 qui l'ont quitté pour s'installer en dehors de

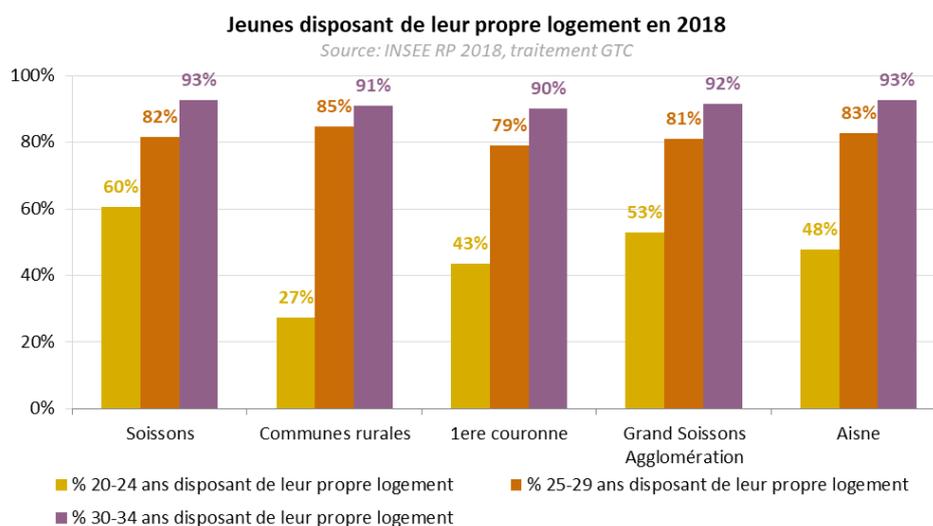
l'agglomération.

La Communauté de Communes du Val de l'Aisne constitue l'intercommunalité avec laquelle Grand Soissons Agglomération observe le plus d'échanges. Les jeunes qui s'installent sur le territoire sont pour l'essentiel originaires d'EPCI limitrophes, à contrario les départs se font en partie vers les grands pôles de formation et de formation (Paris, Grand Reims...).

EPCI d'origine des ménages de 15-29 ans entrants		EPCI de destination des ménages 15-29 ans sortants	
CC Val de l'Aisne	103	CC Val de l'Aisne	130
CC Retz en Valois	98	CU du Grand Reims	115
CC du Pays de Valois	54	Ville de Paris	54
CC du Canton d'Oulchy le C.	46	CC Retz en Valois	52
CA de la Région de Château Thierry	43	CA de la Région de Château Thierry	44
TOTAL	1464	TOTAL	1369

En 2018, **1 jeune sur 2 âgé de 20 à 24 ans dispose de son propre logement**. Le phénomène de décohabitation est néanmoins contrasté localement :

- A Soissons, les jeunes (20-24 ans) semblent rencontrer moins de difficultés à trouver un logement autonome,
- Dans le reste de l'Agglomération, la décohabitation se fait plus tardivement (à partir de 25 ans). Cela peut s'expliquer en partie par le fait que les familles habitent de grandes maisons dans lesquelles les jeunes ont une relative autonomie.

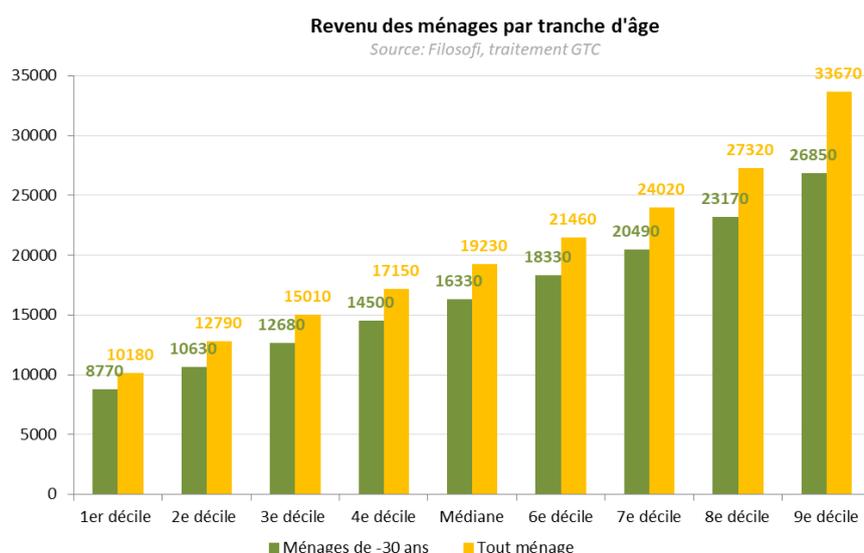


La proportion augmente à 81% chez les 25-29 ans, ce qui traduit un accès relativement aisé au logement. Toujours sur cette tranche, on observe que la décohabitation des jeunes est supérieure à celle de l'Aisne et équivalente à celle observée sur le Beauvaisis. Bien qu'elle soit largement supérieure à la part des jeunes disposant de leur propre logement dans les EPCI plus ruraux (Pays de Valois, Retz en Valois), elle est néanmoins inférieure à celle de la CA de Compiègne ou de Laon.

	% 20-24 ans disposant de leur propre logement en 2018	% 25-29 ans disposant de leur propre logement en 2018
Grand Soissons Agglomération	53%	81%
CA Région de Château Thierry	46%	83%
CA Région de Compiègne et de la Basse Automne	65%	83%
CA de Bauvaisis	55%	81%
CA du Pays de Laon	60%	84%
CC du Pays de Valois	33%	79%
CC Retz-en-Valois	36%	78%
Aisne	48%	83%

Part des jeunes disposant de leur propre logement, comparée aux territoires de référence
source : INSEE RP 2018, traitement GTC

La capacité financière des jeunes peut constituer un frein dans le début du parcours résidentiel. En effet, le revenu médian se situe à 1360€/UC/mois pour les jeunes de – 30 ans, contre 1602€/UC/mois pour l'ensemble des ménages. Parmi eux, il existe une frange de jeunes très modestes, pour lesquels il convient de déployer une offre adaptée : le 2^{ème} décile se situe en effet 885/unité de consommation/mois.



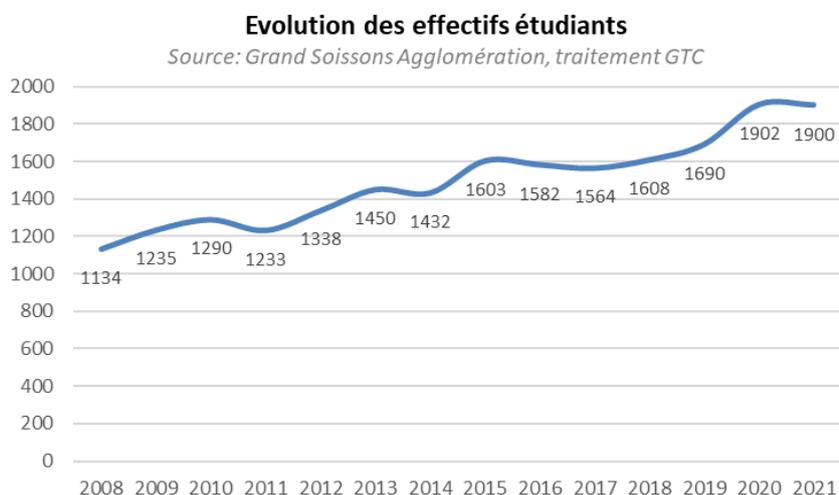
La médiane des revenus disponibles mensuels des moins de 30 ans est ainsi inférieure de près de 300€ à la médiane de l'agglomération. Le taux de pauvreté au seuil de 60% est également supérieur de 11 points à celui de l'ensemble de la population : un tiers des moins de 30 ans du territoire vivent avec moins de 60% de la médiane, soit avec moins de 829€ par mois, prestations sociales et impôts inclus.

	Taux de pauvreté au seuil de 60%	2 ^{ème} décile	Médiane disponible
Moins de 30 ans	32,1%	883€	1382€
Ensemble	21.4%	1073€	1618€

La population étudiante

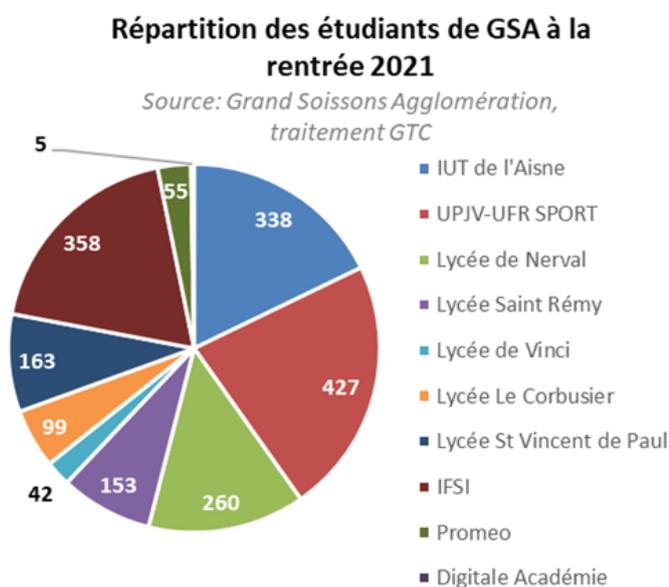
A la rentrée 2021, **Grand Soissons Agglomération compte 1900 étudiants**. Parmi eux, 1 200 ont effectué leur rentrée à Soissons et 329 à Cuffies.

Ce volume est **en hausse régulière depuis une décennie, avec une accélération depuis 2019 (+300 étudiants)**. Ils représentent un quart des effectifs étudiants de l'Aisne.



Cette évolution s'explique par le déploiement de formation supérieure :

- L'IFSI qui regroupe 358 étudiants en 2021,
- 3 IUT (génie électrique et informatique industrielle, qualité logistique industrielle et organisation et carrières juridiques)
- la filière STAPS du site de Cuffies, qui regroupe plus de 700 étudiants sur le site de Cuffies en 2021 en lien avec l'université de Picardie,
- Des BTS situés dans des lycées et autres établissements à Soissons : Gérard de Nerval (comptabilité et gestion, management opérationnel), Lycée Saint Rémy (commerce international, assurance, communication et paramédical), lycée Léonard de Vinci (conception et réalisation en chaudronnerie industrielle, systèmes automatisés) et lycée des métiers Le Corbusier (hôtellerie restauration, systèmes constructifs bois et habitat, économie de la construction), lycée Saint Vincent de Paul (design graphique, arts appliqués, graphisme, design produits...), qui représentent un total de 717 étudiants sur Soissons.
- Enfin, les centres de formation Proméo et Digitale Academy regroupent une soixantaine d'étudiants supplémentaires.



Grâce à une diversification de l'offre de formation, Grand Soissons Agglomération vise à horizon 2030 l'accueil de 3000 étudiants sur son territoire.

L'offre à destination des jeunes, y compris jeunes actifs, et des étudiants

L'offre en logements et en hébergement se décompose comme suit :

- 112 places en Foyer Jeunes Actifs/Résidences Jeunes Travailleurs à Soissons gérées par Accueil et Promotion
 - Mahieu : 30 places,
 - Vivaldi : 43 places (de 43 logements dont 38 T1, 2 T1 bis, 2 T2 et 1 T3) livrée en 2020
 - Lully : 19 places
 - St-Martin (vieillissante à l'étude pour sa « rénovation ») : 20 places

Ces structures sont ouvertes aux apprentis et aux personnes qui ont leur 1er emploi. Elles sont également accessibles aux étudiants, dans la limite de 35 % maximum des logements en Résidences Jeunes (soit 40 logements).

- D'une cinquantaine de place en internat (lycées Vinci, Le Corbusier, Saint-Rémy) réservées aux étudiants n'ayant pas d'autres options de logements,
- Des résidences OPAL: 279 logements répartis dans 5 résidences sur le Campus Universitaire : Dumas (18 PLUS), Racine (18 PLS), et La Fontaine, Claudel, Clovis (243 non conventionnés)
- ➔ Projet de démolition / reconstruction de l'ensemble des résidences actuelles en cours. Le projet prévoit la reconstitution de 270 studios (dont 15 T2 adaptés) en 3 tranches de 95 logements chacune, échelonnées entre 2023 et 2025.
- Une résidence Quartier Saint Crépin à Soissons.

Les modifications apportées par la loi 3DS sur le logement des jeunes

Colocation :

Les bailleurs peuvent louer leurs logements à des organismes agréés en matière d'intermédiation locative en vue d'une sous-location en colocation.

Résidences universitaires vacantes :

Les résidences universitaires qui comportent des logements vacants peuvent louer les logements pour une durée inférieure à 3 mois aux publics prioritaires. Lorsque ces logements sont libérés ils doivent être proposés en priorité aux étudiants, jeunes de moins de 30 ans en formation, ou apprentissage.

Au total, **les résidences représentent un potentiel de logement pour ces jeunes de 400 à 500 logements**. Les étudiants se tournent également vers le parc locatif libre pour trouver des solutions de logement (en colocation ou seul), même l'essentiel des étudiants de Cuffies sont originaire de Grand Soissons et continuent à se loger au domicile familial.

Il manque des solutions de logements y compris dans le privé pour faire face à la demande et le déficit n'est pas comblé par le marché privé en volume.

Or, les perspectives de reprise économique à moyen-long terme, sont susceptibles d'accroître la demande en logements de la part de jeunes actifs:

- Un travail sur le label terre d'industrie est en cours. La ville de Soissons travaille avec la Région sur la promotion des métiers de la construction.
- Diversification de la structure de l'emploi privé, auparavant très industrielle, vers une tertiarisation, un développement du commerce et du tissu de PME/TPE.
- Sur 2020 et 2021: 13 projets endogènes encore en cours pour 145 créations d'emplois (hors maintien) et 3 projets exogènes pour 335 emplois à créer, dans tous les secteurs d'activités.

Enjeu : Permettre à tout nouvel étudiant/apprentis de se loger sur le territoire.

Les aides Action Logement en faveur du logement des jeunes

Les jeunes de moins de 30 ans peuvent prétendre aux aides suivantes pour faciliter leur accès au logement :

- **Garantie Visale** : garantie gratuite contre les risques d'impayés, facilite l'accès au parc locatif privé et aux structures collectives. Elle est étendue au parc social pour les étudiants et les alternants. A l'échelle nationale, 400 000 ménages ont été logés grâce à la garantie Visale.
- **Mobili-jeune** (réservée aux alternants du secteur privé). Il s'agit d'une subvention Action Logement cumulable avec l'APL, mise en place depuis 2012, pour les aider à payer leur loyer. Elle peut atteindre jusqu'à 100e/mois.
- **Loca-Pass : avance gratuite du dépôt de garantie du locataire** pour les salariés, les étudiants boursiers, les étudiants salariés ou en stage de plus de 3 mois, et les demandeurs d'emploi
- **Mon job/mon logement**, mise en place en juillet 2021. Cette aide est destinée aux salariés (ou futurs salariés avec promesse d'embauche) dont le salaire ne dépasse pas 1.5 SMIC. Les jeunes de moins de 25 ans ayant démarré un contrat de travail depuis moins de 6 mois peuvent aussi solliciter cette aide (dans le cadre des alternants, l'aide est mobilisable jusqu'à 6 mois après le début de l'apprentissage). Cette aide, versée sous forme de subvention, atteint 1000€ et doit être demandée dans les 3 mois qui suivent la date d'effet du bail.

Action Logement communique régulièrement sur ces aides auprès des entreprises, des partenaires locaux du logement et de l'emploi, l'antenne universitaire de Cuffies et les services de l'Agglomération. Il est par ailleurs en relation régulière avec l'OPAL, le CROUS et l'université afin de satisfaire les besoins des étudiants.

Les seniors

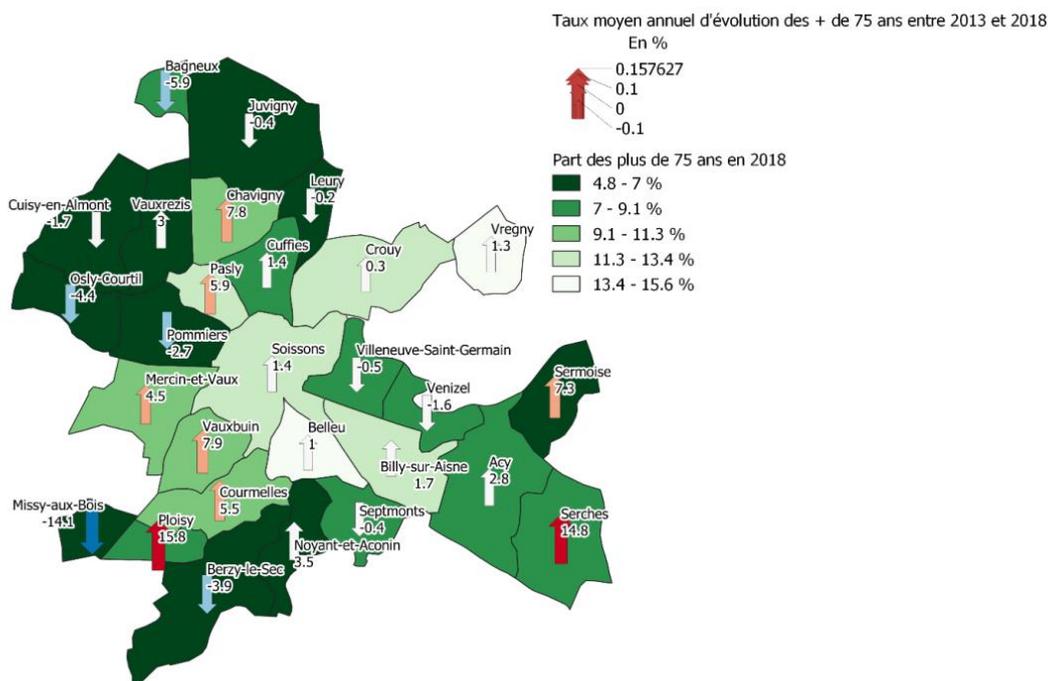
En 2018, les personnes de plus de 75 ans représentent 5 740 personnes à l'échelle de Grand Soissons, soit 11% des habitants.

Entre 2013 et 2018, la part des +75 a progressé de 1,5% par an, soit 312 personnes supplémentaires. Le rythme du vieillissement est particulièrement important comparé aux rythmes connus par les territoires de référence environnants (0,7% pour le Beauvaisis, 0,8% pour la CA de Compiègne et 0,4% sur la CA de Château Thierry). La CA du Pays de Laon et le département de l'Aisne observent même une évolution négative de la part des plus de 75 ans.

	75 ans ou plus en 2018	% des 75 ans ou plus en 2018	Taux d'évolution annuel des 75 ans et + 2013-2018
Grand Soissons Agglomération	5740	11,0%	1,5%
CA Région de Château Thierry	4944	9,1%	0,4%
CA Région de Compiègne et de la Basse Automne	6844	8,3%	0,8%
CA de Beauvaisis	7888	7,6%	0,7%
CA du Pays de Laon	3543	8,3%	-0,6%
CC du Pays de Valois	3610	6,5%	1,0%
CC Retz-en-Valois	2390	8,1%	0,4%
Aisne	49057	9,2%	-0,1%

Volume, part et évolution des personnes âgées de plus de 75 ans sur GSA, comparé aux territoires de référence, source : INSEE RP 2018, traitement GTC

A l'échelle infra-territoriale, on observe **une plus forte proportion de seniors dans la ville-centre et les communes de première couronne**. Parmi elles, citons Belleu et Vregny qui comptent plus de 15% de personnes âgées (respectivement 593 et 14 habitants). Quant à Soissons, près de 12% de la population est âgée de +75 ans, soit 3336 habitants.



Phénomène national, la tendance au vieillissement va s'accroître dans les années à venir. En effet, en 2018, les 60-75 ans représentent 9 301 personnes en 2018, en progression de 2,4% par an depuis 2013 (Aisne : +3% annuel, France métropolitaine : +2,5%).

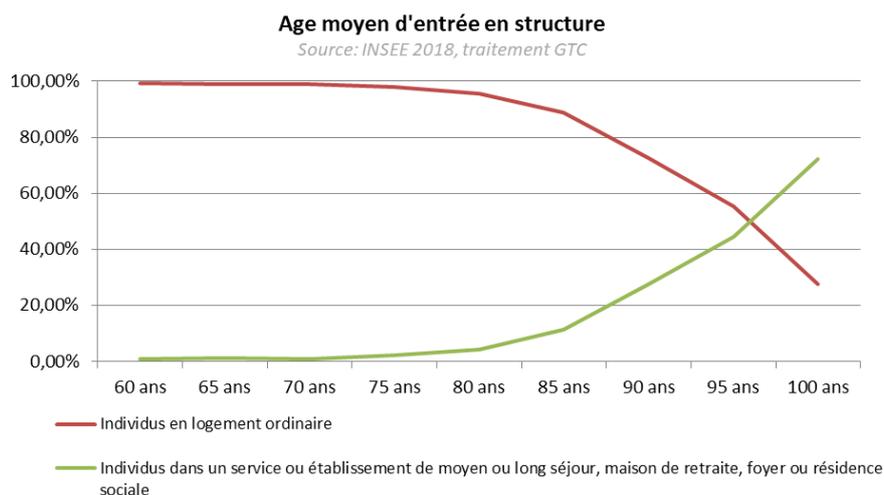
A titre indicatif, en 2020, 1624 personnes bénéficient d'une aide de l'APA sur le Soissonnais. Il s'agit, avec le Laonnais et le St Quentinnois, d'un des secteurs concentrant le plus de bénéficiaires dans le département (respectivement 25% et 30% des aides).

Extraits de l'étude « Besoins et projections » réalisée par l'APEI des 2 Vallées à l'échelle de l'Aisne

- Une estimation à 12100 bénéficiaires de l'APA en 2030 dont 6351 de l'APA-D,
- GIR 4 et 3 en plus grand nombre et personnes âgées vivant seules nombreuses,
- Exode de la population dans certaines localités faute d'offres adaptées suffisantes

L'offre à destination des seniors

Les seniors sont fortement attachés à leur logement, puisque **l'âge moyen d'entrée en structure est de 95 ans en 2018**. Le nombre de personnes de plus de 75 ans vivant seules est estimé à 3797 personnes par l'association APEI.



Il existe donc de vrais enjeux d'accompagnement et de maintien à domicile des seniors, qui s'expriment tant chez les propriétaires occupants que les locataires du parc social :

- 200 demandes de logement social émanent de ménages âgés de 65 ans et +, soit 10% des demandes. La tension pour cette tranche d'âge est parmi les plus élevées observées : 3.2 demandes pour 1 attribution.
- 82% des demandes déposées par des +65 ans correspondent à des souhaits de mutation.

Fort de ces constats, l'agglomération a mis en place un accompagnement technique, financier et social pour les propriétaires à travers son PIG.

**Objectifs de réhabilitations OPAH communautaire 2021-2026 et OPAH
RU de Soissons 2020-2025**

Axes thématiques OPAH	Objectifs PO sur 5 ans	Objectifs PB sur 5 ans
LHI « lourde »	50	5
LHI	25	3
Energie	250	18
Adaptation	75	/
Conventionnement privé	/	15
+ OPAH RU Soissons	106*	105*

Enjeu : Poursuivre les actions en faveur du maintien à domicile

Grand Soissons est équipé de 4 EHPAD et de 2 résidences autonomie, pour un total de 723 places. Excepté la résidence pour personnes âgées de Crouy, toutes les structures sont situées à Soissons.

Nom structure	Gestionnaire	Commune	Nombre de places
EHPAD CH SOISSONS		Soissons	316
EHPAD ORPEA SOISSONS		Soissons	88
EHPAD VERMEIL SOISSONS		Soissons	60
LF AMSAM SOISSONS	AMSAM	Soissons	56
LES GLORIETTES		Crouy	80
RÉSIDENCE LES ACANTHES		Soissons	53
EHPAD AUGUSTA		Soissons	70
TOTAL			723

Structures recensées pour le logement des personnes âgées, Source : Finess 2021, traitement GTC

Les tarifs mensuels en structure varient entre 1637€ et 2722€ mensuel pour une chambre seule, soit un prix moyen autour de 2917€/mois. Or, **le revenu médian des +75 ans atteint 1725€/mois sur le Soissonnais, témoin d'une grande inadéquation entre l'offre et les capacités financière des seniors.**

	Tarif mensuel (chambre simple)	Revenu mensuel nécessaire	
		Reste à vivre de 25%	Reste à vivre de 50%
EHPAD Résidence St Lazare CH de Soissons	1 637 €	2 046 €	3 274 €
EHPAD Vermeil	2 075 €	2 594 €	4 150 €
EHPAD Orpea Soissons	2 544 €	3 180 €	5 088 €
Augusta EHPAD	2 689 €	3 361 €	5 378 €
Résidence les Gloriettes	2 722 €	3 403 €	5 444 €

Source : pourlespersonnesâgées.fr

Enjeu : Favoriser une offre financièrement accessible aux seniors.

Le taux d'équipement atteint 126 places pour 1000 habitants âgés de +75 ans (132 dans les Hauts de France – toutes structures confondues). Le Soissonnais peut donc être considéré comme bien doté en matière d'hébergement des seniors.

	GSA	Nombre de places GSA	Aisne	Nombre de places Aisne	Hauts de France	France
Taux d'équipement en places dans les EHPAD - <i>Taux pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus</i>	126,0	723	115	5563	100	99
Taux d'équipement en places dans les structures non EHPAD - <i>Taux pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus</i>			15		32	26

A l'offre existante s'ajoute plusieurs projets :

- 3 EPHAD, pour un potentiel total de 206 logements,
- 2 projets de béguinage (18 places),
- Ailleurs, des projets à destination des seniors en cours de définition.

Les besoins se portent sur une offre intermédiaire à mi-chemin entre le logement autonome et l'EPHAD. A ce titre, l'un des grands axes du Schéma Départemental de l'autonomie de l'Aisne 2018-2022 est de développer les alternatives à l'institutionnalisation : « Accompagner le développement de nouvelles formes d'habitat et promouvoir l'habitat inclusif pour les personnes âgées et les personnes en situation de handicap ».

Sur certains territoires du département, développement de maisons individuelles T2-T3 sénior, regroupées (mini béguinage de 12 à 15 logements avec salle commune...**(OPAL)**).

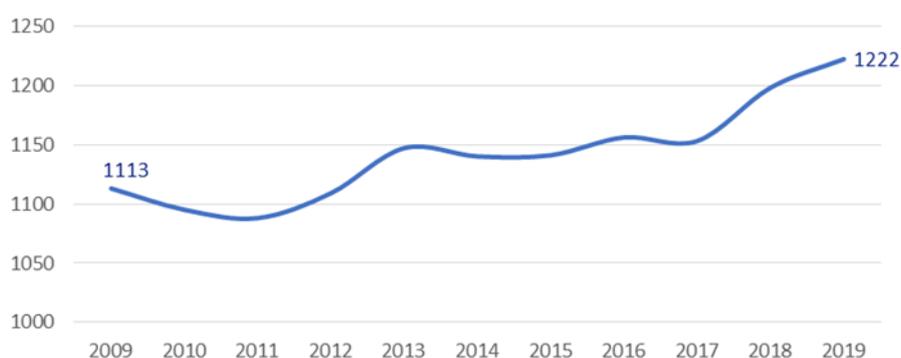
Les personnes en situation de handicap

En 2019, 10,2% des ménages du Grand Soissons sont bénéficiaires de l'Allocation Adulte Handicapé (AAH) soit 1222 personnes (9,6% dans l'Aisne, 9,1% pour les Hauts de France et 8,4% à l'échelle nationale). Parmi les territoires de référence, seule la CA du Pays de Laon connaît un taux de bénéficiaires comparable (10,4%).

Depuis une décennie, le nombre de bénéficiaires évolue régulière, on observe même une accélération depuis 2017.

Nombre de bénéficiaires AAH et évolution entre 2009 et 2019

Source : CAF, traitement GTC



L'offre à destination des personnes en situation de handicap

Grand Soissons Agglomération offre **120 places d'hébergement destinées aux personnes en situation de handicap, auquel s'ajoute le réseau de familles d'accueil, qui représente une quarantaine de familles sur le Soissonnais**. En outre, un projet en habitat inclusif est porté par l'association ESPOIR 02 et Clésence, l'ouverture est envisagée en 2022 à Crouy (25 logements à destination des personnes handicapées psychiques).

Nom structure	Gestionnaire	Commune	Nombre de places
FH APEI-SOISSONS CROUY	APEI	Crouy	0
FH APEI SOISSONS MOLIÈRE	APEI	Soissons	18
FAM APEI-SOISSONS BELLEU	APEI	Belleu	23
FAM APEI SOISSONS	APEI	Soissons	32
FH APEI SOISSONS HÔPITAL	APEI	Soissons	47
TOTAL			120

Structures recensées pour le logement des personnes handicapées

Source : Finess 2021, traitement GTC

A ce jour, le taux d'équipement atteint **4.9 places pour 1000 adultes en situation de handicap âgé de 25 à 59 ans**. A titre comparatif, il atteint 4.5 dans les Hauts de France (1576 places) et 3.6 en France Métropolitaine.

L'offre disponible correspond plus ou moins au ratio national en termes de nombre de places pour 1000 habitants, néanmoins et comme pour le niveau national et départemental, elle est insuffisante pour répondre à la demande sur le Soissonnais. Les politiques nationales limitent la création de nouvelles places en hébergement en faveur d'une politique inclusive, c'est pourquoi il est nécessaire de proposer une offre alternative (l'habitat inclusif / dit aussi partagé).

Depuis 2020, une accélération des démarches pour développer l’habitat inclusif sur l’Aisne est engagée avec des rencontres réalisées avec plusieurs acteurs (CC de Retz en Valois, Agglomération Grand Soissonnais, Mairie de Soissons, SOLHIA, bailleurs sociaux, etc.).

L’habitat inclusif est un habitat accompagné, partagé et inséré dans la vie locale. Il constitue une réponse complémentaire au logement ordinaire et une alternative à l’hébergement en institution, étant destiné aux personnes âgées et en situation de handicap.

Les modifications apportées par la loi 3DS sur le logement inclusif

Définition logement inclusif :

La loi ELAN a défini l’habitat inclusif comme un mode d’habitat destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d’un mode d’habitat regroupé, entre elles ou avec d’autres personnes, et assorti d’un projet de vie sociale et partagée

Compétence des départements :

- Les compétences de coordination du développement de l’habitat inclusif et de l’adaptation du logement au vieillissement de la population, sont accordées au département dans l’objectif de favoriser et clarifier les actions en faveur de ces deux politiques.
- Les départements doivent s’appuyer sur des leviers plus opérationnels pour mettre en œuvre cette compétence :
- La coordination du développement de l’habitat inclusif s’exerce notamment, au sein des conférences des financeurs de l’habitat inclusif, présidées par les conseils départementaux

L’habitat inclusif est inscrit dans les programmes locaux de l’habitat, renforçant ainsi la cohérence des politiques de développement de l’habitat inclusif dans les territoires ;

- L’habitat inclusif est développé dans le parc social. Les organismes d’HLM sont ainsi autorisés à louer aux organismes agréés au titre de l’intermédiation locative et de la gestion locative sociale, des logements sociaux bénéficiant d’une autorisation spécifique, afin de les sous-louer à des personnes en perte d’autonomie liée à l’âge ou au handicap, le cas échéant dans le cadre d’une colocation. Les sous-locataires sont assimilés aux locataires, dans la mesure et dans les conditions prévues par l’article L.442-8-2.
- Le cadre juridique des logements-foyers dénommés « habitat inclusif » est clarifié et sécurisé : l’habitat inclusif peut en effet être constitué notamment dans des logements-foyers accueillant des personnes handicapées ou des personnes âgées et qui ne sont pas soumis à la réglementation des Établissements sociaux et médico-sociaux (ESSMS), ainsi que dans les logements faisant l’objet d’une convention de réservation avec le préfet de département.

L’APEI des 2 Vallées est l’un des principaux partenaires qui œuvre pour l’inclusion des personnes en situation de handicap sur le territoire. Il pilote un dispositif sur l’emploi accompagné (le DEA), ainsi qu’un dispositif intervenant sur les situations complexes et bloquées (le Pôle de Compétences et de Prestations Externalisées, PCPE). Un partenariat est particulièrement engagé avec Clésence et un est en construction avec SOHLIA.

Plan Régional de Santé

Le Plan Régional de Santé, dans l’objectif général 6 intitulé « Promouvoir les parcours de vie sans rupture et l’inclusion des personnes en situation de handicap » contient un objectif qui fait référence à l’habitat inclusif « Soutenir le choix des adultes en situation de handicap de vivre en milieu ordinaire ».

Les ménages précaires

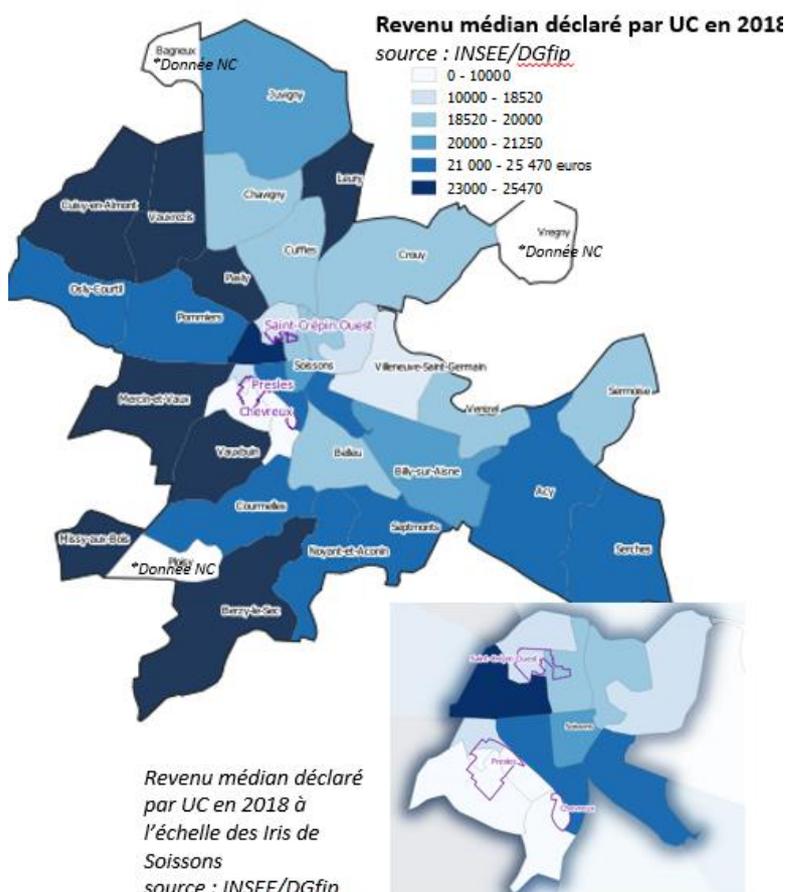
Il n'existe pas de définition à proprement parler des « publics précaires » dans les textes. Peuvent toutefois être considérés comme publics vulnérables les ménages :

- Sans logement,
- En situation d'hébergement,
- Dont les ressources ne permettent pas d'accéder ou se maintenir dans un logement de manière pérenne.

En 2018, le revenu médian disponible s'élève à 19 230€ (1602€ par mois) légèrement en deçà de celui de l'Aisne (19 050€, soit 1587€/mois), et inférieur de 12% à la moyenne nationale.

A Soissons, le revenu médian disponible est légèrement inférieur à celui de l'agglomération (17 430€, soit 1452€/mois), et l'écart entre les revenus y est aussi plus important : le rapport interdécile atteint 3,7. En effet, le 1^{er} décile de ménages (10% des ménages aux plus bas revenus) perçoit 763€/mois, tandis que le 9^{ème} décile perçoit 2829€/mois.

Le secteur sud de la commune et les Quartiers Prioritaires de Presles et de Chevreux apparaissent comme particulièrement fragilisés, avec des niveaux de revenus médians disponibles inférieurs à 10 000€/UC/an.

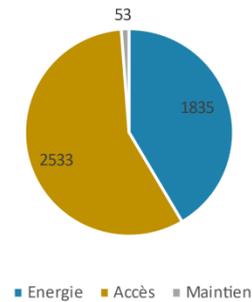


En 2018, **81 ménages dont 29 résidant à Soissons, possèdent des revenus inférieurs au seuil de pauvreté**. Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus appartenant à des ménages dont le niveau de vie (après transferts, impôts et prestations sociales) est inférieur au seuil de 60 % de la médiane du revenu disponible de l'ensemble de la population, soit 6318€/an/UC.

Entre 2015 et 2020, 4421 ménages ont sollicité le FSL (soit 884 sollicitations par an en moyenne), dont :

- **2533 demandes pour le FSL accès au logement,**
- 1835 pour le FSL énergie.
- 53 au titre du maintien.

Sollicitations du FSL entre 2015 et 2020
Source : CD02, traitement GTC



Le Fond Solidarité Logement (FSL) est plutôt peu mobilisé par rapport au poids démographique du territoire. Notons que sur le FSL énergie, il existe désormais une possibilité d'auto saisie par le ménage pour les dettes inférieures à 300 euros. En parallèle, il existe une tendance à l'ouverture du FSL aux travailleurs pauvres, petits retraités en augmentant les plafonds de ressources.

Sur le volet énergie, le faible recours s'explique par la part importante de LLS et une part minorée de locatif privé. La baisse du recours au FSL énergie, phénomène national, peut aussi s'expliquer par un durcissement du règlement intérieur ou par le fait que les particuliers souhaitent de moins en moins recourir aux travailleurs sociaux....

Les DALO

Parmi les demandeurs de logement social, certaines situations nécessitent un examen particulier. Il s'agit des ménages bénéficiant du Droit au Logement Opposable (DALO), des sortants d'hébergements, des réfugiés et des demandeurs prioritaires au titre de l'article L 441-1 du CCH.

Dans l'Aisne, les publics prioritaires sont indiqués dans le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2016-2021 et la convention de gestion du Contingent de Réserve Préfectoral (CRP) 2019-2021. La convention permet de réserver 25% des attributions de logements sociaux en flux au profit des personnes prioritaires.

Parmi la cinquantaine de dossiers DALO recensés dans l'Aisne, 11/12 concernent le Soissonnais, et parmi eux, la moitié est menacée d'expulsion. La commission PDALHPD traite en moyenne 5 à 6 dossiers /mois relatifs à des préventions d'expulsion à l'échelle départementale.

L'offre à destination des ménages en situation de précarité

Grand Soissons Agglomération est bien doté en structure d'hébergement. Le territoire offre en effet 625 places, soit 24 places pour 1 000 habitants âgés de 25 à 59 ans. A titre indicatif, les taux d'équipement de l'Aisne et des Hauts de France atteignent respectivement 2,1 et 2,7. **Le taux d'équipement du territoire est entre autres dû à la proximité de Paris, et à la proximité des bassins d'emploi.**

Notons **une demande d'habilitation à l'aide sociale en cours pour 47 places supplémentaires** (résidence Les Acanthes et Résidence L'Amitié).

Nom structure	Gestionnaire	Commune	Nombre de places
CADA COALLIA AISNE	Coallia	Soissons	216
CHRS COALLIA SOISSONS	Coallia	Soissons	26
PF ESPERANCE HABITAT ET HUMANISME	Habitat et Humanisme	Soissons	37
CHRS LES 14 MAISONS MAISONS FDR SOISSONS		Soissons	36
CHU LE CLOVIS AMSAM SOISSONS	AMSAM	Soissons	19 (dont 3 pr stabilisation
CHU LE BON COIN AMSAM SOISSONS	AMSAM	Soissons	8 (pour hommes seuls)
RESIDENCE SOCIALE COALLIA SOISSONS	COALLIA	Soissons	97
CHU FVV COALLIA SOISSONS	COALLIA	Soissons	16
			19 (dont 1 PMR)
			10 (femmes seules avec enfants)
CHU ANNE MORGAN SOISSONS		Soissons	
CHU LA PETITE MAISON AMSAM SOISSONS		AMSAM	25
PF MAHIEU AEP SOISSONS		Soissons	25
CHU L'ESCAL'YPSO COALLIA SOISSONS	COALLIA	Soissons	8
CHU 14 MAISONS FDDR SOISSONS		Soissons	28
CHU ARILE SOISSONS		Soissons	10
CHRS	Centre Henri Vincent	Soissons	36
HU	Centre Henri Vincent	Soissons	32
HUH	Centre Henri Vincent	Soissons	2 places hiver
TOTAL			625

Les sorties s'effectuent principalement vers le quartier fragilisé de Presles et les enjeux liés au communautarisme sont à anticiper. Les vagues migratoires sont très différentes selon les périodes : congolais, syriens, Europe de l'est, afghans... ainsi des populations très diversifiées sont orientées vers un même quartier, menaçant son équilibre social.

L'accès aux structures est jugé satisfaisant par les acteurs du secteur associatif interrogés, la sortie d'hébergement et la transition vers le logement autonome représente un véritable enjeu.

En complément de l'offre dédiée, le territoire bénéficie également d'une offre en diffus. En premier lieu, il existe une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) animée par Soliha. Sur les 250 logements disponibles à l'échelle de l'Aisne, une dizaine se trouve sur le Soissonnais. Les acteurs considèrent que, malgré son financement, il demeure difficile de capter le parc locatif privé. Le Département, qui souhaite développer cette offre, identifie quant à lui un enjeu de communication auprès des propriétaires.

Citons également l'intermédiation locative (IML). Le gouvernement a mis en place un plan de relance de l'intermédiation locative (IML), avec la création de 40 000 places à horizon 2022 dont 4 426 places

en Hauts de France. Un appel à projet a été lancé, en vue de capter à l'horizon 2022, 1000 logements soit environ 2 500 places. Cet appel à projet a pour objectif de lever les freins au développement de l'intermédiation locative. A ce jour, 80 places sont gérées par Coallia en IML sur Grand Soissons Agglomération.

80 logements sont gérés via l'IML dans l'Aisne, et ils sont occupés à 60% car ce régime ne correspond pas forcément aux besoins rencontrés par les acteurs du champ social pour loger les publics accompagnés.

Coallia identifie un besoin de disposer d'une cartographie de l'offre disponible en IML, par public dans l'Aisne, aujourd'hui cette information n'existe pas et l'offre est mal connue.

Les Gens du Voyage

Grand Soissons Agglomération est compétente en matière d'accueil et d'habitat des Gens du Voyage. A ce titre, elle doit se conformer aux Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage, adopté le 2 juin 2019 pour la période 2019/2025.

Le Schéma Départemental fixe des obligations en matière :

- Aire de grand passage,
- Aire d'accueil,
- Terrains familiaux si des situations de sédentarisation sont avérées sur le territoire : A Crouy, un groupe familial sédentarisé a acquis des terrains sur le secteur de la Sucrerie/ Rue du Petit Caporal depuis 5 ans, sans dysfonctionnements constatés. La commune a par ailleurs été occupée à 2 reprises en 2020 par des Gens du Voyage itinérants sur la zone commerciale « Action/Intermarché » à proximité de la Rue du Stade. A Cuffies, la commune connaît des occupations de Gens du Voyage sur le secteur « Terrasse du Mail ». L'occupation se fait en réalité à Crouy mais les personnes doivent transiter par Cuffies. En outre, la commune accueille 2 familles sédentarisées : leur mésentente entraîne une dégradation quasi-automatique des équipements. Dans l'ensemble, les autres communes connaissent des passages et petits déplacements (5 à 8 caravanes) mais la situation est gérée, quelques stationnements sont relevés durant les vendanges.

Aire de grand passage

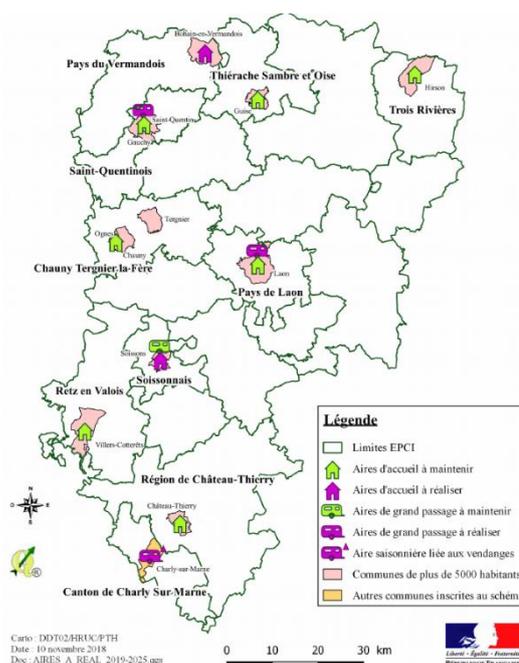
Grand Soissons Agglomération est dotée d'une aire de Grand Passage de 100 places située à Soissons. Elle est inscrite comme « à maintenir » dans le schéma en vigueur. A terme, le Département devrait être doté de 400 à 450 places en 2025.

Ainsi, l'agglomération ne fait pas l'objet de préconisations de création de places supplémentaires sur la période 2019/2025.

Aire d'accueil

Le territoire est doté de 40 places en aire d'accueil, sur les 147 disponibles à l'échelle de l'Aisne, située sur la commune de Soissons.

Le Schéma fixe un objectif de création d'une nouvelle aire 25 places à horizon 2025.



Source : SDAHGDV 2019/2025

Terrains familiaux

Le bilan à mi-parcours du précédent Schéma 2012/2019 fait état d'une spécificité sur le territoire de l'Aisne : la forte tendance à la sédentarisation. On observe un nombre important de familles propriétaires de leur terrain. Ces situations sont parfois problématiques puisque non conformes au code de l'urbanisme : les parcelles occupées ne sont pas classées en zones constructibles ou sont en

zone rouge du PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation). Les constructions sont alors réalisées sans autorisation avec des problématiques d'accès aux fluides. Sur le Soissonnais, trois groupes ont ainsi été identifiées comme propriétaires d'une vingtaine de terrains n'étant pas tous en conformité.

Le Schéma conclut que la réponse aux besoins résidentiels en lien avec les problématiques spécifiques de sédentarisation nécessitera d'affiner la connaissance des situations et des besoins sur le territoire.

La réalisation de Terrains Familiaux Locatifs pourrait être une solution au même titre que le relogement dans le parc existant. Des projets de MOUS et une évaluation annuelle des besoins ont été proposés dans ce cadre. Dans ce cadre, Grand Soissons Agglomération a initié une MOUS pour définir les besoins sociaux liées aux familles sédentarisées au printemps 2021.