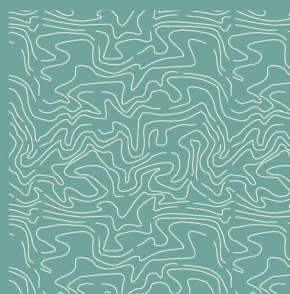
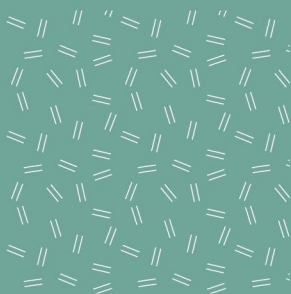
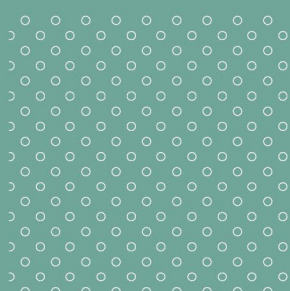


LIVRET

6

PROGRAMME D'ORIENTATIONS & D'ACTIONS



document arrêté
le 07 février 2019



PREAMBULE	3
 ORIENTATION 1	
Réhabiliter le parc privé et public	5
L'amélioration de l'habitat privé, éléments de cadrage	6
ACTION 1 – Rénovation énergétique du parc privé	7
ACTION 2 – Adaptation au handicap et à l'autonomie du parc privé	8
ACTION 3 – Soutien des copropriétés privées	9
ACTION 4 – Résorption de l'habitat indigne privé.....	10
ACTION 5 – Réduire la vacance du parc privé.....	11
ACTION 6 – Réhabilitation du parc public.....	12
 ORIENTATION 2	
Construire des logements accessibles pour tous	13
ACTION 7 – Construction neuve	14
TERRITORIALISATION :	
OBJECTIFS DE CONSTRUCTION PAR COMMUNE	18
ACTION 8 – Poursuivre la politique foncière et associer plusieurs modes opératoires	19
ACTION 9 – Renforcer l'offre locative publique.....	21
ACTION 10 – Développer le logement abordable	24
 ORIENTATION 3	
Renforcer l'offre de logements spécifiques.....	27
ACTION 11 – Accueillir les personnes âgées et handicapées.....	28
ACTION 12 – Renforcer l'hébergement pour les plus démunis	29
ACTION 13 – Continuer à accueillir les étudiants	30
ACTION 14 – Assurer l'accueil des gens du voyage	31
 ORIENTATION 4	
Favoriser la mixité sociale	32
ACTION 15 – Le peuplement du parc social au service de la mixité sociale	33
 ORIENTATION 5	
Observer la mise en œuvre du PLH.....	34
ACTION 16 – Observer	35
ANNEXE 1 – Estimation des besoins en logements	37

PREAMBULE

La communauté d'agglomération de la Région de Compiègne est compétente pour décider de l'attribution des aides publiques à la pierre depuis le 1^{er} janvier 2006. La convention de délégation des aides à la pierre a été renouvelée le 1^{er} décembre 2016 pour une durée de six ans à compter du 1^{er} janvier 2017. Par ailleurs, l'Agglomération de la Région de Compiègne a fusionné avec la Communauté de Communes de la Basse Automne au 1^{er} janvier 2017, portant le nombre de communes de 16 à 22.

Elle a également la délégation du droit de réservation préfectoral prévu par l'article L 441-1 et R 441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation depuis juillet 2006.

La situation du logement dans l'Agglomération de la Région de Compiègne était rappelée dans le bilan de la DCAP 2006-2015 annexée à la convention de Délégation 2016. L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme local de l'Habitat est l'occasion d'élargir et d'actualiser la politique de l'habitat de l'ARC.

Un premier PLH en 2009, de multiples OPAH depuis les années 1970, ANRU 1 entre 1998 et 2008 ; la volonté de l'ARC est d'offrir aux habitants de meilleures conditions de logement, aussi bien en termes de qualité, de confort, qu'en termes de quantité et de prix. L'ARC souhaite également accueillir une population diversifiée, en lien avec le substrat économique et la dynamique du territoire en matière d'emplois. L'objectif in fine est de rapprocher domiciles et lieux d'emplois.

L'implantation des constructions est du ressort de la politique d'urbanisme, intégratrice avec l'économie, les transports, les services, les infrastructures, mais la prévision en matière de besoins est bien du ressort du Programme Local de l'Habitat. L'intégration de ce volet « habitat » au PLUi marque la volonté de l'ARC d'associer chaque commune, dans ses projets, dans son évolution, à la prévision et à la programmation des mesures d'encadrement et d'accompagnement des opérations d'habitat, à l'accueil de toutes les populations, et à la déclinaison de l'offre de logements en fonction des capacités et des ambitions de chaque territoire.

Dans son ambition d'accueillir une croissance de population de +0,5% par an, l'Agglomération doit prévoir la production de 500 logements par an. Afin de limiter ses besoins fonciers notamment en extension, d'optimiser les ressources et de puiser dans le parc existant le potentiel de renouvellement capable d'accompagner le marché, l'ARC se fixe un double objectif de construction neuve (452 logements par an) et de remise sur le marché de logements vacants (48 par an).

Le parti est pris d'accentuer la politique de l'ARC en matière d'amélioration du parc d'habitat privé comme public : cette politique vient conforter la politique déjà ancienne et poursuivie pour les prochaines années, d'aménagement du foncier par l'Agglomération en vue de production de logements neufs. C'est d'ailleurs principalement la production du foncier pour des logements dans des opérations de l'ARC qui rend possible la promotion du logement abordable et du logement locatif social, que ce soit à l'intérieur des Quartiers Prioritaires pour la Politique de la Ville, ou hors de ces quartiers.

Pour compléter ce dispositif, l'ARC valorise ses partenariats avec tous les acteurs de la politique de l'habitat : l'ANAH, les bailleurs sociaux, la Caisse des Dépôts et Consignation, Action Logement et, acteur plus récent dans le territoire mais très efficace pour la production de foncier à bas coût : l'EPFLO. C'est la mise en commun de tous ces moyens, en convergence vers la production d'un logement abordable, qui est le vecteur d'un habitat plus juste, plus solidaire, plus sobre, adapté à la population existante et à venir de l'ARC.

Les mots clefs de l'action de l'ARC : incitation financière, animation dirigée, production raisonnée.

ORIENTATION 1

Réhabiliter le parc privé et public

L'amélioration de l'habitat privé, éléments de cadrage

Une des priorités de l'ARC, dans le cadre du maintien de la Délégation de Compétence des Aides à la Pierre à l'ARC est d'accentuer l'amélioration du parc privé, un des piliers de la politique de l'habitat en complément de la construction.

L'amélioration du parc privé contribue à réduire l'habitat indigne, la dégradation des copropriétés, la précarité énergétique. Il contribue aussi au maintien à domicile des ménages âgés en augmentation constante. Il préserve de plus la mixité sociale au sein du parc privé existant, en contribuant au maintien du taux de logements abordables, en centre-ville ou dans les bourgs, avec accès aux transports, aux services et aux emplois.

Le cadre opérationnel de l'amélioration de l'habitat est le renouvellement de l'OPAH sur les 22 communes ainsi que la création d'une OPAH-RU sur le périmètre « Action Cœur de Ville » (centres-villes de Compiègne et Margny-lès-Compiègne).

Les études pré-opérationnelles de ces deux opérations permettront de repérer et d'analyser les biens les plus dégradés, les opportunités de réhabilitation, et d'examiner les copropriétés fragiles.

Des aides communautaires seront particulièrement orientées en faveur de la rénovation énergétique et de la sortie de l'habitat indigne ou dégradé, favorisant ainsi la résorption de la vacance.

La Plateforme Habitat Rénové sera au centre de toutes ces actions.

Le budget d'aide à l'habitat privé de l'ARC (30 000 € en 2018) sera porté en 2019 à 80 000 €, marquant ainsi le regain de l'intérêt de l'ARC pour son parc de logements.

ACTION 1 – Rénovation énergétique du parc privé



OBJECTIFS

Poursuivre et accélérer les efforts pour la rénovation énergétique (cf. objectifs de l'OPAH renouvelée dans l'ARC 22).

	Objectifs à viser en 2019	
	Propriétaire Occupant	Propriétaire Bailleur
Travaux économie d'énergie	65	5

REPERES DIAGNOSTIC

Un parc ancien pour une grande part :

47% des logements ont été construits avant 1970 ; seuls 21% des logements ont été construits après 1990.

Répartition des rés. principales selon leur date de construction dans l'ARC 22	%
Avant 1919	13
De 1919 à 1945	9
De 1946 à 1970	25
De 1971 à 1990	32
de 1991 à 2005	15
Après 2006	6

Bilan OPAH entre juillet 2016 et décembre 2017

Dossiers précarités énergétique :

- 65 déposés ANAH
- Dont 53 agréés ANAH,

(sur 133 visites pour des travaux d'économie d'énergie et 79 diagnostics énergétiques).

Sources : Insee RP 2015 ; Bilan OPAH ARC-22 au 31 décembre 2017.

MOYENS

La **rénovation énergétique** est un axe phare de la politique de l'ANAH, et permet de prévoir environ 65 projets soutenus en 2019 pour les propriétaires occupants et 5 pour les propriétaires bailleurs :

- Une prime de l'ARC est proposée pour compléter les aides existantes. Comme le Département de l'Oise et la Région Hauts de France alimentent déjà le dispositif avec un objectif affiché d'efficacité énergétique, l'ARC délivrera une aide sans distinction aux bénéficiaires du dispositif Habiter Mieux Sérénité (plus de 25 % de gain énergétique), ce qui correspond à une ambition plus sociale qu'énergétique. L'aide en 2019 sera de 750 € par projet de rénovation énergétique entreprise par un Propriétaire Occupant modeste ou très modeste.
- Une prime au diagnostic effectué dans le cadre du Pass Copro Hauts de France, pour inciter les copropriétés à se lancer dans une démarche de rénovation énergétique (se reporter à la fiche 3).
- Une prime sera accordée aux dossiers doubles ANAH / Pass Rénovation Maison Individuelle Hauts de France, de 860 €, ayant pour objectif de favoriser les bouquets de travaux ambitieux en soutenant l'abonnement au dispositif du Pass Rénovation
- La poursuite du travail sur la filière professionnelle de la rénovation dans le cadre des missions d'animation de la Plateforme Habitat Rénové auprès des professionnels.

Objectifs à partir de 2020 : les objectifs quantitatifs seront évalués à l'aune des études pré-opérationnelles d'OPAH et OPAH-RU en lien avec l'ANAH ; il s'agira de poursuivre les aides pour les propriétaires occupants modestes à très modestes ; incitation des copropriétés à se lancer dans des rénovations énergétiques.

PARTENAIRES

Etat (ANAH, DREAL), Département de l'Oise, Région Hauts de France

ACTION 2 – Adaptation au handicap et à l'autonomie du parc privé

(En lien avec l'Action 11)

OBJECTIF

Accompagner le vieillissement de la population en favorisant le maintien à domicile

MOYENS

- **Poursuite de l'OPAH**
Augmenter le nombre de dossiers ANAH à déposer chaque année : passer de 13 à 25 dès 2019.
- **Améliorer la connaissance des besoins et attentes**
Par voie d'enquête ou extrapolation des chiffres d'accueil de la plateforme Habitat Rénové ; en lien avec les caisses de retraite.
- **Continuer d'animer le territoire sur ce sujet**
Avec une opération d'information spécifique par an à destination des professionnels (aides à domicile, médecins, travailleurs sociaux) comme des particuliers.

	Objectifs à viser en 2019	
	Propriétaire Occupant	Propriétaire Bailleur
Maintien à domicile, autonomie	25	0

PARTENAIRES

Etat (ANAH)



REPERES DIAGNOSTIC

POPULATION AGEE DANS L'ARC

8 800 ménages de 65 ans et +

Evolution : + 200 / an

dont :

2 300 ménages de 80 ans et +

Evolution : + 90 / an

Proportion plus élevée et évolution plus rapide des ménages âgés dans les pôles relais et surtout les villages.

AMELIORATION DE L'HABITAT DANS L'ARC

- Rythme de réhabilitation Travaux « autonomie-Handicaps :

- 4 log / an (OPAH 2010-15)

- 13 log / an (OPAH mi 2016-2017)

- Bilan OPAH entre juillet 2016 et décembre 2017

Dossiers Adaptation handicap vieillissement :

- 21 déposés ANAH

- Dont 19 agréés ANAH,

(sur 31 visites pour des travaux d'économie d'énergie et 31 diagnostics énergétiques réalisés).

Sources :
Insee RP 2015,
Bilans OPAH ARC

ACTION 3 – Soutien des copropriétés privées

OBJECTIF

- Mieux cerner les besoins et accompagner les projets de rénovation.

ACTIONS

- Mener les études pré-opérationnelles OPAH et OPAH-RU afin de prendre la mesure des actions à mener.
- Par ailleurs, dans le cadre de l'action de la plateforme Habitat Rénové, les contacts pris avec les copropriétés sont traités en lien avec le Pass Copro Hauts de France pour une information complète des conseils syndicaux sur les besoins recensés à l'immeuble, l'intérêt des travaux à projeter et les modes de financement. Chaque copropriété étant un cas unique, le dispositif proposé est à chaque fois adapté à la situation.
- Les **copropriétés** qui commencent à s'intéresser à la rénovation énergétique seront encouragées, en lien avec le dispositif régional du Pass Copro Hauts de France qui prépare, préfinance et accompagne les chantiers d'envergure (de préférence plus de 50 logements) ; l'accompagnement de l'ARC prendra la forme d'une incitation à la réalisation du diagnostic, première décision à prendre par le Conseil Syndical avant de s'engager dans le processus de rénovation jusqu'aux travaux.
Aide 2019 : 125 € par logement pour un diagnostic énergétique par le Pass Copro en immeuble
- Dans le cadre de l'ANRU, une copropriété fait l'objet de diagnostics complets (technique et social) afin d'accompagner les Conseils Syndicaux vers un projet de rénovation globale incluant un travail sur le quartier du Clos des Roses dans lequel elle se situe.



REPERES DIAGNOSTIC

L'ARC contient **73 copropriétés dites « fragiles »** (définition ANAH – chiffre 2011), situées en majorité à Compiègne et notamment son centre-ville : des bâtiments anciens, nécessitant beaucoup de réparations, comportant de nombreux logements en location ou vacants, et accueillant souvent une population modeste (parc social de fait).

Les copropriétés en difficulté se caractérisent par un ensemble de dysfonctionnements.

Ceux-ci sont relatifs à la gouvernance (syndic, conseil syndical, assemblée générale), la situation financière, l'état du bâti, la solvabilité des propriétaires et la situation sociale des occupants.

À cela, s'ajoutent les facteurs extérieurs comme son environnement, le marché immobilier ou le contexte urbain qui peuvent impacter la copropriété.

Quand un ou plusieurs de ces piliers fonctionnent mal, la copropriété devient fragile. La notion de difficulté apparaît quand les dysfonctionnements empêchent les prises de décisions collectives par des copropriétaires. L'intervention publique est alors indispensable pour aider au redressement durable de la copropriété. Cette intervention s'appuie sur des études préparatoires qui peuvent en partie être financées par l'Anah.

PARTENAIRES

Etat (ANAH), Région Hauts de France

ACTION 4 – Résorption de l'habitat indigne privé

OBJECTIFS

Amplifier le repérage de l'habitat indigne.

Le service Habitat et la plateforme Habitat Rénové sont récipiendaires des signalements provenant des particuliers, généralement occupants. La visite des logements considérés, assurée pour l'instant dans le cadre de l'OPAH, pourrait devenir un sujet à traiter en régie compte tenu de l'ampleur de la tâche et du lien étroit entre le diagnostic et l'action de prévention voire la procédure d'intervention à mener (40 à 50 signalements par an).

Prévenir l'habitat indigne en sensibiliser le public.

MOYENS

Etudes et animation dans le cadre de l'OPAH-RU et de l'OPAH

Une liste des immeubles repérés comme étant dégradés ou présentant un profil de copropriété fragile, sera établie dans le cadre des études pré-opérationnelles OPAH et OPAH_RU.

D'après cette liste, les opérateurs auront pour objectifs de démarcher chaque immeuble, chaque propriétaire, dans le cadre d'actions de sensibilisation et d'accompagnement vers des projets de rénovation globale, ayant pour objectif la résorption de l'habitat indigne.

Dans le cadre de l'OPAH, l'opérateur aura parmi ses missions celle de dialoguer avec les élus des communes et de proposer des campagnes ou des événements en vue de sensibiliser et accompagner le public susceptible d'être touché par cette problématique.

Il sera également demandé à chaque étude pré-opérationnelle de proposer la dimension des moyens humains et financiers à mettre en œuvre pour la lutte contre l'habitat indigne.

Les aides communautaires prévues :

La résorption de l'habitat indigne et dégradé : lorsqu'un Propriétaire Bailleur décidera de conventionner avec l'ANAH pour réhabiliter un logement dit indigne, il est proposé de lui accorder, outre une surprime de compensation pour le loyer (50 € / m²), en complément des aides de l'ANAH, une prime spécifique : l'objectif est de faire sortir de la vacance ou d'une situation dangereuse des logements locatifs ; cette aide pourrait concerner 5 logements par an, à réévaluer en fonction des résultats des études pré-opérationnelles.

Aide 2019 : 800 € par projet de sortie d'habitat indigne ou dégradé par un Propriétaire Bailleur.

	Objectifs proposés en 2019	
	Propriétaire Occupant	Propriétaire Bailleur
Sortie d'habitat indigne et logement très dégradé	7	5

PARTENAIRES

Etat



REPERES DIAGNOSTIC

L'habitat indigne est délicat à identifier (il faut qu'il y ait un signalement) et très long à traiter (2 à 3 ans), les procédures sont lourdes.

Il existe dans l'ARC un parc vieillissant, en particulier dans le centre-ville de Compiègne et près de la gare.

Il s'agit d'un parc ancien, avec des problèmes d'humidité, d'isolation. Dans les autres communes, il y a peu de remontées d'informations. Quelques marchands de sommeil ont été signalés et demeurent sous surveillance.

Depuis le début de l'OPAH (2016-2017), **19 visites** ont été réalisées suite à un signalement des services habitat de l'ARC.

- **14 visites concernaient des logements habités,**

- **5 visites concernaient des avaries** sur des éléments extérieurs pouvant nuire à la sécurité des riverains (clôtures en mauvais état, éléments de façade détachés...).

2 visites ont été suivies par la prise d'un arrêté de péril ordinaire par la collectivité.

Sur l'un des logements des travaux de confortation ont été réalisés.

Un **programme de travaux plus ambitieux est prévu et concernent 4 logements** de propriétaires occupants. 1 visite a été suivie d'une **procédure d'insalubrité prise par l'ARS**, le bailleur a été rencontré et réalisera les travaux nécessaires par ses propres moyens sur 2 logements et les communs.

Sources :

Bilan OPAH mi-2016 à décembre 2017 ARC,
Séminaire sur la réhabilitation du parc, février 2018

ACTION 5 – Réduire la vacance du parc privé



REPERES DIAGNOSTIC

Part de logements vacants :

- 7,5% dans l'ARC
- 8% en France

Une vacance non alarmante mais à surveiller.

- 10% à Compiègne

Ce taux est à surveiller dans une commune où le taux de logements sociaux est élevé et où la vacance dans le parc social est faible.

Dans le parc privé, le taux de vacance est estimé à 14%.

La vacance n'est pas une spécificité des quartiers populaires de Compiègne. Dans beaucoup de cas ce sont des quartiers résidentiels intermédiaires et centraux qui sont concernés : Saint-Germain, Centre, Royallieu Pompidou et Victoire. Des copropriétés sont aussi concernées.

Source : Fichiers fonciers 2015

OBJECTIFS

50 logements à remettre sur le marché annuellement, avec une priorité des actions à Compiègne.

MOYENS

En complément des actions de la plateforme Habitat Rénové, la vacance fera l'objet d'une étude particulière, afin de mieux cerner la localisation des logements vacants et les différents cas de figure, et d'adapter les stratégies et leviers pour remettre des logements sur le marché, débloquer des situations particulières, et œuvrer pour une requalification du parc.

Les objectifs de l'étude seront ainsi de distinguer les motifs de vacance observés :

- **Vacance d'obsolescence ou de dévalorisation**

Difficulté à vendre ou à louer un bien, pour des raisons liées à :

- l'**état** du logement,
- sa **localisation** (nuisances, image, éloignement, desserte, quartier à réhabiliter...)
- son **prix**,
- son **positionnement dans le marché immobilier** (pas de demande pour ce type de logement),
- la **concurrence** ailleurs.
- ...
- **Vacance de transformation du bien** (travaux, blocage lié à une succession, propriétaire âgé en Ehpad...).
- **Vacance expectative** (logement réservé pour soi ou un proche, rétention spéculative) ?
- **Vacance "de désintérêt"** (faible rendement économique, désintérêt pour s'en occuper).

PARTENAIRES

Etat

ACTION 6 – Réhabilitation du parc public

OBJECTIFS

La réhabilitation du parc public comporte plusieurs volets, dont au premier plan, la réhabilitation énergétique, avec des objectifs environnementaux mais aussi sociaux et économiques (améliorer le confort des occupants, réduire les charges des locataires).

En QPV, la réhabilitation s'accompagne de démolition, l'objectif étant d'atteindre un équilibre entre démolition et reconstruction.

- **Démolition de 48 logements (28 au Clos des Roses, 20 à la Victoire / Maréchaux)**
- **Reconstitution de l'offre : répartis entre La Prairie, Le Camp des Sablons et d'autres sites éventuels : 48 logements dont au moins 60% de PLAI**

Construction de 150 à 170 logements (130 à 150 au Clos des Roses, 22 à La Victoire / Maréchaux.

Le SCOT prévoyait 5700 logements réhabilités, 1/3 sont à réaliser par les bailleurs (compte tenu de l'ancienneté du parc) sur les 15 ans (2013-2028).

MOYENS

En QPV

- La convention de renouvellement urbain est en préparation.
- Plusieurs études sont en cours, en vue de la construction d'un nouvel ensemble résidentiel, en remplacement de la résidence étudiante et des démolitions-reconstructions à entreprendre dans d'autres secteurs (48 logements au moins).
- Des résidences intergénérationnelles sont envisagées, ce qui permettrait notamment aux personnes âgées d'habiter des logements adaptés et de libérer des grands logements

En QPV et hors QPV : Programmes pluriannuels de réhabilitation des principaux bailleurs.

PROGRAMMES DE REHABILITATION DES BAILLEURS

Picardie Habitat

- Réhabilitation au Clos des Roses (594 logements) : rénovation énergétique et de confort : 2020-2023 ;
- Réhabilitation de 80 logements à Verberie (Les Merlets 2018), 64 logements à Le Meux ;
- Réhabilitation complète des résidences Les Harmoniales (rue des Frères Lumière) à Compiègne (82 logements) en 2019 ; à noter aussi une campagne d'auto-réhabilitation aidée en lien avec Partage Travail et les Compagnons Bâtisseurs, à destination des locataires.
- Picardie Habitat programme de la réhabilitation chaque année, et notamment d'adaptation au vieillissement
- Calendrier du programme de réhabilitation de Picardie Habitat:
 - 2015 : 285 logements
 - 2016 : 208 logements
 - 2017 : 92 logements
 - 2018 : 238 logements
 - 2019 : prévisionnel 487 logements
 - 2020 : prévisionnel 669 logements
 - 2021 : prévisionnel 209 logements
 - 2022 : prévisionnel 170 logements.

OPAC :

Dans le cadre de l'ANRU : réhabilitation de l'immeuble OPAC de l'Oise square Berlioz ; Maréchaux : 955 logements

Hors ANRU : la réhabilitation de Vivier Corax (150 logements) et Echarde (140 logements) sera réalisée en 2019-début 2020. Les états des lieux ont commencé à l'automne 2018, et seront suivi de travaux dès le début de 2019.

SA de l'Oise : d'importants programmes de travaux sont prévus sur l'ensemble du parc pour plusieurs années, environ 1/5 du parc chaque année.

OSICA : réhabilitation de la résidence Saint-Germain à Compiègne en 2019-2020 (44 logements).

SA du Beauvaisis : parc relativement récent sur l'ARC, pas de réhabilitation en vue.

PARTENAIRES

Etat, Bailleurs sociaux



REPÈRES DIAGNOSTIC

- 9 300 logements locatifs publics, dont plus de 50% sont localisés en QPV et en ZUS.
- En QPV
 - Des réflexions sont en cours pour le projet qui prendra place sur le site des 225 logements étudiants ont été démolis.

Source : BPLS

ORIENTATION 2

Construire des logements accessibles pour tous

ACTION 7 – Construction neuve

OBJECTIFS

1 – OBJECTIFS DE CONSTRUCTION

Accélérer le rythme de construction de logements neufs pour pouvoir atteindre les objectifs d'évolution de la population :

452 logements à construire annuellement

L'estimation des besoins en logements (se reporter au détail des calculs en annexe) est basée sur :

- l'hypothèse de croissance démographique de 0,5%/an
- l'hypothèse de 2 personnes par ménage à l'horizon 2029-2030, retenue dans le PADD,

2 - OBJECTIFS DE REPARTITION SPATIALE DE LA CONSTRUCTION

- Localisation préférentielle des nouveaux logements : renforcer en priorité les centralités
- Répartir l'effort de construction en respectant la hiérarchie urbaine du SCOT : 60% dans la partie centrale, 30% dans les pôles relais, 10% dans les villages.

PARTIE CENTRALE : construire 270 logements / an

L'ensemble urbain Compiègne + Margny-lès-Compiègne + Venette portera l'essentiel de l'effort.

Forte contribution combinée de Compiègne et Margny-lès-Compiègne

Compiègne devra mobiliser la majeure partie de ses sites de renouvellement urbain. A Margny-lès-Compiègne, les opérations engagées (Prairie et Quartier Gare) seront réalisées, en attendant que la commune prenne le relais de Compiègne, au-delà des 6 ans du PLH.

Venette

Les objectifs sont supérieurs au rythme actuel de construction, mais restent réduits pour les 6 ans à venir (potentiel foncier en renouvellement et en extension limité). Compte tenu de sa position dans la partie centrale et du possible partage des équipements et services avec Compiègne et Margny-lès-Compiègne, la commune de Venette sera amenée à se développer davantage, au-delà de cette période de 6 ans.

Jaux

Le rôle de Jaux dans la construction dépend de sa position dans la zone centrale, mais aussi de son échelle. Les objectifs de construction supposent d'intensifier le rythme actuel.

Clairoix

Configuration urbaine contrainte, objectifs réduits de construction.



REPERES DIAGNOSTIC

Rythme récent de la construction :

- **280 logements / an** entre 2012-2014 (mises en chantier)
- **310 logements / an** entre 2015 et 2017 (logements autorisés)
- **3,8 logements produits / an pour 1000 habitants** : une production insuffisante pour couvrir les besoins liés au desserrement des ménages, à l'évolution de la vacance et aux mouvements du parc de logements.

Part des logements aidés dans la construction 2012-2016 :

Compiègne : **55%**

ARC hors Compiègne : **58%**

→ Une production de logements actuellement portée par les bailleurs sociaux

Source : Sitadel, Etude Adéquation sur le marché du logement, phase 1, 2018

POLES RELAIS : construire 135 logements / an

Les communes de Choisy-au-Bac et Lacroix-St-Ouen fourniront l'effort principal jusqu'à l'échéance du prochain PLH, mais ils devront ensuite être relayés. Pour cela, Saint-Sauveur est pressenti, le territoire de Béthisy-Saint-Pierre voisin étant trop contraint.

Choisy-au-Bac

Des objectifs ambitieux de construction contribueront à dynamiser la commune. Ils seront mis en œuvre en particulier dans la ZAC du Maubon.

Lacroix-Saint-Ouen

Poursuite de la construction dans les opérations urbaines et dents creuses (dont mobilisation d'une friche industrielle dans le bourg), mais à un rythme sensiblement plus réduit que ces 5 dernières années. L'effort de Lacroix-Saint-Ouen reste essentiel pour le développement d'ensemble des pôles relais.

Le Meux

Les objectifs de développement nécessiteront une intensification du rythme de construction, la mobilisation du site de la Pantoufière et des opérations en extension.

Verberie et Béthisy-Saint-Pierre

La dynamique démographique est limitée et le potentiel foncier est devenu très restreint en raison des contraintes d'aménagement et du contexte environnemental. Les possibilités de construction seront très modérées. La réhabilitation du parc existant et la remise sur le marché de logements vacants pourront contribuer à l'accueil de nouveaux habitants. Une stratégie foncière devra être instaurée dans les nouveaux secteurs.

Saint-Sauveur

Les objectifs du PLH sont d'une dizaine de nouveaux logements annuellement. Les conditions seront à réunir pour que la commune accueille davantage pour le PLH suivant.

VILLAGES : construire 47 logements / an

Mis à part le cas spécifique de Lachelle, dans les villages les objectifs seront modérés et le maintien des équilibres préservé.

Ces objectifs pourront être réalisés, grâce en partie :

- aux grands projets déjà inventoriés sur l'ARC à l'horizon 2025, en cours ou annoncés, la plupart en renouvellement urbain sur des friches urbaines (Les Sablons, La Prairie...),
- aux nouveaux sites de projets identifiés au sein de l'enveloppe urbaine existante (dents creuses) et en extension raisonnée (où des acquisitions foncières ont parfois déjà été réalisées pour ce faire),
- et à la dynamique de diversification des nouveaux modes opératoires, public / privé.

Dans la partie centrale :

Poursuivre les grandes opérations en renouvellement urbain, dont :

- Clos des Roses
- Prairie2 (Venette-Margny-lès-Compiègne)
- Site de l'ancienne école d'Etat Major
- Quartier gare
- Camp des Sablons
- Place du 5^e Dragon

Repenser le développement urbain de Jaux ;

Dans les pôles relais :

- Mobiliser les secteurs de restructuration (Pantoufière à Le Meux, centre bourg à Choisy-au-B., secteur de la gare à Verberie)
- Poursuivre les opérations engagées: Maubon à Choisy-au-Bac, opérations urbaines à Lacroix-Saint-Ouen.

Dans les villages, en appui aux autres secteurs :

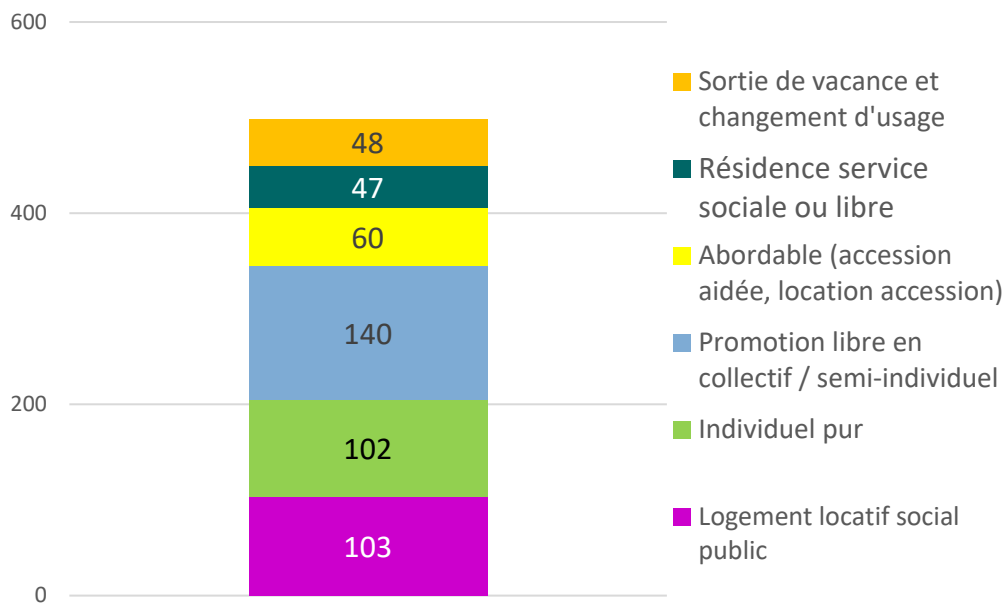
Valoriser le potentiel dans les centres bourgs : Lachelle, Bienville, Armancourt, St-Vaast-de-Longmont, Saintines.

3- OBJECTIFS DE REPARTITION PAR TYPE DE PRODUIT

- Diversifier la production de logements pour permettre un parcours résidentiel pour tous les publics, à tout âge de la vie et dans toutes les conditions de vie :
 - en gamme,
 - en type de produit.
- Poursuivre le développement des logements sociaux dans toutes les communes, y compris dans les communes déjà bien pourvues, afin de limiter le report des ménages à faibles ressources sur le parc privé et le développement du parc privé indigne.
- Développer des produits attractifs abordables pour limiter les départs hors de l'agglomération, offrir aux actifs ou primo-accédants de l'agglomération, la possibilité de résider sur le territoire.

Scénario retenu :

103 logements locatifs publics / an soit 23% de la construction neuve



Ce scénario prévoit 452 logements à construire et 48 logements à sortir de la vacance ou en acquisition amélioration. Parmi les logements à construire :

- **103 logements, soit 23% de logements locatifs publics**, afin de maintenir le taux actuel observé dans l'ARC (23%), tout en le renforçant dans les communes soumises à la loi SRU où les 20% ne sont pas atteints ; mais aussi dans les communes qui aujourd'hui ne disposent pas d'offre locative publique (pour le détail, se reporter à la fiche 6 sur le logement locatif public et au tableau des objectifs de logements sociaux par commune) ; **dont 25 % de PLAI a minima** ;
- **102 logements individuels, soit environ 22% de la construction neuve**, correspondant à la part du marché de l'individuel pur observée ces dernières années dans l'ARC (20% en moyenne observée et lissée sur 10 ans) ;
- **140 logements collectifs ou semi-individuel en promotion libre (31%)**, qui s'intégreront dans les projets de renouvellement urbain associant opérateurs publics et privés, ou dans les projets privés en cœurs de bourgs, dans les dents creuses ; sont intégrés dans cette catégorie les logements locatifs intermédiaires : ces derniers pourront être construits par les entreprises agréées (bailleurs HLM...) à raison d'une quarantaine par an maximum (8% de la construction neuve annuelle).
- **60 logements abordables (13%)**, pour répondre aux besoins des ménages aux revenus médians, qui ne peuvent se loger dans l'ARC, ni dans le parc locatif public, ni dans les segments privés de l'individuel ou du collectif ; sont dits logements abordables les logements à l'accession dans le segment de prix 2500 € – 2700 € par m² habitable hors parking. Leur mode de production peut s'effectuer principalement sur des assiettes foncières maîtrisées par la collectivité ou l'EPFLO. Ces logements peuvent comprendre les PSLA, les logements sous convention (prix de sortie maîtrisé, clause antispéculative à l'achat), les logements en Accession Maîtrisée ou Réglementée Sécurisée.

- **45 logements (10%)** en résidence-service, soit sociale (Jeunes Travailleurs par exemple), soit libre (Personnes âgées notamment), afin de notamment compléter l'offre de logements pour personnes âgées, en plus des actions d'amélioration-adaptation des logements existants.

Au total l'offre aidée, sociale (23%) et abordable (13%) atteint 36 % au total.

A ce total s'ajoutent la partie sociale des logements en résidence ; ainsi que les logements sortis de la vacance ou en acquisition amélioration, avec l'appui d'aides publiques

MOYENS

La politique foncière de l'ARC se décline en trois volets : voir fiche 8.

PARTENAIRES

Etat, EPFLO, SAFER, Chambre d'Agriculture

TERRITORIALISATION :

OBJECTIFS DE CONSTRUCTION PAR COMMUNE

	A CONSTRUIRE / AN	Dont LOG LOC PUBLICS/AN
PARTIE CENTRALE	270	57
COMPIEGNE	140	28
MARGNY-LES-COMPIEGNE	65	13
VENETTE	30	8
JAUX	20	5
CLAIROIX	15	4
POLES RELAIS	135	34
LACROIX-SAINT-OUEN	32	8
VERBERIE	12	4
CHOISY-AU-BAC	50	16
BETHISY-SAINT-PIERRE	11	0
LE MEUX	20	5
SAINT-SAUVEUR	10	1
VILLAGES	47	12
BETHISY-SAINT-MARTIN	5	1
SAINTINES	5	1
JANVILLE	2	1
NERY	5	1
VIEUX-MOULIN	1	0
SAINT-VAAST-DE-LONGMONT	2	1
LACHELLE	10	3
JONQUIERES	5	1
ARMANCOURT	5	1
BIENVILLE	6	2
SAINT-JEAN-AUX-B	1	0
ARC	452	103
		soit 22,8% de LLS

Verberie : résidence intergénérationnelle de 48 logements, financée, limitant les objectifs à fixer pour le PLH (livraison en 2020).

Béthisy-Saint-Pierre : construction récemment réalisée de 68 logements, limitant les objectifs à fixer pour le PLH.

ACTION 8 – Poursuivre la politique foncière et associer plusieurs modes opératoires

OBJECTIFS

MAITRISE DES PRIX DE SORTIE

Le niveau du marché sur l'ARC est sensiblement supérieur, du fait de la centralité, dans le cœur d'agglomération par rapport à la périphérie ; comme il est recherché une forme urbaine plus dense, plus compacte, plus proche des emplois, il sera recherché une maîtrise des prix de sortie à même de concurrencer un marché moins dense en périphérie de l'ARC, en prenant en compte le niveau de services assorti.

MAITRISE DU RYTHME DE SORTIE

Cet objectif participe clairement à la maîtrise des prix du logement sur l'ARC ; une production trop restreinte entraînera des prix élevés, une production trop forte produira une chute du marché ; l'objectif est celui de la croissance de population à 0,5% / an donc une production de 500 logements par an (dont sorties de vacance etc...) qui conduira à un rythme de production de 4 à 5 logements pour 1000 habitants par an.

MAITRISE DE LA QUALITE DES ESPACES ET DU BATI

Le terrain à bâtir reste un modèle très prisé de l'acquéreur primo-accédant ; ce type de produit est difficile à dégager en zone centrale, et la périphérie de l'ARC doit rester accessible en termes de prix. Pour concurrencer les produits proposés à l'extérieur de l'ARC, l'ARC souhaite continuer à proposer des projets de qualité, notamment en termes d'insertion à l'environnement, de qualité de l'espace public et d'accès aux services, et de patrimoine bâti.

MOYENS

La maîtrise des terrains à aménager

Mise en œuvre des propriétés publiques

Les collectivités publiques (ARC, EPFLO, Communes...) disposent de terrains à destination d'habitat :

- en dents creuses : 5 ha
- en renouvellement urbain (projets AU en tissu bâti) : 53,4 ha
- en étalement urbain (projets AU hors tissu bâti) : 23,36 ha

L'ARC mène une politique volontariste, dans le cadre d'un Programme Pluriannuel d'action foncière :

Acquisition par voie amiable hors zones à urbaniser en vue d'une constitution de réserves foncières pour abonder le protocole d'accord avec la SAFER et la Chambre d'Agriculture

Ces acquisitions ont pour objet de limiter l'impact de la politique foncière sur le monde agricole : l'ARC a convenu dans un protocole de 2012 avec la SAFER et la chambre d'agriculture, de réaliser des réserves foncières hors zones à urbaniser (préemption par la SAFER pour le compte de l'ARC). Ainsi, des emprises actuellement à usage agricole pourront être libérées le moment venu pour être aménagées, au moyen d'un jeu d'échange de terres avec les réserves ainsi constituées, de préférence au versement d'indemnités, ce qui permet en outre le maintien de l'outil de production des agriculteurs impactés.



REPERES DIAGNOSTIC

Superficie maîtrisée à vocation habitat et mixte en étalement urbain (AU) :

23,36 hectares (foncier publics, tous propriétaires publics confondus).

Superficie maîtrisée par l'ARC en zones à aménager en renouvellement urbain / 53,4 hectares.

TOTAL : 76,76 HECTARES

L'essentiel de la production en habitat a été assuré :

- Dans les opérations d'aménagement de l'ARC
- Dans des terrains privés maîtrisés par des opérateurs immobiliers.

Seuls 5 % de l'offre nouvelle en logement est issue d'opérations d'aménagement privées hors tissu urbain

Source : ARC

Acquisition par voie amiable ou de préemption sur les « dents creuses » qui font l'objet d'une veille foncière dans le tissu bâti

L'EPFLO, par le biais d'une convention, soutient l'ARC dans sa recherche de maîtrise foncière en se substituant à la collectivité et en portant le foncier nécessaire à la réalisation des projets dans un certain nombre de cas : l'avantage consiste à mobiliser des ressources d'ingénierie foncière et technique (dépollution des sols, pré-études d'opportunité...) et à bénéficier de minorations foncières notamment pour des projets d'habitat social

La mobilisation des outils de préemption et d'expropriation : en phase pré-opérationnelle et opérationnelle, lorsque les périmètres d'action sont définis et inscrits dans les documents d'urbanisme, l'ARC préempte voire actionne des Déclarations d'Utilité Publique afin de se rendre maître du foncier d'assiette.

La maîtrise des prix du foncier

La politique de réserve foncière a pour objectif partiel cette maîtrise des prix, à condition d'anticiper suffisamment sur les besoins de libération. Toutefois, il s'agit d'un jeu subtil d'acteurs en présence notamment d'aménageurs privés : ceux-ci font des offres d'acquisition élevées qui peuvent perturber le marché ; tout en assortissant leurs offres de conditions suspensives leur permettant de se dégager à tout moment des promesses, ils laissent accroître aux cédants à une valeur spéculative de leur bien déconnectée d'une réalité opérationnelle, d'une part, et en contradiction avec un besoin d'offre en logements abordables.

La politique des prix de cession

L'ARC pratique des prix de cession en lien avec les prix du marché, et procède à de la décote (ou minoration) sur le foncier destiné au logement abordable ou social. Cette décote s'établit entre 10 000€ et 20 000€ par logement en moyenne.

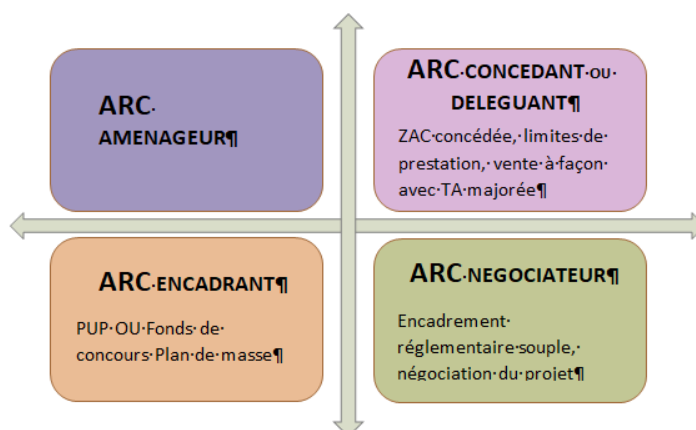
Elle s'accompagne :

Pour les logements sociaux, d'une incitation à la programmation en lien avec la politique de mixité sociale et de rééquilibrage du parc en faveur des bas loyers hors QPV;

Pour les logements en accession abordable, et suivant les circonstances :

- d'une incitation de programmation aux bailleurs agréés pour toute opération en PSLA ;
- d'un encadrement de la consultation avant cession auprès des promoteurs avec :
 - obligation de maîtrise des prix de cession dans la fourchette identifiée par l'étude de marché Adéquation, ainsi que d'un droit de regard sur les dossiers des acquéreurs en fonction de leurs revenus ;
 - inscription de clauses anti-spéculatives d'une durée de 7 à 10 ans vis-à-vis des acquéreurs ;

Cet encadrement se fera potentiellement sur des produits de type Maison de Ville ou collectif intermédiaire, et participera du nombre de logements abordables en accession à produire soit 60 par an.



PARTENAIRES

EPFLO, SAFER, Chambre d'Agriculture

ACTION 9 – Renforcer l'offre locative publique

1/ OBJECTIF GLOBAL

Poursuivre le développement des logements sociaux dans toutes les communes, afin de favoriser la mixité sociale hors des quartiers ANRU, participer au maintien de la population jeune dans les villages et éviter que les ménages à faibles ressources ne soient confrontés à des difficultés multiples dans un « parc privé de fait ».

Diffuser le parc locatif public :

- dans les communes soumises à la loi SRU, qui doivent stabiliser leur taux au sein d'un parc en développement continu ;
- mais aussi dans les communes qui dépassent le taux réglementaire, afin de continuer à offrir un parc suffisant aux ménages fragiles qui ont besoin de rester à proximité des services et équipements ;
- et dans les communes qui ne proposent pas ou peu de logements aidés ;

L'offre à bas loyer devra aussi progresser hors des QPV. Pour cela, le taux de logements conventionnés en PLAI (loyer très social) **devra atteindre au moins 25 % du total de logements sociaux** programmés chaque année ; leur implantation sera liée à la nécessité de la reconstitution d'une offre à bas loyer hors QPV et hors ZUS, mais sera aussi regardée avec le filtre de la sensibilité du quartier (hors QPV certains quartiers connaissent des difficultés d'intégration : l'Echarde par exemple), et sera aussi conditionnée à une bonne accessibilité depuis l'opération aux services, transports, emplois. Certains PLAI pourront être réservés au logement de personnes plus âgées dans des résidences intergénérationnelles prévues dans les villages et pôles relais. Egalement, certains logements PLAI pourront accueillir de jeunes ménages qui pourront conserver dans leur village d'origine un réseau de solidarité à même de les aider à démarrer leur vie active et créer leur famille dans de bonnes conditions.

L'objectif est de produire 23% minimum de logements locatifs publics dans la construction neuve, à l'échelle de l'ARC

Les objectifs quantitatifs liés seront repris dans le cadre des objectifs annuels attribués au territoire, délégataire de la compétence des aides à la pierre.

2/ OBJECTIFS DANS LES « COMMUNES LOI SRU »

Les communes soumises à l'art. 55 de la loi SRU :

Compiègne, Margny-lès-Compiègne, Verberie, Lacroix-Saint-Ouen.

Ces communes doivent continuer à développer leur parc de logements sociaux, afin d'en stabiliser le taux :

- au sein d'un parc privé qui se développe en permanence
- et en raison des ventes de logements locatifs publics.

Soit la commune dépasse déjà les 20% → OBJECTIF DE MAINTIEN – la part de logements locatifs publics sera de **20% minimum** dans la construction neuve.

Soit la commune n'atteint pas les 20% → OBJECTIF DE RENFORCEMENT – la part de logements locatifs publics sera de **25% minimum** dans la construction neuve.

(avec une traduction réglementaire dans les dispositions générales du règlement écrit du PLUiH de 20% minimum par opération de plus de 5 logements, tenant compte de la réalisation d'opérations de logements sociaux exclusivement).

REPERES DIAGNOSTIC

9 300 logements locatifs publics concentrés à 84% dans la partie centrale et dans une moindre mesure dans des pôles relais, malgré le déploiement actuel de l'offre dans d'autres communes.

Sauf Saintines, les villages ne disposent pas de parc locatif public.

Il est difficile pour plusieurs communes de stabiliser la part de logements aidés, au sein d'un parc privé qui se développe en permanence.

La pression de la demande est modérée : 2,5 demandes pour une attribution. Dans les communes centrales ce ratio dépasse 3.

Les ménages qui ne trouvent pas à se loger dans le parc public se dirigent vers un « parc social de fait » : des loyers un peu inférieurs à ceux du marché, avec des problèmes de qualité et de confort.

Les 4 communes soumises à la loi SRU atteignent ou dépassent les 20% de logements sociaux.

Sources : RPLS 2016. SNE. ARC.

2/ OBJECTIFS DANS LES « COMMUNES LOI SRU », SUITE

A Choisy-au-Bac et Béthisy-St-Pierre, où la population avoisine 3 500 habitants :

Il n'y a pas d'impératif réglementaire, mais la commune fera l'objet d'une veille de son offre sociale, voire d'un renforcement du taux de logements sociaux.

Pour Béthisy Saint-Pierre, la projection de logements sociaux à construire (0) tient compte de la dernière opération de construction de 68 logements livrés en 2017, qui s'ajoutent aux 272 logements locatifs sociaux recensés dans les statistiques prises en compte pour la réalisation du présent PLUiH.

ETAT DES LIEUX			QUELS OBJECTIFS ?			Total objectif nb log à construire /an
Nb de log sociaux "officiels" en 2018 (Source Etat, art. 55 loi SRU)	A défaut, nb de log locatifs publics en 2016 (Source RPLS : bailleurs)	Taux de log sociaux ou de log locatifs publics	Quel est l'impératif imposé par l'art. 55 ?	Objectif nb de log sociaux à produire/an pour le prochain PLH	Opérations pressenties pour l'accueil de log sociaux, en plus du potentiel dans les dents creuses	
COMPIEGNE	8001	38%	Maintien du taux	28	Sablons, Pôle gare (Acary), Glacière (AFPA), Entrée Sud	140
MARGNY-LES-C	980	23%	Maintien du taux	13	Prairie 2	65
VERBERIE	400	20%	"Maintien +"	4	-	12
LACROIX-ST-O	386	19,5%	Renforcement du taux	8	-	32
			TOTAL "COMMUNES SRU"	53		249

Communes non soumises à la loi SRU mais dont
la population est proche du seuil de 3500 habitants :

ETAT DES LIEUX			QUELS OBJECTIFS ?			Total objectif nb log à construire /an
Nb de log sociaux "officiels" en 2018 (Source Etat, art. 55 loi SRU)	A défaut, nb de log locatifs publics en 2016 (Source RPLS : bailleurs)	Taux de log sociaux ou de log locatifs publics	Quel est l'impératif imposé par l'art. 55 ?	Objectif nb de log sociaux à produire/an pour le prochain PLH	Opérations pressenties pour l'accueil de log sociaux, en plus du potentiel dans les dents creuses	
CHOISY-AU-B	256 (2017)	17%	/	16	Maubon	50
BETHISY-ST-P	272	20%	/	0	-	11

MOYENS

Des sites pour accueillir des logements pour tous

Afin de réaliser les volumes nécessaires de logements sociaux, l'ARC s'est positionnée sur des sites multiples ; des programmes aidés y sont déjà engagés ou pressentis :

- Compiègne : Sablons, rue d'Amiens, Entrée Sud, 5^e Dragon, Bayard.
- Margny-lès-Compiègne, Venette : Prairie
- Choisy-au-Bac : Maubon.

Des mesures réglementaires dans le PLUiH

Dans certaines zones de Compiègne (le centre surtout), le règlement imposant une taille minimale de logements ne s'applique pas pour les logements locatifs sociaux.

Extrait du règlement du PLUiH de certaines zones de Compiègne :

en vertu de l'article L151-14 du Code de l'Urbanisme, les programmes de logements devront comporter une proportion minimum de 60 % de logements de type 3 (dont la taille minimum sera de 65 m²) et au-delà :

- sauf dans le cas d'opération destinée à recevoir du logement spécifique repris dans la catégorie des résidences spécifiques telles que : résidence Etudiants, Résidence Jeunes, Résidence Personnes Agées....
- sauf dans le cas de logements locatifs sociaux.

Cet article rend le règlement plus souple pour la construction de résidences spécifiques et de logements sociaux.

PARTENAIRES

Etat, Bailleurs sociaux, opérateurs immobiliers

ACTION 10 – Développer le logement abordable

REPERES DIAGNOSTIC

Budgets plafonds des ménages

Répartition des ménages par décile, identification des ménages ciblés par le logement abordable (4^e au 7^e décile).

(extrait de l'étude sur le marché du logement, Adéquation, novembre 2018)

CA de la Région de Compiègne et de la Basse Automne		Fourchette de revenus*	Location Loyer maximum	Sans PTZ		
				Accession		
Ménages modestes	1er décile	< 973 €	240 €	320 €	< 69 000 €	
	2ème décile	973 € - 1 413 €	350 €	470 €	69 000 €	100 000 €
	3ème décile	1 413 € - 1 779 €	440 €	590 €	100 000 €	125 000 €
Ménages intermédiaires	4ème décile	1 779 € - 2 176 €	540 €	720 €	125 000 €	153 000 €
	Médiane	2 176 € - 2 587 €	650 €	850 €	153 000 €	182 000 €
	6ème décile	2 587 € - 3 080 €	770 €	1 020 €	187 000 €	223 000 €
	7ème décile	3 080 € - 3 682 €	920 €	1 220 €	223 000 €	266 000 €
Ménages aisés	8ème décile	3 682 € - 4 544 €	1 140 €	1 500 €	274 000 €	338 000 €
	9ème décile	4 544 € - 6 038 €	1 510 €	1 990 €	338 000 €	449 000 €
	10ème décile	> 6 038 €	> 1 510 €	> 1 990 €	> 449 000 €	

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

** Les budgets d'acquisition sont calculés avec un taux d'intérêt de 2,16% assurance comprise, sur 21 ans, avec un taux d'endettement de 33% et un apport variant de 5 à 10%.

Source : FILOSOFI 2013

Quelle offre pour quels budgets ?
(sur la base d'un T3)



Locatif social / Revente en collectif

Promotion immobilière / Locatif libre / Intermédiaire / Accession abordable et/ou sociale

Revente en individuel (offre de pavillons spacieux 5P et +) / Marché du lot à bâtir



Cible de clientèle en promotion immobilière / Intermédiaire et accession abordable et/ou sociale

REPERES DIAGNOSTIC

80% de la demande en promotion immobilière provient de ménages dont les revenus se situent entre les 4^e et 7^e déciles. Aujourd'hui, ces ménages ne sont pas éligibles au logement social car leurs revenus sont au-dessus des plafonds HLM, mais ils ne peuvent pas non plus accéder à la plupart des programmes neufs (libres) du territoire.

Pour répondre à cette demande, attirer et retenir des familles dans l'ARC, il est nécessaire de produire des logements dits « abordables ».

Pour loger les ménages du décile médian (5^e décile), le prix de sortie du logement se situe entre 153 000 euros et 182 000 euros maximum (budget calculé avec un apport personnel de 5%, un prêt au taux de 2,16% assurance comprise, sur 21 ans).

Sources : Filosofi, Etude Marché du Logement, Adéquation, novembre 2018

OBJECTIFS

Développer des produits attractifs abordables pour limiter les départs hors de l'agglomération, offrir aux actifs ou primo-accédants de l'agglomération la possibilité de résider sur le territoire,

Produire 60 logements en accession « abordable » par an.

Diversifier l'offre en privilégiant les formes urbaines permettant de réduire les coûts de sortie, tout en conservant des produits attractifs vis-à-vis des territoires périphériques voisins (individuel groupé, espaces, collectifs avec terrasses...).

Préconisations typologies-surface / prix proposés, basées sur les prix du marché actuels, les prix acceptables opérateurs et les budgets des ménages (extrait étude Adéquation 2018)

Préconisations couples surfaces / prix – Collectif/Semi collectif

		RANG 1		RANG 2		RANG 3		Accession sociale / Abordable	
Type	Surfaces	Prix unitaires moyens parking inclus							
T2	42 m²	150 000 €	155 000 €	140 000 €	145 000 €	125 000 €	130 000 €	110 000 €	115 000 €
T2 bis	48 m²	165 000 €	170 000 €	155 000 €	160 000 €	140 000 €	145 000 €	125 000 €	130 000 €
T2/3	55 m²	185 000 €	190 000 €	175 000 €	180 000 €	155 000 €	160 000 €	140 000 €	145 000 €
T3	61 m²	205 000 €	210 000 €	190 000 €	195 000 €	170 000 €	175 000 €	160 000 €	165 000 €
T3 bis	67 m²	220 000 €	225 000 €	205 000 €	210 000 €	185 000 €	190 000 €	170 000 €	175 000 €
T3/4	74 m²	240 000 €	245 000 €	225 000 €	230 000 €	200 000 €	205 000 €	185 000 €	190 000 €
T4	79 m²	250 000 €	255 000 €	235 000 €	240 000 €	210 000 €	215 000 €	195 000 €	200 000 €

Préconisations couples surfaces / prix – Individuel groupé

		RANG 1		RANG 2		RANG 3		Accession sociale / Abordable	
Type	Surfaces	Prix unitaires moyens parking inclus							
3P	78 m²	255 000 €	260 000 €	240 000 €	245 000 €	215 000 €	220 000 €	200 000 €	205 000 €
4P	85 m²	265 000 €	270 000 €	250 000 €	255 000 €	225 000 €	230 000 €	210 000 €	215 000 €

Source : expertise Adéquation

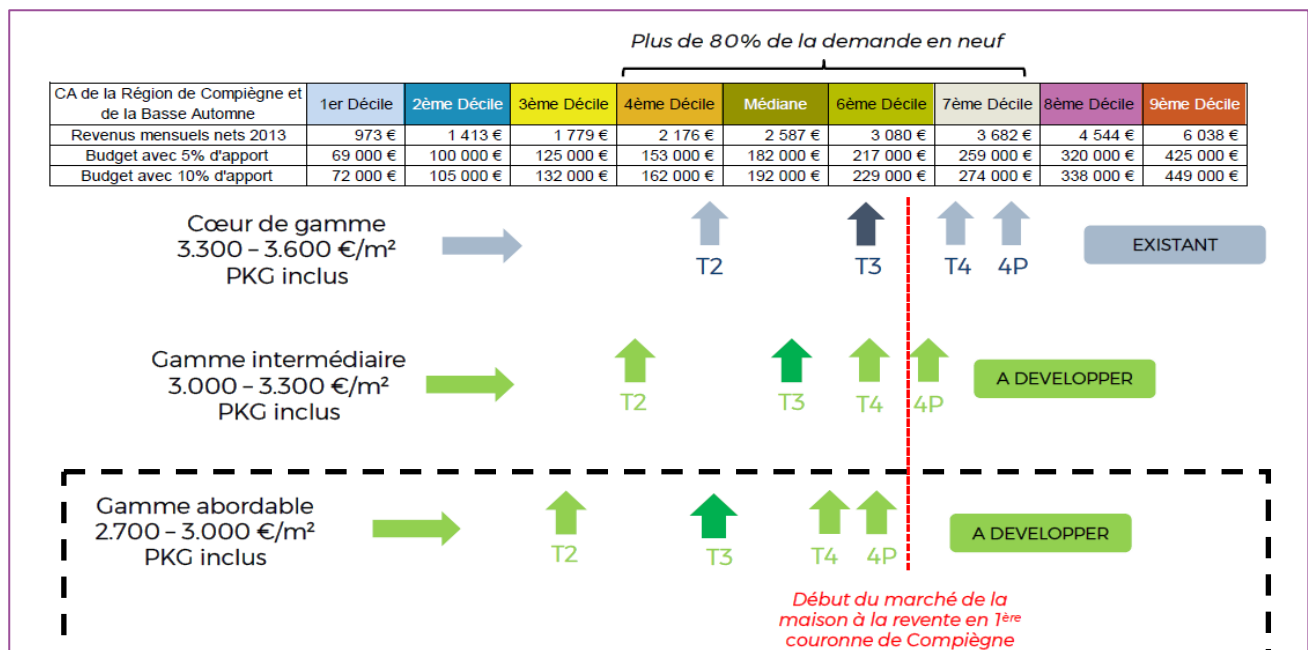
Facteurs clés de réussite :

- Un objectif de varier les typologies, créer des typologies intermédiaires
- Mixer les formes urbaines pour faciliter cette diversité typologique
- Mobiliser les acteurs : bailleurs sociaux, promoteurs, bailleurs institutionnels...
- Et trouver des leviers pour faire baisser les prix de revient

© ADEQUATION - Etude d'identification d'une offre adaptée aux besoins en logements - Phase 2 - Agglomération de la Région de Compiègne - Septembre 2018

21

Diversifier les gammes de prix, afin d'élargir les cibles de clientèle et d'augmenter les volumes d'activité en promotion immobilière (extrait étude Adéquation 2018)



MOYENS

- **Le prix du foncier : sur terrains ARC ou EPFLO, le prix du foncier fait l'objet d'une décote lors de la vente à un organisme HLM en vue de la production de logement abordable ou locatif social.**

Ainsi ont été constatés, sur les opérations de l'ARC, par logement, des décotes de l'ordre de :

- 5 000 € (Jardins), 12 000 € (Sablons), 16 000 € (Maubon) pour le logement locatif social
- 11 000 € (Sablons), 18 000 € (Maubon) pour l'accession maîtrisée (PSLA ou ARS) : à conditionner à un accord de prix maîtrisé avec le promoteur et des clauses anti-spéculatives pour les acquéreurs.

- **La forme urbaine (individuel superposé, maisons de ville / collectifs) et la gestion du stationnement.**

Une forme urbaine plus dense, moins consommatrice de foncier, favorise une part moindre du prix foncier dans le coût de l'opération et un meilleur prix de vente ou de location ; c'est la raison pour laquelle les formes plus denses sont à privilégier sur l'ensemble des projets dits « abordables ».

- **Le mode de montage : habitat participatif, Organisme Foncier Solidaire (location du foncier / vente du bâti), prêt à finir...**

Si l'ARC n'a pas vocation à construire du logement, elle peut accompagner avec une décote foncière des projets de l'ordre de l'habitat participatif, ou contribuer avec l'EPFLO, à la création d'un Organisme Foncier Solidaire.

- **En complément : l'aide communautaire directe sur les projets HLM hors de l'action foncière :** le dispositif d'aide communautaire mis en place par le Conseil d'Agglomération en 2007 et 2009 est ici modifié. Une revue des projets sollicitant l'aide de l'ARC sera assurée deux fois par an.

La priorité sera donnée à l'appui d'opérations **significatives** pour le rééquilibrage du parc sur l'agglomération, en lien avec la Conférence Intercommunale du Logement ainsi que le programme de reconstructions liées à l'ANRU : il est nécessaire d'augmenter le nombre de logements à bas loyer (PLAi) hors des QPV afin d'attribuer davantage de logements au premier quartile des demandeurs (ressources les plus faibles) hors des secteurs sensibles ; le critère de l'insertion dans l'environnement urbain sera regardé avec attention.

- **Participer à un organisme foncier solidaire (OFS)** afin de mettre en place des baux réels solidaires qui permettent de dissocier le coût du foncier et celui de la construction, sans possibilité de spéculation en cas de revente.

PARTENAIRES

Etat, Région, Département, bailleurs HLM, EPFLO

ORIENTATION 3

Renforcer l'offre de logements spécifiques

ACTION 11 – Accueillir les personnes âgées et handicapées

Le vieillissement de la population est une donnée incontournable des politiques de l'habitat. Le logement des personnes âgées doit être considéré comme une action de premier plan du PLUiH.

Selon les âges, des aspirations et des situations variées : plusieurs réponses

- Maintien à domicile → **adaptation** du logement existant
- Besoin de quitter le logement (trop grand, inadaptable...) → **logements neufs adaptés** au sein de programmes privés ou publics
→ **structures collectives, résidences services**
- Dépendance → **structures médicalisées (ARS)**

OBJECTIFS

-Accélérer le rythme de réhabilitation (voir fiche 2).

-Une ambition locale à affirmer : passage de 13 à 25 logements à réhabiliter par an avec le dispositif de l'ANAH.

-Développer et diversifier l'habitat et l'hébergement adaptés pour les personnes âgées et handicapées :

- Définir les cibles et les produits en lien avec les bailleurs et les opérateurs immobiliers
- Diversifier l'offre en type de produit (opérations intergénérationnelles, logements en résidence collective avec services associés) ; en gamme
- Veiller à la localisation de l'offre : proximité et accès aux services, commerces, vie sociale... le maintien de la personne âgée dans son environnement habituel (village, bourg) est à favoriser.
- Veiller au caractère « adapté ou adaptable » des logements neufs dans le cadre de la réglementation existante (Code de la Construction et de l'Habitation article L111-7-1).

Hors parc public, l'ARC compte aujourd'hui :
317 log. adaptés/8 800 ménages de +65 ans, soit env. 4 /100
Avec les projets en cours réalisés, l'ARC comptera dans 6 ans (+200 mén/an) :
537 log adaptés / 10 000 ménages de +65 ans soit 5/100

OBJECTIF

Pour atteindre 7/100, il faut proposer 700 log. adaptés, soit + 160 log par rapp. à l'offre actuelle + en projet soit 27 log / an neufs ou à réhabiliter

REPERES DIAGNOSTIC

POP AGEE DANS L'ARC

8 800 ménages de 65 ans et +
Evolution : **+ 200 /an**

dont :

2 300 ménages de 80 ans et +
Evolution **+ 90 / an**

Proportion plus élevée et évolution plus rapide des ménages âgés dans les **pôles relais** et surtout les **villages**.

Dans l'arrondissement de Compiègne

Avec 30% de la population âgée d'au moins 65 ans en 2050, l'arrondissement de Compiègne abriterait la plus forte part de seniors de l'Oise

OFFRE SPECIFIQUE

- **317 log. adaptés existants** (hors parc public)
- **220 log. adaptés en projet**
- Rythme de **réhabilitation**
Travaux « autonomie-Handicaps » :
 - **4 log / an**(OPAH 2010-15)
 - **13 log / an**(OPAH mi 2016-2017)

Difficulté à intervenir dans le parc existant (initiative privée + aides nationales en faveur de l'adaptation du parc).

Sources :
Insee RP 2015,
Insee Omphale,
Site internet <Logement seniors.com> ; Portail du ministère <pour-les-personnes-agees.gouv.fr> ;
OLV ;
Bilans OPAH ARC

MOYENS

- **Améliorer la connaissance des besoins et attentes** : séminaire biennal avec les acteurs du territoire
- Continuer l'**animation** du territoire en matière d'aide à la transformation des logements (OPAH)
- **Attributions** : chaque maire dans sa commune aura la responsabilité de favoriser l'attribution de logements adaptés à des personnes à mobilité réduite ou à des personnes âgées.

PARTENAIRES

Etat (ANAH), bailleurs HLM

ACTION 12 – Renforcer l'hébergement pour les plus démunis

OBJECTIFS

L'objectif pour l'ARC est de continuer à assurer l'accueil des plus fragiles. L'hébergement reste un secteur à soutenir en dehors des QPV.

Augmenter le nombre de places pour les plus démunis.

MOYENS

Afin de répondre aux demandes les plus immédiates, l'ARC prévoit la création de 10 à 20 places d'hébergement d'urgence supplémentaires sur son territoire (priorité : partie centrale d'agglomération).

PARTENAIRES

CCAS, Etat, SIAO, bailleurs HLM, organismes de gestion



REPERES DIAGNOSTIC

CAPACITES D'ACCUEIL SECTEUR COMPIEGNE

485 places en hébergement

- **CHRS** (centre d'hébergement et de réinsertion sociale) : **106** places;
- **Pension de famille (ou maisons-relais)** : **80** places
52 places ont été récemment créées (rue de Stalingrad)
- **FJT** (Foyer jeunes travailleurs) : **83** places
- **CADA / FTM** (Foyer de Travailleurs Migrants) : **196** places
- **10** places Hébergement d'urgence pérennes et **10** places de mise à l'abri.
- **20%** des places d'hébergement sont en « diffus » (pas en structure collective).

DEMANDES déposées en permanence SIAO (inscription aux permanences) Compiègne

2015 :
398 ménages – 693 personnes
2016 :
200 ménages – 279 personnes
2017 :
259 ménages – 411 personnes

Sources : SIAO
CCAS Compiègne

ACTION 13 – Continuer à accueillir les étudiants

OBJECTIFS

Maintenir l'offre de logement étudiant qui est suffisante actuellement

Si l'enseignement supérieur se développe dans l'ARC, le nombre de places devra augmenter, afin de maintenir une capacité d'accueil en résidence qui limite la pression des besoins étudiants sur le parc privé et facilite le logement des plus modestes. Cela ne pourrait se concrétiser que par de petites structures (moins de 10 logements) pour une meilleure intégration urbaine et une vie communautaire plus en prise avec les besoins actuels.

MOYENS

Un travail d'observation et de veille est envisagé en lien avec l'ALESC (association pour le logement des étudiants de Compiègne).

PARTENAIRES

ALESC, bailleurs HLM, CROUS



REPERES DIAGNOSTIC

Actuellement, l'offre de logements étudiants n'apparaît pas saturée et la tension semble limitée sur le parc locatif public et privé.

L'évolution du nombre d'étudiants s'est avérée plus modérée que prévu. L'ARC compte 5 800 étudiants en 2016, contre près de 5000 en 2009. (+ présence à temps partiel dans le territoire : stages, périodes d'études à l'étranger...).

Depuis la démolition de la résidence du Clos des Roses, l'ARC dispose d'environ :

1 000 places en résidences, qui permettent d'accueillir **17% des étudiants.**

Dans les **résidences, 7% de places sont inoccupées** (en 2016-2017).

Dans le **parc privé, 7% des logements** répertoriés par l'ALESC **sont inoccupés** (en 2016-2017), en particulier des chambres et studios : les logements en colocation étant davantage prisés.

Sources : ALESC, Etablissements étudiants

ACTION 14 – Assurer l'accueil des gens du voyage

OBJECTIFS

Entretenir l'aire de passage à Jaux



REPÈRES DIAGNOSTIC

L'ARC est en conformité avec ses obligations actuelles en matière d'accueil des gens du voyage, ce qui n'est pas le cas des communautés voisines : cela rend le territoire d'autant plus attractif au-delà de son rôle de pôle économique. Le projet de Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) reprend donc, pour le principal, les terrains existants, et prévoit également la création de terrains familiaux.

TAGV de Jaux : sa capacité d'accueil est de de 100 places;

Aire de grand passage : située au Camp des Sablons, d'une capacité d'accueil de **80-90 places** ; cette aire pourra poser à terme un problème de mitoyenneté avec le nouveau quartier, une réflexion sera à mener sur son positionnement.

Terrains familiaux :

15 à 20 terrains existants sur le Compiégnois sont pour la plupart des terrains acquis par des familles, plus ou moins équipés, situés souvent en secteur naturel.

Le nombre équivalent de places est supérieur à 60.

Source : ARC

ORIENTATION 4

Favoriser la mixité sociale

ACTION 15 – Le peuplement du parc social au service de la mixité sociale

OBJECTIFS

Dans le cadre de la Conférence Intercommunale sur le Logement (CIL) de l'ARC, les discussions avec l'Etat, les Maires, les associations et les bailleurs doivent permettre de rééquilibrer l'occupation [le peuplement] du parc de logements sociaux.

L'objectif principal à atteindre est le rééquilibrage des attributions de logements au premier quartile hors QPV : la **Convention intercommunale d'Attribution** en cours d'élaboration définira le taux à atteindre en 6 ans, globalement et par bailleur, sachant que la loi incite à un taux de 25 % d'attribution au premier quartile hors QPV mais qu'il convient de définir un taux atteignable (le taux actuel étant de 9,6 %) en fonction de la possibilité réduite de recomposition des politiques de loyers dans le parc existant, et de la programmation de construction de logements neufs qui devra tendre vers un nombre significatif de logements à bas loyer hors QPV (voir Fiche Action Développer le parc locatif social).

Quant aux attributions de logements aux autres demandeurs (deuxième à quatrième quartiles) en QPV, elles sont déjà très supérieures aux 50% demandés par la loi ; pour autant, l'occupation actuelle du parc en QPV par des occupants aux faibles ressources est importante (39 % des occupants en QPV ont des ressources inférieures à 40% du plafond pour un PLUS, ce qui est proche du niveau de ressources du premier quartile) ; il convient donc de maintenir l'équilibre des attributions en QPV aux demandeurs ayant les ressources les plus élevées.

L'autre document élaboré dans le cadre de la CIL est le **Document partenarial de Gestion de la demande** de logement social et d'information du demandeur.

Ces deux documents devront être aboutis dans leur première version à la mi-2019, la CIL se réunira tous les ans pour surveiller l'évolution des indicateurs et, tous les trois ans, pourra réviser ses objectifs.

REPERES DIAGNOSTIC

L'ARC compte 8 920 logements sociaux conventionnés (publics et privés) en 2016, soit environ 24.5% de son parc de résidences principales. La répartition du parc social est inégale sur le territoire : Compiègne concentre 73% de l'offre de logements sociaux de l'agglomération avec un total de 6 492 logements sociaux.

L'écart est important avec la 2^e commune la plus dotée en parc social : Margny (plus de 9%).

Répartition de l'offre de logements locatifs publics dans le territoire :

Territoires	Nb de LS	Part de LS
CA de la Région de Compiègne	8 309	93.2%
Compiègne	6 492	72.8%
Margny-lès-Compiègne	827	9.3%
Lacroix-Saint-Ouen	266	3.0%
Venette	204	2.3%
Choisy-au-Bac	249	2.8%
Clairoix	109	1.2%
Jaux	79	0.9%
Le Meux	73	0.8%
Saint-Sauveur	10	0.1%
CC de la Basse Automne	611	6.8%
Verberie	314	3.5%
Béthisy-Saint-Pierre	272	3.0%
Saintines	22	0.2%
Béthisy-Saint-Martin	3	0.0%
Total général	8 920	100.0%

2 bailleurs principaux possèdent plus de 90% du parc social (OPAC de l'Oise et Picardie Habitat).

43 % du parc social est en QPV (Compiègne).

L'ARC compte trois quartiers prioritaires, au titre de la nouvelle géographie prioritaire, situés sur la commune de Compiègne, il s'agit de :

Vivier Corax
La Victoire
Le Clos des Roses.

Le loyer moyen est de 5,3€/m². Stratification des loyers selon les bailleurs. L'OPH de l'Oise dispose des plus faibles loyers et les loyers les plus élevés concernent de faibles volumes ; le niveau de loyer moyen est plus faible en QPV (4,80€ / m²) que hors QPV (5,70 € / m²).

Le taux de rotation moyen est de 10%, dans la norme nationale.

La part des logements vacants est globalement faible sauf pour certains patrimoines. A noter pour OSICA, les résidences CROUS situées au Clos des Roses font l'objet d'une vacance partiellement organisée.

La vacance est un peu plus forte hors QPV que dans les QPV.

Sources : RPLS, Etude CIL

ORIENTATION 5

Observer la mise en œuvre du PLH

ACTION 16 – Observer

Indicateurs de suivi

ACTION	Indicateurs
Contexte socio démographique socio-économique Et logements	<ul style="list-style-type: none"> • Population municipale • Taux de variation annuel moyen (TVAM) • Solde naturel et TVAM dû au solde naturel • Solde migratoire (apparent) et TVAM dû au solde migratoire (apparent) • Solde et taux migratoires par tranche d'âge • Taille moyenne des ménages • Evolution de l'emploi total • Evolution de l'emploi salarié privé (tous secteurs d'activité et par secteur d'activité) • Ratio emploi / actif résident • Part d'actifs « stables » • Nombre de logements • Evolution brute des logements et TVAM • Nombre de résidences principales • Evolution brute des logements et TVAM
Action 1 Rénovation énergétique	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de dossiers agréés ANAH et de primes communautaires • Nature des améliorations énergétiques et localisation des logements concernés
Action 2 Adaptation au handicap et à l'autonomie	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de dossiers agréés ANAH
Action 3 Soutien des copropriétés	<ul style="list-style-type: none"> • Suivi des aides à l'amélioration des copropriétés • Définition des indicateurs en fonction des résultats de l'étude à venir sur les copropriétés.
Action 4 Résorption de l'habitat indigne	<ul style="list-style-type: none"> • Suivi des signalements et des démarches • Définition des indicateurs en fonction des résultats des études pré-opérationnelles OPAH et OPAH-RU à venir
Action 5 Réduire la vacance dans le parc privé	<ul style="list-style-type: none"> • A définir selon les résultats des études pré-opérationnelles OPAH et OPAH-RU et de l'étude sur les logements vacants
Action 6 Réhabilitation du parc public	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de logements réhabilités et à réhabiliter dans les programmes pluriannuels de réhabilitation des principaux bailleurs
Action 7 Construction neuve	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre annuel de logements autorisés • Nombre annuel moyen de logements autorisés • Nombre annuel de logements autorisés par type (collectif, individuel, résidence) • Nombre annuel moyen de logements autorisés par secteur de hiérarchie urbaine
Action 8 Politique foncière	<p>Pour les terrains ARC et terrains EPFLO + terrains communaux le cas échéant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Superficie de terrains cédés pour constructions Habitat faisant l'objet de décotes foncières (par an) • Niveau de la décote foncière par logement (social ou abordable) pour chaque opération à l'année • Montant total de la décote foncière accordée par an • Pour aide communautaire accordée : montant accordé par logement, nombre de logements cofinancés • Au global : évaluation de l'impact des aides financières de l'ARC (décotes et aides) en nombre de logements sociaux créés
Action 9 Renforcer le parc locatif public	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements locatifs publics • Part de log. locatifs publics (/parc total) • Evolution du nombre de log. loc. publics

	<ul style="list-style-type: none"> Part de logements vacants dans le parc locatif social Part d'emménagés récents dans le parc locatif public Nombre de demandeurs /100 logements locatifs publics Ratio demandes et attributions Evolution du nombre de logements locatifs publics par secteur de hiérarchie urbaine Evolution du nombre et du taux de logements sociaux (sens loi SRU) dans les communes soumises à la loi SRU
Action 10 Développer le logement abordable	<ul style="list-style-type: none"> Répartition des ménages par décile Suivi du coût de sortie des logements neufs Suivi des actions et effets
Action 9 Accueillir les personnes âgées et handicapées	<ul style="list-style-type: none"> Nombre et évolution des ménages 65 ans et plus, des 80 ans et plus, dans l'ARC et dans les communes Evolution du nombre de logements adaptés en diffus, en structure collective et dans le parc public, issus de l'adaptation des logements et de la construction neuve. Ratio offre / 10 000 ménages de + 65 ans
Action 10 Renforcer l'hébergement pour les plus démunis	<ul style="list-style-type: none"> Suivi de la demande (SIAO) et des capacités d'accueil
Action 11 Une offre suffisante pour les étudiants	<ul style="list-style-type: none"> Evolution du nombre d'étudiants Nombre de places et taux de remplissage des résidences étudiantes Nombre de logements / lits du parc privé et logements disponibles (ALESC)
Action 12 Assurer l'accueil des gens du voyage	<ul style="list-style-type: none"> Evolution du nombre de places Evolution du nombre de terrains familiaux
Action 13 Le peuplement du parc social au service de la mixité sociale	<ul style="list-style-type: none"> Evolution du taux d'attribution de logements sociaux hors QPV aux demandeurs du premier quartile Evolution du taux d'attribution de logements sociaux en QPV aux demandeurs des autres quartiles Evolution du nombre de logements PLAI conventionnés hors QPV (Politique des loyers / construction neuve)

ANNEXE 1 – Estimation des besoins en logements dans l'ARC

RESUME DE LA METHODE DE CALCUL

PREMIERE ETAPE : estimation de la population des ménages en 2029

Population des ménages en 2015 : 79 197 habitants.

Hypothèse retenue pour la croissance de la population des ménages : + 0,5%/an

Remarque : l'hypothèse paraît un peu ambitieuse par rapport aux tendances actuelles, plus modérées :

- Evolution de la population municipale + 0,1%/an
- Evolution de la population des ménages : + 0,22%/an

Mais l'hypothèse est moins élevée que dans le SCOT et le PLH 2009-2015. L'ambition est donc de relancer le dynamisme démographique.

**--> Au rythme de 0,5%/an, quelle population des ménages en 2029 ?
84 925 habitants.**

DEUXIEME ETAPE : estimation du nombre de ménages (= nb de rés. principales) en 2029

36 638 ménages en 2015

Taille des ménages en 2015 : 2,16 pers. /ménage

Hypothèse retenue pour la taille des ménages :

2 pers. /ménage en 2029 (prolongement de l'évolution tendancielle)

--> Combien de ménages en 2029 ?

42 462 ménages en 2029 (84 925 / 2)

soit 5 824 ménages supplémentaires (42 462 - 36 638) par rapport à 2015.

= 5 824 résidences principales supplémentaires,

soit 416 / an.

TROISIEME ETAPE : estimation du nombre de logements à construire pour accueillir le desserrement des ménages, l'augmentation de population et compenser les pertes de logements liées aux mouvements du parc ?

416 résidences principales supplémentaires / an,

- dont résidences principales pour assurer le **desserrement des ménages** (combien y aurait-il eu de résidences principales supplémentaires /an à taille des ménages constante ?) :

3061 ménages supplémentaires, soit + 219 /an en moyenne ;

- dont résidences principales pour accueillir la **croissance démographique** :

2 763 ménages supplémentaires, soit + 197 / an en moyenne ;

+ besoins en logements pour compenser **les mouvements permanents du parc : destruction, changement d'usage des logements, augmentation des logements vacants et résidences secondaires....**

Ces besoins sont estimés à **+ / - 40 logements /an.**

■ **Combien de logements à construire ?**

416 + 40 = 456 logements / an.