CHAUNY - TERGNIER - LA FERE
Communauté d'Agglomération

Document adopté le 18 novembre 2019

CF.géo

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2019-2024

Sommaire

A. Bilan des PLH précédents 8

1. Pour mémoire, les axes des différents PLH..... 9

2. Rappel des objectifs de production de logements 10

3. Détail et avancement du programme d'actions 14

B. Eléments de diagnostic 20

1. Une armature territoriale qui a gagné en cohérence 20

2. Des évolutions démographiques internes contrastées, mais une décroissance qui s'installe 21

2.1 Une fragilité économique qui se renforce encore 21

2.2 Une décroissance démographique qui s'installe 21

2.3 Un solde migratoire négatif dans toutes les catégories d'âges .. 22

2.4 Une fragilité démographique qui s'étend désormais au-delà de l'axe urbain. 23

2.5 Un desserrement des ménages qui pèse de plus en plus fortement. 23

3 Des ménages aux ressources faibles qui occupent des logements de qualité moyenne..... 27

3.1 Un niveau de revenu moyen et des disparités qui s'accentuent au détriment, des villes et de l'est du territoire 27

3.2 D'où, une importance des phénomènes de précarité 27

3.3 Encore des risques liés à la qualité du parc de logement 29

3.4 L'inconfort sanitaire a fortement baissé 29

3.5 Un parc potentiellement indigne faible 29

3.6 Une dynamique de réhabilitation avec des aides de l'Anah non négligeables 32

3.7 D'autres indicateurs de fragilité du parc ou de ses occupants 32

4 Une production de logement faible, qui n'a pas pour autant permis d'enrayer la progression de la vacance..... 34

4.1 Une construction neuve qui s'est fortement effondrée, mais qui frémit un peu depuis 2016 34

4.2 Une vacance qui augmente quasiment partout..... 35

5 Un marché globalement atone, où des contrastes persistent ... 38

5.1 Un marché foncier en berne..... 38

5.2 Mais une bonne couverture par les documents d'urbanisme, avec une maîtrise publique centrée sur les secteurs d'extension..... 38

5.3 Une politique foncière réorientée sur le renouvellement urbain est donc nécessaire..... 39

5.4 Une accession modeste massive dans le parc existant et de fait une paupérisation des jeunes propriétaires occupants..... 40

5.5 Un parc locatif privé plutôt bien développé, qui progresse encore 43

5.6 Une offre locative sociale très inégalement répartie qui diminue 45

5.6.1 Une offre très urbaine, collective et de grande typologie de plus en plus éloignée du profil de ses occupants..... 46

5.6.2 Une part importante de cette offre est obsolète sur le plan de ses caractéristiques techniques 47
5.6.3 Une diversité des loyers qui entraine une diversité des fonctions .. 50
5.6.4 Une occupation fortement paupérisée, qui génère des secteurs sensibles 51
5.6.5 Un marché fluide, avec un niveau de demande qui stagne 54
5.6.6 Des évolutions dans la stratégie des bailleurs 56

6 Des problématiques sociales lourdes et des dispositifs dédiés globalement bien calibrés, mais… 62

6.1… des difficultés de passage vers le logement ordinaire pour les plus fragiles 62

6.2… Une problématique spécifique pour Chauny, le logement des étudiants et des apprentis 64

6.3… La nécessité absolue d'anticiper le vieillissement de la population et la fragilisation des ménages âgés. 64

6.4... des objectifs partiellement atteints concernant l'accueil des gens du voyage 67

7. Conclusion 70

C. Scénario et orientations 72

1. Rappel du scénario, issu du SCoT, retenu à l'échelle du Pays pour les PLH qui ne sont plus exécutoires 73

2. Quels choix quantitatifs pour ce PLH 73

2.1. Les objectifs quantitatifs globaux 73

2.2. Le principe de territorialisation 74

2.3. Les objectifs par grands segments de marché 76

2.4. Synthèse des orientations quantitatives 76

2.5. Des orientations qualitatives à l'action 79

3. La programmation de logements 82

D. Programme d'actions 84

1. Ré investir et conforter les centralités par la reconquête du bâti et des espaces délaissés et dégradés 85

1.1. Action 1.1. : Lutter contre la vacance dans le parc privé 85

1.2. Action 1.2. : Accompagner les opérations de renouvellement majeures 88

2. Redonner de l'attractivité au parc existant (privé et public) pour limiter la concurrence avec l'offre nouvelle 90

2.1. Action 2.1. : Requalifier le parc privé 90

2.2. Action 2.2. : Redonner de l'attractivité au parc public 93

2.3. Action 2.3. : Faire de la vente HLM un outil de renouvellement en accompagnant la reconstitution de l'offre et l'accession sociale induite 96

2.4. Action 2.4 : Animer de la Conférence Intercommunale du Logement 98

3. Produire une offre neuve qui soit suffisamment territorialisée, diversifiée et abordable pour satisfaire les besoins à venir 101

3.1. Action 3.1 : Accompagner la programmation de logements.... 101

3.2. Action 3.2. : Construire une politique foncière pour l'habitat . 105

3.3. Action 3.3 : Soutenir le développement du logement aidé 109

3.4. Action 3.4. : Mettre en place des outils d'accompagnement d'une démarche qualité 112

4. Prendre en compte les enjeux du vieillissement et du handicap 114

4.1. Action 4.1. : Favoriser l'adaptation du parc existant, public et privé, pour permettre le maintien à domicile 114

4.2. Action 4.2. : Développer des offres dédiées 116

5. Mieux répondre aux besoins spécifiques mal satisfaits 118

5.1. Action 5.1. : Soutenir la production de logements à destination des plus modestes..... 118

5.2. Action 5.2 : Développer une offre de logements et d'hébergements adaptée aux besoins des personnes défavorisées dans leur diversité..... 120

6. Conforter la politique Habitat de l'agglomération et faire vivre le PLH 2019-2024 122

6.1. Action 6.1. : Renforcer la compétence habitat de l'agglomération 122

6.2. Action 6.2. : Affirmer le rôle de l'observatoire de l'habitat..... 125

7. Tableau de synthèse des actions 127

E. Annexes outils 128

1. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal 128

2. L'Etablissement Public Foncier 130

3. Déclaration de mise en location et permis de louer..... 132

4. Bien sans maître et état d'abandon manifeste 133

F. Glossaire 135

Préambule

Ce document constitue le projet de Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Chauny-Tergnier-La Fère.

Il se compose de trois parties : le diagnostic, les orientations, le programme d'actions.

Le diagnostic :
- dresse l'état des lieux de l'offre de logements et d'hébergements,
- analyse l'évolution des besoins et du marché,
- fait le bilan des actions entreprises par la Communauté d'Agglomération, les communes et l'ensemble des acteurs de l'habitat pour faire face à ces besoins, notamment sur le plan financier (ce bilan, fait office de bilan final – sur leurs 3 ans d'existence - des PLH portés par l'agglomération suite à sa création et issus des intercommunalités préexistantes, ces PLH ne sont plus exécutoires depuis le 31/12/2018).

Le diagnostic a pour objectifs :
- d'apporter des données de cadrage sur le contexte économique et démographique du territoire,
- d'établir un état des lieux de la situation du logement, en relation avec le contexte général,
- d'identifier les points de problématiques, thématiques et géographiques, qui constitueront les enjeux de la politique locale de l'habitat.

L'analyse statistique permet de poser le socle des principales données concernant le territoire. Les entretiens et enquêtes permettent une approche plus qualitative.

Les orientations posent les objectifs retenus par la Communauté d'Agglomération pour sa politique de l'habitat dans les six ans qui viennent. Elles sont en accord avec le porter à connaissance de l'État, les objectifs du Programme Départemental de l'Habitat (PDH) en cours de révision et l'ensemble des documents programmatiques arrêtés au niveau départemental (PDALHPD, PDAHI, PDLHI, schéma départemental d'accueil des gens du voyage, schéma départemental de l'autonomie, ...). Cette partie comprend à la fois des objectifs sur la production de logements dans les différents segments de l'offre (accession « libre », accession à prix abordable, locatif privé, locatif aidé, etc...) et des orientations sur les initiatives à prendre pour, d'une part, améliorer la qualité et le fonctionnement du parc existant, et, d'autre part, contribuer à une meilleure prise en compte des besoins spécifiques de certaines catégories de ménages comme les personnes vieillissantes en perte d'autonomie, les jeunes en phase d'insertion sociale et résidentielle, les ménages en grande difficulté ou les gens du voyage.

Enfin, **le programme d'actions** constitue le cadre d'intervention de la Communauté d'Agglomération, des communes, mais aussi du Pays et des autres partenaires en matière de politique de l'habitat.
Il traduit les orientations avec, pour chaque action, des objectifs chiffrés, des modalités opérationnelles, des partenariats à nouer, des propositions de financement. Ce programme se décompose implicitement en trois parties :
- Une programmation de logements, qui tient compte à la fois de la stratégie spatiale retenue et des capacités de chacune des communes à l'échelle de temps du PLH.
- Une série d'actions destinées soit à rendre possible la satisfaction des objectifs de production de logements, soit à agir sur le parc existant, soit à résoudre les difficultés spécifiques de logements.
- Enfin, la présentation détaillée des outils plus ou moins transversaux nécessaires à la concrétisation des actions.

Ces actions ne relèvent pas nécessairement de la seule compétence de la Communauté d'Agglomération. Certes, le PLH relève de sa compétence. Mais si l'EPCI a un rôle d'assembleur et de pilotage des différentes composantes d'une politique de l'habitat, il n'en a pas nécessairement la maîtrise d'ouvrage. En fonction de l'extension qu'ils veulent donner à leur compétence habitat, les EPCI peuvent laisser le soin aux communes de mettre en œuvre un nombre plus ou moins grand d'actions. Ce peut être le cas des aides financières qu'un PLH peut retenir pour favoriser le développement de tel ou tel segment du parc. Certains EPCI préfèrent les prendre en charge pour soulager les communes et harmoniser les règles d'intervention. D'autres préfèrent les laisser aux communes pour mieux les responsabiliser. L'Agglomération **Chauny-Tergnier-La Fère a fait le choix de la première solution**.

EPCI et communes ne sont pas nécessairement les seuls opérateurs d'un PLH. Dans le cas de Chauny-Tergnier-La Fère, compte tenu de la volonté affichée de réfléchir avec l'autre EPCI du Chaunois (la Communauté de Communes Picardie des Châteaux), il a été décidé de confier au Pays Chaunois (structure également porteuse du SCOT – en cours de révision) la responsabilité d'organiser les outils de suivi et d'observation des PLH.

Certaines actions peuvent relever de la compétence d'autres opérateurs publics comme les bailleurs HLM pour le devenir de leur parc par exemple. Cela suppose que le PLH prenne en compte les conventions d'utilité sociale (CUS) signées entre l'État et les opérateurs HLM.

D'autres partenaires sont possibles, comme les acteurs associatifs dans le domaine du maintien à domicile par exemple.

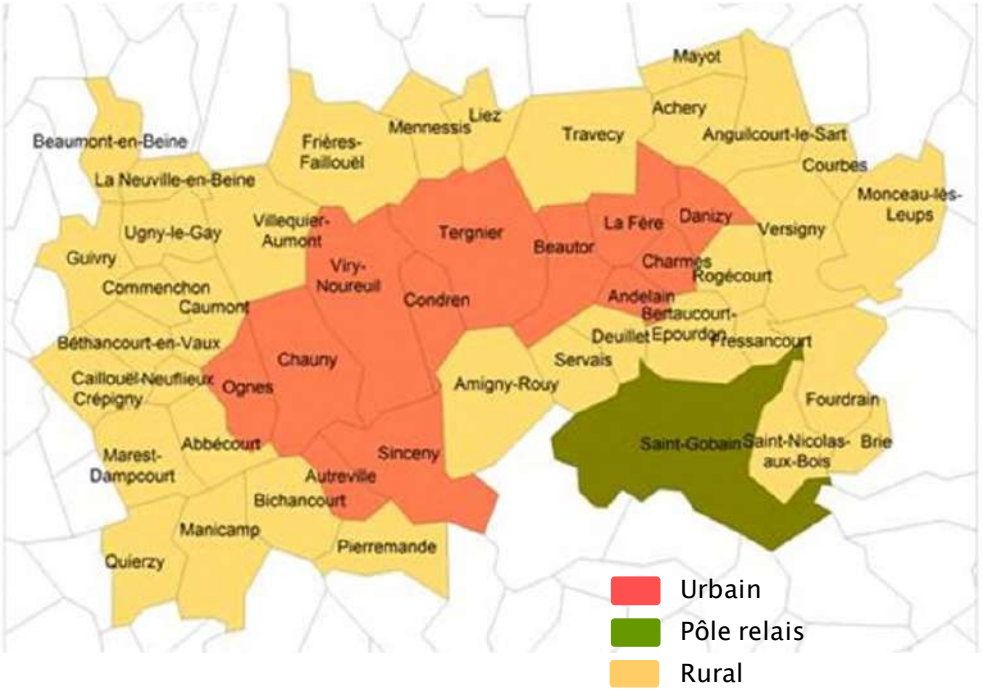
L'architecture opérationnelle d'un PLH est donc complexe. Elle exige un partenariat assez large dans lequel sont impliqués les opérateurs, les financeurs et les bénéficiaires. Il incombe à la Communauté d'Agglomération de la faire fonctionner. Pour cela, des outils de suivi et pilotage sont nécessaires. Les dispositifs législatifs sur les PLH exigent que ces documents intègrent systématiquement un volet suivi et observation. Cette observation ne doit pas se limiter à l'évolution du marché et des besoins en logement. Elle doit permettre aussi d'évaluer les actions, les moyens mobilisés et les objectifs atteints. À cette fin, chacune des fiches actions contient une rubrique «indicateurs de suivi». L'ensemble de ces rubriques est repris dans une action « observatoire et suivi » à la fin du programme. On rappelle que l'observatoire de l'habitat et de suivi des PLH du Pays Chaunois existe depuis 2015 et vient de livrer sa 4ème exploitation. L'enjeu est de continuer à le faire vivre dans la durée en partageant ses productions avec l'ensemble des acteurs, dans un contexte où pour le moment la Picardie des Châteaux n'a pas lancé de PLH à sa nouvelle échelle. L'originalité de la démarche retenue par les trois EPCI qui composaient le Pays Chaunois à l'époque avait été de chercher à élaborer leurs PLH de concert. Ce n'est plus le cas aujourd'hui.

Le dernier aspect de ce document qu'il convient de souligner est son contenu volontairement très opérationnel. Les objectifs de production sont basés sur les capacités réelles des communes à l'échelle de temporalité du PLH. Celles-ci ont été suivies dans le cadre des rencontres régulières avec les communes (suivi de la programmation des PLH précédents et élaboration, en cours, d'un Plan d'Action Foncière et immobilière).

Un glossaire est disponible en fin de document pour expliquer les concepts les plus complexes ou les moins courants.

Le territoire et la collecte des informations

Le territoire de la Communauté d'Agglomération s'étend sur 48 communes depuis le 1er janvier 2017.



La CACTLF comptait 55 853 habitants en 2015.

La définition du PLH de la Communauté d'Agglomération Chauny-Tergnier-La Fère est encadrée par le SCoT du Pays Chaunois adopté en février 2011. Ce SCoT est en cours de révision, le projet de PADD du nouveau SCoT a été débattu en conseil syndical en décembre 2018.

Le projet de PADD du nouveau SCoT a retenu :
Un scénario de « reprise de la croissance », avec une augmentation de population de 0,30%/an d'ici à 2030 et un besoin en logements de 414/an.
Pour information : Logements commencés depuis 10 ans = 180 /an.

L'un des enjeux du PLH sera donc de relancer une dynamique de production de logements à la hauteur des ambitions de développement économique, dans un contexte de marché encore atone. Cette production devra se faire avec une attention particulière portée à la lutte contre la vacance et à la limitation des extensions spatiales par mobilisation des dents creuses et des friches.

Le projet de PADD du SCoT pose aussi un grand principe d'organisation territoriale : Amorcer collectivement une croissance résidentielle et renforcer les équilibres territoriaux.

Outre des besoins en logements supérieurs aux objectifs fixés par le SCoT encore exécutoire, le projet de PADD du futur SCoT reste cohérent avec ce dernier. Toute la difficulté de ce PLH sera de rester compatible avec le SCoT exécutoire tout en tenant compte des orientations du futur SCoT afin d'éviter une révision du PLH pour mise en compatibilité après l'adoption du nouveau SCoT.

A. Bilan des PLH précédents

En préambule il est rappelé que ces PLH n'ont été exécutoires que pendant 3 ans.

En cohérence avec leurs compétences « politique de l'habitat », les Communautés de Communes Chauny-Tergnier, Villes d'Oyse et Val de l'Ailette, ont procédé conjointement, dans le cadre du Pays Chaunois, à l'élaboration de leurs premiers Programmes Local de l'Habitat portant sur la période fin 2015/ fin 2020.

L'année 2015 n'a donc pas été une année opérationnelle pour ces PLH. Toutefois elle n'a pas été blanche pour autant puisqu'un observatoire de l'habitat et de suivi des PLH a été créé à l'échelle du Pays Chaunois et que sa première exploitation a été rendue disponible et présentée aux membres du groupe de travail dédié. Parallèlement, des exploitations à l'échelle de chacune des communautés ont été transmises à chacune d'entre elles.

En 2016, la perspective d'un bouleversement de la géographie communautaire a fortement compliqué le lancement des programmes d'actions.

Depuis le 1er janvier 2017, les communes de la Communauté de Communes Chauny-Tergnier, celles des Villes d'Oyse ainsi que les communes de Bichancourt, Manicamp et Quierzy forment la Communauté d'Agglomération Chauny Tergnier La Fère. Réglementairement, leurs PLH respectifs restaient exécutoires jusqu'au 31 décembre 2018. A partir du 1er janvier 2019, un PLH d'agglomération devant prendre le relai.

Dans l'attente, la gouvernance de la nouvelle communauté d'agglomération a décidé, d'une part d'additionner les objectifs quantitatifs des différents programmes. Pour Chauny-Tergnier et les Villes d'Oyse les choses ont été assez simples car les périmètres d'origine sont restés les mêmes, il a suffi d'additionner les objectifs des deux PLH. Pour les 3 communes issues du Val de l'Ailette, les choses ont, de fait, été moins évidentes. En effet, seule Bichancourt avait dans son PLH un objectif à la commune, les deux autres font partie d'un groupe pour lequel seul un objectif global avait été fixé. Dans la mesure où ces deux communes représentent peu dans l'ensemble des objectifs de la Communauté d'Agglomération et que le marché est peu dynamique, il a été considéré que l'objectif de Bichancourt valait pour les 3 communes.

Concernant les programmes d'actions, leur philosophie générale était commune, et certaines actions l'étaient aussi, les nuances qui y ont été apportées relevaient essentiellement, soit de la nature des communes concernées (c'est surtout le cas pour celui du Val de l'Ailette plus rural), soit de choix financiers qui se sont imposés, soit enfin de stratégies différentes. Le programme d'actions de l'ex CCCT se révélant être le plus complet techniquement et le mieux doté financièrement, il a été décidé, dans un souci de simplification, d'étendre ses actions à l'ensemble du nouveau périmètre en attendant un nouveau PLH qui requestionnerait les choix passés pour apporter des réponses territorialisées si nécessaire.

1. Pour mémoire, les axes des différents PLH

Ces 3 PLH se structurent autour de 5 axes, eux-mêmes déclinés en actions.

PLH Chauny-Tergnier

- Axe 1 : Maintenir une dynamique de construction, en particulier dans les pôles
Les actions s'articulent autour de la nécessité pour les pôles urbains, conformément aux orientations du SCoT, de redynamiser leur production de logements. La construction d'une politique foncière, le développement de l'accession sociale, mais aussi le maintien d'un minimum de renouvellement de l'offre locative sociale sont les enjeux de cet axe.

- Axe 2 : Poursuivre la modernisation du parc existant
Les actions s'articulent d'une part, autour de la mise en œuvre, suite au Programme d'Intérêt Général (PIG) devant se terminer en juillet 2016, d'un nouveau dispositif opérationnel, et d'autre part, autour de l'enjeu de valorisation de certains quartiers d'habitat social dominant et de prévention de la dérive liée au manque d'entretien.

- Axe 3 : Travailler la qualité environnementale et l'attractivité
Cet axe consiste à aider les communes et les opérateurs à développer un habitat plus vertueux et plus durable.

- Axe 4 : Entretenir l'accès au logement des catégories les plus modestes et des publics spécifiques
Il s'agit de compléter et de renouveler l'offre en logements à loyers très modérés, de favoriser une bonne gestion sociale du parc existant, de pallier le manque en matière d'accueil des gens du voyage, d'encourager le développement d'une offre séniors plus adaptée et de faciliter le rapprochement de l'offre adaptée avec la demande.

- Axe 5 : Suivre, piloter et animer la politique de l'habitat
Ce dernier volet correspond à des préconisations méthodologiques permettant une mise en œuvre et un suivi efficace des actions du PLH et la mise en place d'un observatoire de l'Habitat.

PLH des Villes d'Oyse

- Axe 1 : Maintenir la dynamique de construction
Les actions s'articulent autour de la nécessité de maintenir un niveau de production suffisant pour répondre à la demande. Le développement des documents d'urbanisme, mais aussi le maintien d'un minimum de renouvellement de l'offre locative sociale sont les enjeux de cet axe.

- Axe 2 : La modernisation du parc existant
Les actions s'articulent d'une part, autour de la nécessité de mettre en place des outils de traitement du parc indigne et dégradé, et d'autre part, autour de l'enjeu de valorisation de certains quartiers d'habitat social dominant et de prévention de la dérive liée au manque d'entretien.

- Axe 3 : Travailler la qualité environnementale et l'attractivité
Cet axe consiste à aider les communes et les opérateurs à développer un habitat plus vertueux et plus durable.

- Axe 4 : Entretenir l'accès au logement des catégories les plus modestes et des publics spécifiques
Il s'agit de compléter et de renouveler l'offre en logements et hébergements très sociaux, de favoriser une bonne gestion sociale du parc existant, d'encourager le développement d'une offre séniors plus adaptée et de faciliter le rapprochement de l'offre adaptée avec la demande.

- Axe 5 : Suivre, piloter et animer la politique de l'habitat
Ce dernier volet correspond à des préconisations méthodologiques permettant une mise en œuvre et un suivi efficace des actions du PLH et la mise en place d'un observatoire de l'Habitat.

PLH du Val de l'Ailette

- Axe 1 : Réorientation de la production sur le tissu existant
Les actions s'articulent autour de la nécessité pour ses communes, conformément aux orientations du SCoT, de réorienter la production de logements sur la mobilisation du tissu existant. La construction d'une politique foncière en direction de la restructuration villageoise, le soutien communautaire à l'acquisition amélioration ou à la mobilisation des dents creuses, mais aussi l'accompagnement des communes dans des montages opérationnels désormais plus complexes sont les enjeux de cet axe.

- Axe 2 : L'amélioration du parc existant
Les actions s'articulent d'une part, autour de la mise en œuvre d'une suite à l'OPAH devant se terminer fin novembre 2016, via un nouveau dispositif opérationnel, et d'autre part, autour de l'enjeu de valorisation du parc existant par acquisition amélioration.

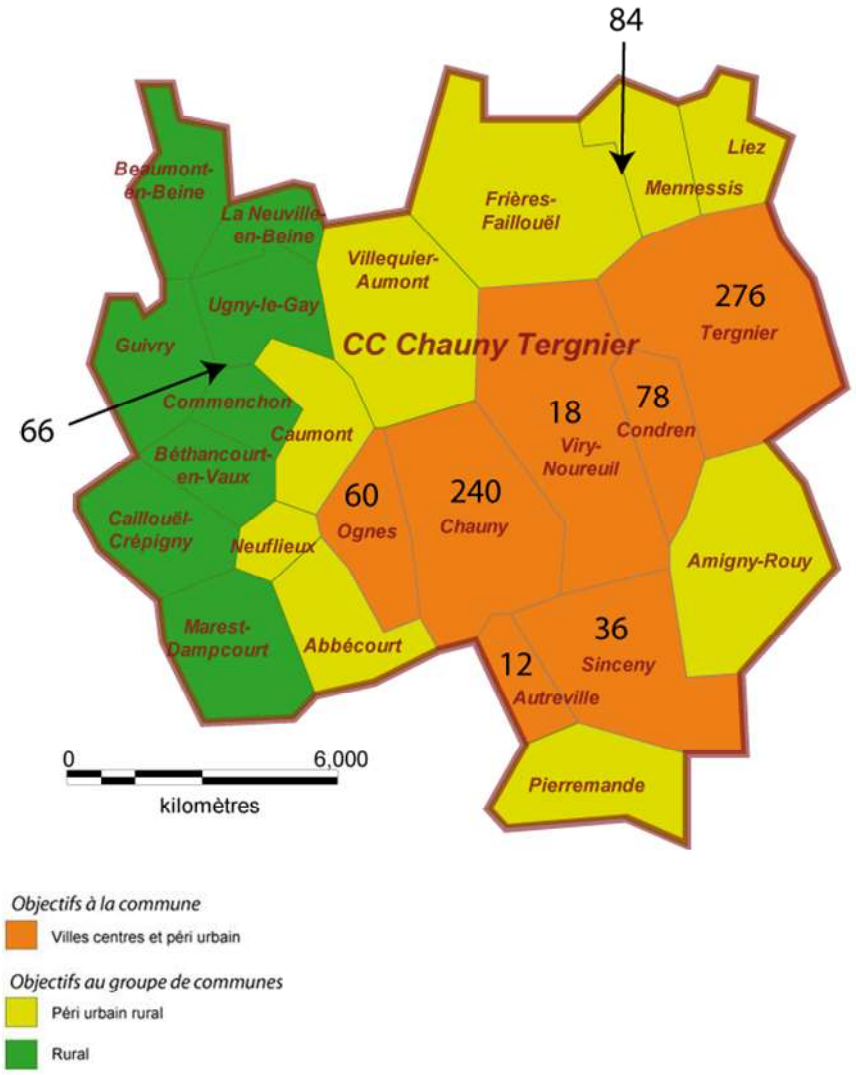
- Axe 3 : Travailler la qualité environnementale et l'attractivité
Cet axe consiste à aider les communes et les opérateurs à développer un habitat plus vertueux et plus durable.

- Axe 4 : Entretenir l'accès au logement des catégories les plus modestes et des publics spécifiques
Il s'agit d'encourager le développement d'une offre seniors plus adaptée et de faciliter le rapprochement de l'offre adaptée avec la demande.

- Axe 5 : Suivre, piloter et animer la politique de l'habitat
Ce dernier volet correspond à des préconisations méthodologiques permettant une mise en œuvre et un suivi efficace des actions du PLH et la mise en place d'un observatoire de l'Habitat.

2. Rappel des objectifs de production de logements

Pour l'ex CCCT, l'hypothèse d'un besoin en logements, à l'horizon 2021, de 870 logements, soit une production d'environ 145 logements par an.
Afin de favoriser la réflexion sur l'ensemble du territoire communautaire, ces besoins en logements ont été territorialisés.



L'objectif de production s'est avéré très ambitieux et le nombre de logements livrés sur 2016-2017-2018 n'a été que de 164 sur l'ensemble du territoire communautaire, ce qui correspond à 19 % de l'objectif PLH.

	Objectifs de production de logements pour 6 ans	Logements livrés jusque 31/12/2018	Taux de réalisation
Autreville	12	9	75%
Chauny	240	34	14%
Condren	78	5	6%
Ognes	60	11	18%
Sinceny	36	38	105%
Tergnier	276	19	7%
Viry Noureuil	18	5	28%
Péri-urbain rural	84	26	31%
Rural	66	17	26%
Total ex CCCT	870	164	19%

Seules Sinceny et dans une moindre mesure Autreville, affichent des taux de réalisation bien supérieurs à la moyenne. Condren, Tergnier et Chauny sont particulièrement marquées par la faiblesse de leur production.

Les objectifs de production de logements aidés attendus sur la temporalité du PLH étaient de 96 logements, soit environ 16 par an dont 10 en PLUS et 6 en PLAi.
Au total, 20 logements aidés ont été livrés sur les années 2016, 2017 et 2018, soit 20 % de l'objectif global. Ces 20 logements sont localisés sur la commune de Sinceny, ce qui participe à l'objectif de redéploiement de ce type d'offre sur toute l'aire urbaine.

Ces logements ont tous été financés en PLUS, ce qui ne participe pas à l'effort de production de logement PLAi nécessaire.

La typologie de ces logements est la suivante :

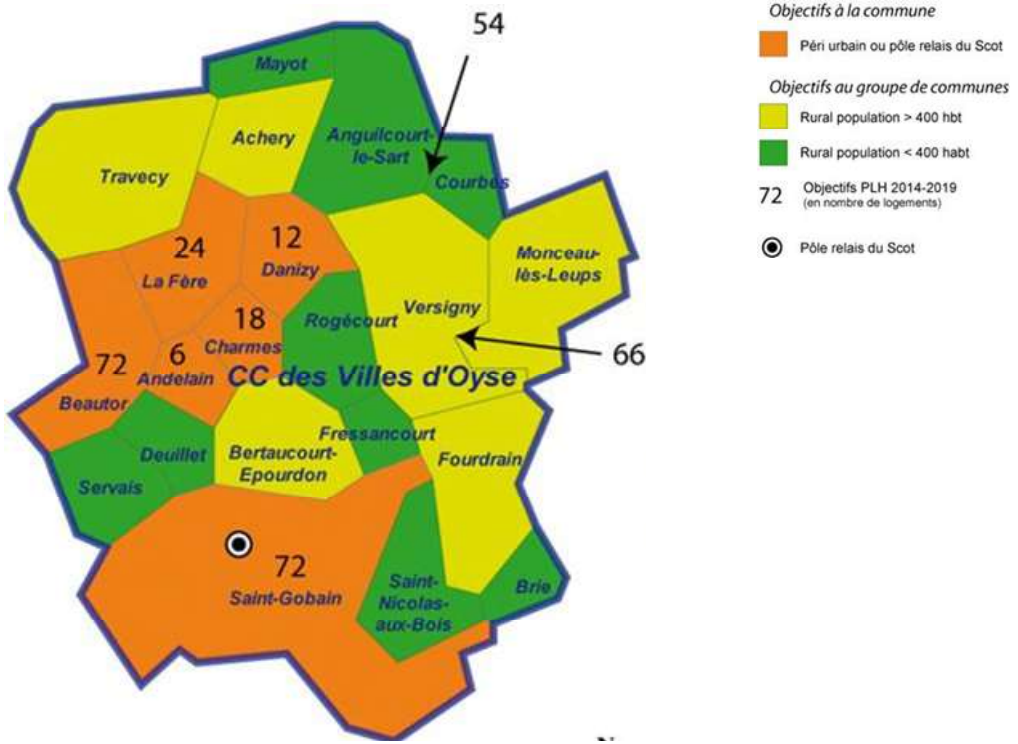
- 14 logements dédiés aux personnes âgées, en lien avec le projet de maison de santé à venir à proximité ;
- 6 locatifs sociaux familiaux.

Soit au total : 7 T2, 7 T3, et 6 T4

A l'ensemble de ces livraisons de logements de « droit commun », s'ajoutent trois opérations dédiées à des publics spécifiques : une résidence senior de 10 studios à Villequier-Aumont, 11 chambres meublées pour étudiant à Viry-Noureuil, 32 chambres meublées pour étudiants et 12 logements dédiés à l'école d'infirmière à Chauny. Ces logements n'entrent pas dans la réponse aux besoins globaux fixés par le PLH, mais œuvrent à l'amélioration des conditions de logement des publics spécifiques.

Pour l'ex CCVO, l'hypothèse d'un besoin en logements, à l'horizon 2021, de 324 logements, soit une production d'environ 54 logements par an.
Afin de favoriser la réflexion sur l'ensemble du territoire communautaire, ces besoins en logements ont été territorialisés.

L'objectif de production s'est avéré très ambitieux et le nombre de logements livrés sur 2016, 2017 et 2018 n'a été que de 51 sur l'ensemble du territoire communautaire, ce qui correspond à 19 % de l'objectif PLH.



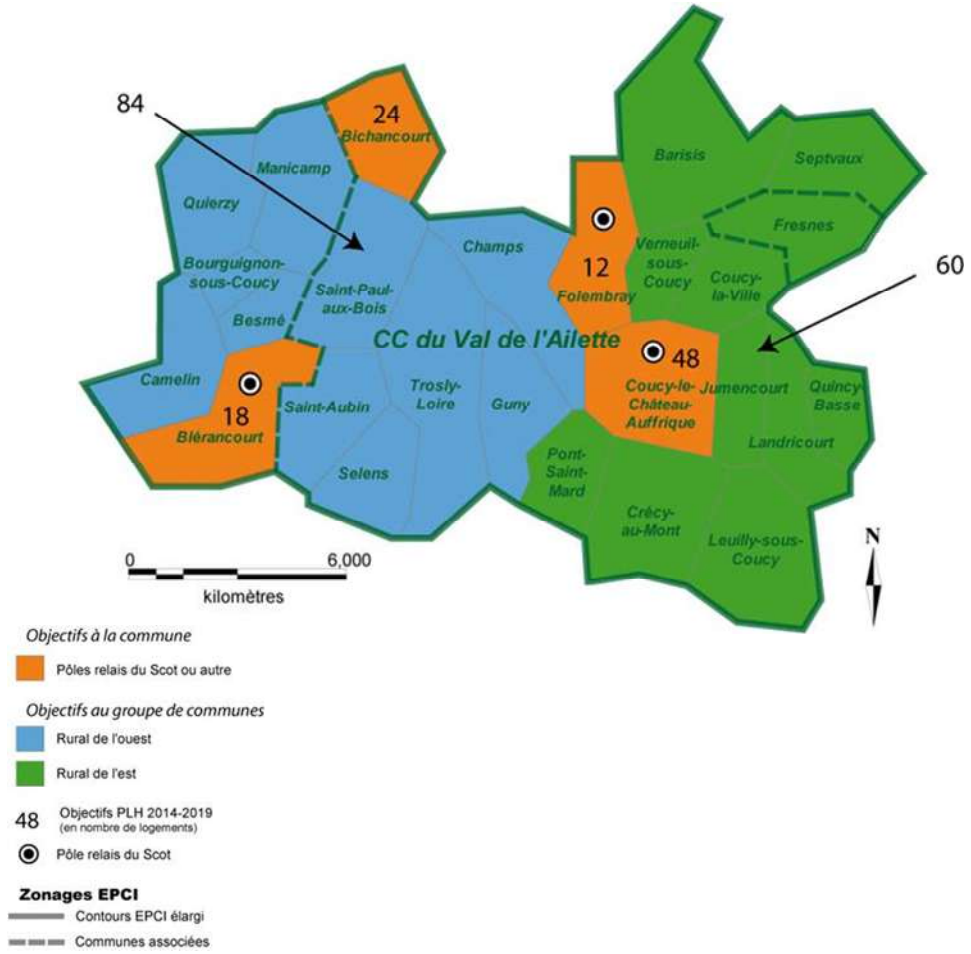
	Objectifs de production de logements pour 6 ans	Logements livrés jusqu'au 31/12/2018	Taux de réalisation
Andelain	6	3	50%
Beautor	72	8	11%
Charmes	18	0	0%
Danizy	12	4	33%
La Fère	24	3	12.5%
Saint Gobain	72	14	19%
Rural > 400 hab	66	12	18%
Rural < 400 hab	54	7	13%
Total ex CCVO	324	51	16%

Seules Andelain, Danizy, Saint Gobain et les communes rurales de plus de 400 habitants affichaient un résultat supérieur à la moyenne de l'EPCI.

Les objectifs de production de logements aidés attendus sur la temporalité du PLH étaient de 24 logements soit environ 6 par an dont 4 en PLUS et 2 en PLAi.
5 logements ont été produits sur Saint-Gobain sur cette période

Aucune opération dédiée à un public spécifique n'a été produite.

Pour l'ex CCVA, l'hypothèse d'un besoin en logements, à l'horizon 2021, de 246 logements, soit une production d'environ 41 logements par an.
Afin de favoriser la réflexion sur l'ensemble du territoire communautaire, ces besoins en logements ont été territorialisés.



Des trois communes qui ont intégré la Communauté d'Agglomération, seule Bichancourt a dans le PLH un objectif à la commune, celui-ci est très loin d'être atteint. Les deux autres communes n'ont pas non plus connu de grosses dynamiques.

	Objectifs de production de logements pour 6 ans	Logements livrés jusqu'au 31/12/201	Taux de réalisation
Bichancourt	24	6	25%
Manicamp		3	
Quierzy		1	
Total 3 communes	24	10	42%

3. Détail et avancement du programme d'actions

Axe 1 : Maintenir une dynamique de construction, en particulier dans les pôles

Action 1.1 : L'accompagnement des opérations d'aménagement majeures et le développement d'une politique de réserves foncières et immobilières

- Rédaction du cahier des charges de l'étude de définition du Plan d'Action Foncière (PAF) et définition des attendus, avec un objectif de lancement de la consultation courant 2016. Toutefois, l'annonce de la future fusion a contraint la collectivité à mettre cette étude en attente. Le cahier des charges a été revu après la fusion pour être adapté aux préoccupations du territoire élargi.

  La consultation a été lancée à l'automne 2017 pour démarrage du travail début 2018, finalisation prévue fin 2019, pour permettre une adaptation totale au présent PLH.

- Mesure des attentes et des besoins concernant le soutien à la réalisation d'études urbaines et au montage de projets de restructuration et de valorisation des quartiers à enjeux dans le cadre des rencontres annuelles avec les communes. Tergnier, Chauny, Condren et La Fère ont exprimé des attentes.

Action 1.2 : Le soutien au développement du logement aidé et abordable (locatif + accession) notamment pour faciliter la venue des opérateurs

- Rédaction du règlement d'intervention relatif au soutien au logement aidé et abordable. L'annonce de la future fusion et l'absence de marché et d'opérations ont de fait entrainé un report de l'adoption de ce règlement par la collectivité. Ce dernier devra être revu dans le cadre du présent PLH.

Action 1.3 : La définition avec les opérateurs d'une politique de vente à l'occupant du patrimoine à faible rotation (avec obligation de reconstruction).

- La rencontre avec les bailleurs dans le cadre de la mise en place de la conférence intercommunale du logement a été l'occasion de commencer à aborder le sujet de la vente HLM, mais le contexte n'a pas permis d'aller très loin sur le sujet pour le moment.

- Identification, quand ceux-ci sont connus, des programmes en vente avec les communes dans le cadre de l'entretien communal annuel.

Axe 2 : Poursuivre la modernisation du parc existant

Action 2.1 : Poursuivre le PIG et préparer la suite

Le PIG CCCT 2011-2016 a pris fin au 21/07/2016, son bilan a fourni les informations suivantes :

- au cours des 5 années du PIG, ce sont 1 131 personnes qui ont pris contact avec l'équipe d'animation, soit 1017 propriétaires occupants, 96 propriétaires bailleurs et 18 locataires,
- chaque commune du territoire est concernée par ces contacts,
- 58,5% de ces contacts est classé sans suite (40% de ressources supérieures aux plafonds de l'Anah, 25% de travaux non éligibles au système d'aides ou de gain énergétique insuffisant, 19% d'abandon de projet, le reste des contacts sans suite correspond à des travaux déjà commencés, des impossibilités de cumul Anah/PTZ, ou d'autres raisons plus « anecdotiques »). Malgré tout, ces ménages ont pu, grâce au dispositif, bénéficier de renseignements techniques et d'orientations vers d'autres formes de financements.
- Opérations financées

Type de travaux	Nombre de logements réhabilités	%
Propriétaires occupants	**255**	**97%**
Travaux lourds	6	2%
Petite résorption d'habitat indigne	8	3%
Précarité énergétique	182	72%
Autonomie	59	23%
Propriétaires bailleurs	**8**	**3%**
Habitat indigne	5	2%
Autres travaux d'amélioration	3	1%
Total	**263**	**100%**

A ces dossiers financés s'ajoutent un certain nombre de dossiers (131) encore en cours d'instruction à la date de fin du dispositif.
En termes de réalisation des objectifs, ce sont les aides en direction des propriétaires occupants qui ont le mieux fonctionné et notamment les mises aux normes thermiques et les travaux liés à l'autonomie dans le logement. Le contexte réglementaire de l'Anah du moment, couplé à la difficulté de faire émerger des projets dans le parc très dégradé, explique les plus faibles résultats dans le parc indigne et chez les bailleurs.

- La participation financière de la collectivité au dispositif s'élève à près de 700 000 € sur 5 ans.
- Avec près de 6 millions d'euros de travaux générés, l'impact de l'opération sur le tissu économique local est de 72 emplois maintenus ou créés, dont 68% sur le territoire de la communauté de communes.

- Dès ce bilan analysé, rédaction d'un cahier des charges avec une dimension renouvellement urbain sur certaines communes, pour une

nouvelle étude pré-opérationnelle sur le parc privé ancien sur l'ensemble du périmètre de la nouvelle agglomération. Parmi les attendus de cette étude : envisager un dispositif plus adapté, mêlant incitation et coercition concernant l'habitat indigne notamment locatif. L'étude a été réalisée en 2018 et un double dispositif opérationnel PIG + OPAH RU couvre depuis début 2019 l'ensemble du périmètre de l'agglomération.

- Afin de ne pas enrayer la dynamique de réhabilitation et de conseils personnalisés sur le territoire, entre les deux phases opérationnelles, la Communauté d'Agglomération a mis en place un Point Information Habitat hebdomadaire, en remplacement des permanences existantes dans le cadre du précédant PIG et étendu sur le nouveau périmètre. Cela a permis d'installer une continuité dans l'information et de générer des habitudes chez les porteurs de projets.

Action 2.2 : Maintien en bon état de la fraction sociale et très sociale du parc existant

Le contexte de fusion et la mise en œuvre des travaux préparatoires à la mise en place de la conférence intercommunale du logement ont entrainé le report à 2019 de la mise en œuvre effective de ce suivi.

- Rencontre avec ICF (à la demande de ce dernier) pour présentation des éléments de réflexion relatifs à la CUS en préparation.

- Sollicitation de la part de l'OPAL et de la maison du CIL, pour un travail similaire, mais annulation de leur fait et pas de suites depuis.

Action 2.3 : Restructuration des quartiers d'habitat social à enjeux - Cité Cheminote de Tergnier en priorité

- La rencontre avec les bailleurs dans le cadre de la mise en place de la conférence intercommunale du logement a été l'occasion de commencer à aborder le sujet de cette cité avec les bailleurs (ICF principalement et Logivam plus ponctuellement), mais le contexte n'a pas permis d'aller très loin sur le sujet pour le moment.

- La rencontre annuelle de suivi de la mise en œuvre du PLH avec les communes a permis d'aborder cette question des besoins en intervention sur les quartiers d'habitat social à enjeux. Ces rencontres ont permis de vérifier l'hypothèse émise par le PLH : dans un premier temps le quartier de la Cité Cheminote de Tergnier apparait bien aujourd'hui comme le quartier d'habitat social à enjeu du territoire. La commune de Tergnier, tout à fait consciente de cet enjeu, s'est montrée intéressée par l'intention inscrite au PLH et notamment par la proposition d'assistance, tant financière que technique (rédaction du cahier des charges) au lancement d'une étude urbaine spécifique sur ce secteur.

- Acquisition par la ville de Tergnier de foncier RFF jouxtant la cité Cheminote à l'est. Ce secteur sera à intégrer dans les réflexions futures.

- Participation de la collectivité au débat d'élaboration de la CUS d'ICF, bailleur principal du secteur.

Axe 3 : Travailler la qualité environnementale et l'attractivité

Action 3.1 : Mettre en place des outils d'accompagnement d'une démarche qualité

Dans un contexte de bouleversement de la géographie des intercommunalités qui le composent et dans la perspective d'un nouveau périmètre du Syndicat Mixte du Pays Chaunois et d'une révision du SCoT, cette action n'a pu être engagée.

Axe 4 : Entretenir l'accès au logement des catégories les plus modestes et des publics spécifiques

Action 4.1. : Adaptation du parc existant et prise en compte ponctuelle dans le neuf de la problématique du vieillissement

Etant donné le contexte de bouleversement de la géographie des intercommunalités, cette action n'a pu être engagée totalement, notamment dans sa dimension analyse fine des besoins.
Toutefois, plusieurs projets dédiés sont en cours :

- Chauny – logements seniors OPAL,
- Chauny – 14 logements seniors Ages et Vie
- Viry-Noureuil – 8 LLS personnes âgées OPAL,
- Villequier-Aumont – résidence privée seniors couples (8 logements),
- Condren – résidence seniors CIL,
- Tergnier - 30 logements travailleurs handicapés + 10 logements en annexe (transfert du foyer de Béthancourt-en-Vaux)
- Ognes - projet Ages et Vie
- La Fère – 12 locatifs personnes âgées OPAL

Action 4.2 : Rapprocher l'offre et la demande en logement adapté

Etant donné le contexte de bouleversement de la géographie des intercommunalités qui le composent et dans la perspective d'un nouveau périmètre du syndicat mixte du Pays Chaunois et d'une révision du SCoT, cette action n'a pu être engagée.

Action 4.3 : Maintien en bon état de fonctionnement de la gestion sociale du parc existant

- Délibération de création de la conférence et définition de la liste de ses membres. Puis prise d'une nouvelle délibération de création de la conférence à l'échelle de la nouvelle agglomération et établissement de la liste de ses membres.

- Commande des données statistiques nécessaires, SNE (profil des demandeurs et des attributaires), OPS (profil des occupants du parc) RPLS (caractéristiques du patrimoine) Filocom (données de cadrage sur les ménages), y compris échelle fine (infra-communale).

- Rédaction d'une fiche méthodologique et d'une note de présentation des objectifs.

- Organisation d'une formation spécifique CIL à destination des élus et des services des villes, mais ceux-ci ne se sont que peu mobilisés.

- Approche des fonctionnements communaux vis-à-vis des politiques de peuplement via les entretiens communaux annuels, l'enseignement qui en ressort : les communes ne sont pas véritablement impliquées dans ces questions sauf via leur

participation occasionnelle aux commissions d'attributions. Ce mode de fonctionnement résulte du fait que les communes ne possèdent pas de contingent de réservation, elles ne sont pas réservataires des logements et ne sont donc pas guichet enregistreur de la demande. Un travail étroit de partenariat avec le bailleur permet toutefois de répondre sans difficultés particulières à la demande locale.

- Rencontres individuelles avec l'ensemble des bailleurs présents sur le territoire.
- Rencontre DDT
- Rencontre avec les CCAS et les communes ayant des QPV pour échanger sur les problématiques de peuplement.

Action 4.4 : Renforcement et soutien communautaire à la production très sociale

- Rédaction du règlement d'intervention relatif au soutien au logement aidé et abordable. L'annonce de la future fusion et l'absence de demandes ont de fait entrainé un report de l'adoption de ce règlement par la collectivité. Ce dernier devra être revu dans la cadre du nouveau PLH

Action 4.5 : Poursuivre la mise en œuvre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

La création de la deuxième aire prévue à Tergnier (Vouël) et la réflexion sur la sédentarisation n'ont pas été engagées sur cette période, ni en 2016, car la communauté n'en avait pas la compétence qui était portée par le SIVOM, ni depuis même si la CA assure désormais cette compétence

Le nouveau SDAHGV en cours de rédaction reconsidère les besoins sur le territoire de l'agglomération. En effet, en matière d'accueil de courts et moyens séjours, les 25 emplacements de l'aire d'accueil de Ognes sont désormais suffisants. La construction de la 2nde aire d'accueil n'est donc plus nécessaire au regard des besoins observés à l'échelle de l'agglomération. Aujourd'hui, les besoins locaux semblent plus porter sur la question de la sédentarisation. Une réflexion devrait être engagée par l'intercommunalité sur la création de terrains familiaux. Cette nouvelle dimension est prise en compte dans le cadre de ce PLH.

Axe 5 : Suivre, piloter et animer la politique de l'habitat

Action 5.1 : Observatoire de l'habitat, moyens de suivi et dispositif d'animation

- Un observatoire de l'habitat et de suivi des PLH a été créé à l'échelle du Pays Chaunois. Il permet, grâce à un tableau de bord (sous la forme de fichiers automatisés), de sortir annuellement un diagnostic habitat actualisé, non seulement à l'échelle du Pays, mais aussi avec des zooms à l'échelle des 3 EPCI porteurs des PLH dans sa configuration d'origine et à l'échelle des 2 nouveaux EPCI depuis. Son alimentation a nécessité la mobilisation de multiples partenaires afin d'obtenir les données non accessibles au public et parfois payantes. Un groupe de travail technique composé d'élus, de techniciens et d'acteurs de l'habitat et de fournisseurs de données a été créé pour valider la structure de l'observatoire, son contenu et ses productions.

L'outil « Observatoire » détaille notamment les thématiques suivantes :
- Les dynamiques démographiques ;
- Les dynamiques socio-économiques ;
- Le parc de logements et les chiffres de la construction neuve ;
- Le fonctionnement du marché du logement.

Il comprend également un tableau de bord de suivi des objectifs des PLH.
Les données brutes collectées sont retravaillées pour pouvoir servir de support de communication à la fois interne et externe. Elles font l'objet d'une exploitation statistique et d'un traitement cartographique
Les EPCI sont destinataires des tableaux de bords, ils décident de leur mode de transmission aux communes.

- Une mission d'AMO a été confiée à une équipe d'études pour la mise en œuvre de la Conférence Intercommunale du Logement et pour la mise en œuvre et le suivi du reste des actions du PLH de l'ex CCCT dans un premier temps, devenu, dans l'attente d'un nouveau PLH, programme d'actions sur l'ensemble de l'agglomération.

- Organisation par l'agglomération d'un séminaire habitat ayant pour objectif une mise à niveau de l'ensemble des maires, d'un rappel comparé des objectifs des différents PLH, d'une explication du mode de fonctionnement choisi par l'agglomération pour les mettre en œuvre, d'un bilan des actions déjà engagées, d'une formation sur les thématiques les plus complexes (CIL en particulier).

- Le premier bilan sur 2 ans, étendu à 26 mois en raison de l'adoption du PLH en novembre 2015, présenté en fin d'année 2018.

- Lancement de la procédure d'élaboration du premier PLH d'agglomération en 2018.

Action 5.2 : Mettre en place des « contrats d'objectifs » avec les opérateurs sociaux

Cette action n'a pas été engagée directement, mais les contacts amorcés avec les bailleurs dans le cadre de la CIL vont dans son sens.

Synthèse à mi-parcours

1.1. Accompagner les opérations d'aménagement majeures et développer des réserves foncières et immobilières pour l'habitat	Engagé
1.2. Soutenir le développement du logement aidé et abordable pour faciliter la venue des opérateurs	Engagé
1.3. Travailler avec les opérateurs sur la vente HLM	Amorcé
2.1. Poursuivre le PIG et préparer la suite	Opérationnel
2.2. Maintenir en bon état la fraction sociale et très sociale du parc existant	Amorcé
2.3. Restructurer les quartiers d'habitat social à enjeux	Amorcé
3.1. Mettre en place les outils d'accompagnement d'une démarche qualité	Reporté
4.1. Adapter le parc de logement au vieillissement de la population	Amorcé
4.2. Rapprocher l'offre de la demande en logement adapté	Reporté
4.3. Maintenir une bonne gestion sociale du parc existant	Engagé
4.4. Renforcer la production très sociale	Amorcé
4.5. Mettre en œuvre le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage	Amorcé
5.1. Créer l'observatoire de l'habitat, les moyens de suivi et le dispositif d'animation	Opérationnel
5.2. Mettre en place des contrats d'objectifs avec les bailleurs sociaux	Amorcé

Note concernant les traitements statistiques :

Un certain nombre de thématiques ont été traitées grâce à la base statistique Filocom. Cette base est soumise au secret statistique, tout résultat inférieur à 11 unités est non renseigné. Pour les communes les plus petites, le nombre d'éléments non renseigné est particulièrement important, c'est pourquoi il est difficile, pour obtenir des résultats intercommunaux de travailler par additions des données des communes composant l'intercommunalité.
Nous avons donc commandé aussi des traitements à l'EPCI. La dernière année disponible au moment de ces commandes étant 2013 pour PPPI et 2015 pour Filocom, nous avons une base configurée avec les EPCI tel qu'ils étaient à cette date, soit ex CC Chauny Tergnier, ex CC Villes d'Oyse et CC Val de l'Ailette. L'addition de l'ex CCCT et de l'ex CCVO correspond à la nouvelle CA moins les communes de Manicamp, Quierzy et Bichancourt venues de l'ex CCVA.

B. Eléments de diagnostic

1. Une armature territoriale qui a gagné en cohérence

Avec la recomposition territoriale amenée principalement par la fusion des intercommunalités Chauny-Tergnier et Villes d'Oyse, le territoire gagne de la lisibilité dans sa structure et par extension dans son approche des problématiques urbaines. L'épine dorsale urbaine du territoire constitue maintenant une seule et même entité et le territoire peut désormais s'organiser autour d'elle de façon plus systématique.

Cette continuité urbaine qui s'étale d'Ognes à Danizy, qui s'inscrit dans un maillage efficace d'infrastructures de communication et de services permettant la mobilité (échangeurs autoroutiers, plusieurs gares, y compris rurales, transport à la demande, etc), est porteuse à la fois, des ambitions de renouveau du territoire, mais aussi d'un certain déficit d'attractivité et d'image, dans un environnement rural et naturel qui est apprécié.

En effet, un certain nombre de secteurs dévalorisés viennent peser sur l'image générale du territoire et par ricochet sur son attractivité :

- secteurs de traversée urbaine délaissés,
- cité cheminote,
- certaines cités ouvrières ou immeubles d'habitat social,
- friches d'activité,
- ruines,
- habitat ancien peu ou mal entretenu,
- habitat abandonné…

En conséquence, les enjeux en matière de revitalisation urbaine, de renouvellement urbain et de remise à niveau du parc existant, sur l'axe urbain, mais aussi de façon plus diffuse dans les parties anciennes des autres communes, sont désormais renforcés.

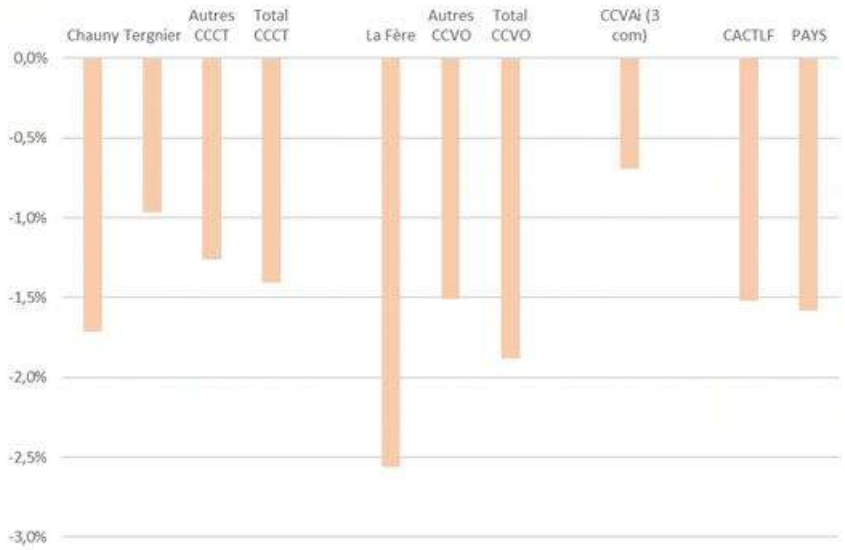
2. Des évolutions démographiques internes contrastées, mais une décroissance qui s'installe

2.1 Une fragilité économique qui se renforce encore

La période 2010/2015 a été particulièrement difficile pour le territoire qui a perdu environ 1 300 emplois (soit -1,5%/an). La CA perdant ainsi proportionnellement plus d'emplois salariés marchands que l'Aisne (1%/an). A l'échelle du pays les pertes sont équivalentes (-1,6%/an).
La variation de l'emploi était encore stable sur la période 1999 / 2008.

Ce sont maintenant tous les secteurs qui se sont fragilisés, surtout l'ex CCVO qui souffrait moins jusque-là grâce à un secteur de la construction qui résistait mieux. Ce nouveau choc économique place le territoire parmi les plus touchés de France.

Évolution annuelle de l'emploi *Source : INSEE RP 2010, 2015*	2010	2015	Evol. An. 2010 – 2015
Chauny	6771	6211	-1,7%
Tergnier	3869	3686	-1,0%
Autres CCCT	2171	2038	-1,3%
Total CCCT	**12810**	**11934**	**-1,4%**
La Fère	1572	1381	-2,6%
Autres CCVO	2786	2582	-1,5%
Total CCVO	**4359**	**3963**	**-1,9%**
CCVAi (3 com)	**170**	**164**	**-0,7%**
CACTLF	**17339**	**16062**	**-1,5%**
Pays Chaunois	**21947**	**20266**	**-1,6%**



Les grands groupes encore présents aujourd'hui sont dans une conjoncture défavorable et la reconversion du territoire semble complexe. En effet, la main d'œuvre locale est une main d'œuvre ouvrière difficile à reconvertir, de plus elle est peu, voire pas mobile.

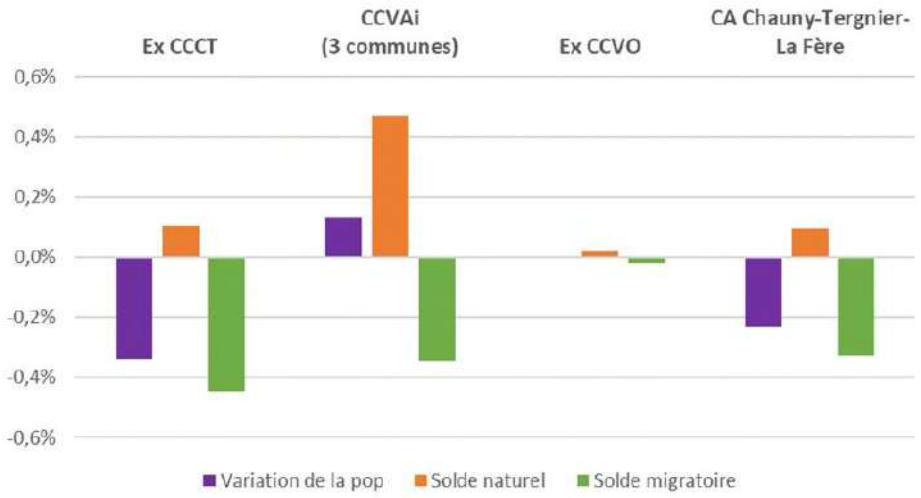
Parallèlement le chômage a progressé un peu plus vite qu'à l'échelle du département (+5%/an contre +4%/an dans l'Aisne). Les villes et bourgs centres souffrent particulièrement.

2.2 Une décroissance démographique qui s'installe

Ici, le déficit migratoire du secteur urbain s'est encore creusé au bénéfice non plus des communes périurbaines, mais des communes rurales.

En effet, les villes perdent toutes de la population sur la période 2010/2015 (sauf Beautor) et même plus rapidement qu'avant en ce qui concerne La Fère.
Partout en urbain, les soldes naturel et migratoire reculent.

Le solde naturel très légèrement positif apporte une croissance de 0,1%/an, ce qui reste encore très loin du niveau départemental (+0,24%) pourtant en baisse.
Le solde migratoire reste très déficitaire (-0,37%), et encore inférieur à ceux des territoires de référence.
Sur l'ex CCCT le solde migratoire est fortement négatif, il génère à lui seul la décroissance. L'ex CCVO est différente, le solde migratoire y est très légèrement négatif tout juste compensé par la dynamique naturelle. Enfin sur les 3 communes de l'ex CCVAi**,** un solde naturel dynamique génère de la croissance.

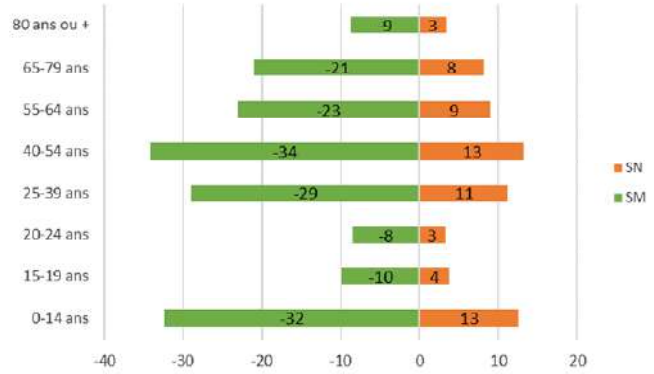


Source : INSEE RP 2010, 2015

2.3 Un solde migratoire négatif dans toutes les catégories d'âges

Globalement le solde migratoire de la CA est déficitaire. Alors que dans la période précédente, les déficits étaient liés au départ des jeunes. Ce sont aujourd'hui toutes les catégories actives qui perdent de la population et en particulier les familles. La contrepartie chez les ménages plus âgés ne se fait plus non plus, alors qu'on observait par le passé des retours dans les classes d'âge au-delà de 60 ans.
Sur la CA, ce constat ne peut plus être imputé à la périurbanisation ou aux échanges internes au bassin d'emploi que constitue le Pays Chaunois. Le territoire se situe dans une phase de recul démographique conjoncturel pour lequel la politique de l'habitat est aujourd'hui une composante minime.

Solde migratoire 09/14 par âge de la CA Chauny Tergnier La Fère



Source : Insee, Recensements de la population.

2.4 Une fragilité démographique qui s'étend désormais au-delà de l'axe urbain.

La décroissance démographique de l'agglomération s'accompagne d'une forte fragilisation des pôles urbains. La partie urbaine du territoire enregistrait en effet une baisse de population supérieure (-0,46%) à celle de la période précédente.

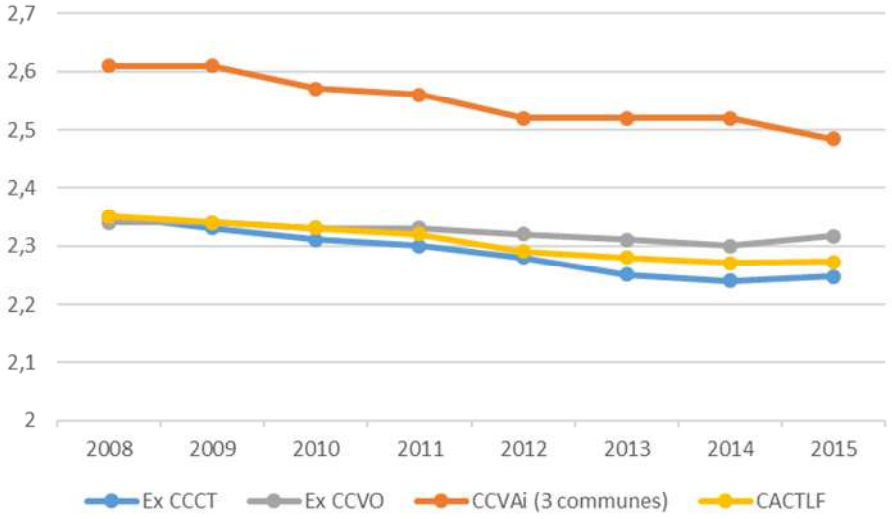
Alors que la grande majorité des communes rurales connaissait encore une croissance démographique sur 2008/2013, la tendance à la décroissance ou à la stagnation amorcée sur 2009/2014 se confirme sur 2010/2015. Les disparités communales existent toujours, mais la part de communes qui progresse en population diminue. Au-delà des pressions du marché ou des dynamiques communales en matière d'habitat, c'est clairement le contexte socio-économique défavorable qui a pris le dessus.

2.5 Un desserrement des ménages qui pèse de plus en plus fortement.

Les besoins en logements liés au desserrement sont très importants sur ce territoire, ils sont directement liés aux effets du vieillissement et à la baisse rapide de la taille moyenne des ménages, cela représente 112 logements /an.

Le nombre de ménages augmente ainsi partout, sauf sur La Fère et Saint-Gobain. Sur Tergnier, le nombre de ménages en baisse jusque-là, est resté stable sur la dernière période.

Évolution de la taille moyenne des ménages entre 2008 et 2015



Source : INSEE RP 2010 - 2015

Données démographiques à la commune (Source Insee RP 2010-2015)

		var / an 10-15					
Commune	**Population**	**Totale**	**dûe au solde**	**dûe au solde**	**Indice de**	**Taille moy.**	**Taille moy.**
Abbécourt	495	-1,9%	-1,7%	-0,2%	1,22	2,57	2,48
Achery	596	-0,2%	-1,1%	0,9%	1,06	2,60	2,51
Amigny-Rouy	705	-0,1%	-0,7%	0,6%	1,11	2,57	2,47
Andelain	227	4,9%	4,0%	0,9%	1,66	2,44	2,75
Anguilcourt-le-Sart	297	1,0%	0,4%	0,6%	1,34	2,57	2,61
Autreville	807	-0,3%	-0,5%	0,1%	0,86	2,58	2,40
Beaumont-en-Beine	170	0,9%	-0,3%	1,2%	1,36	2,53	2,33
Beautor	2 721	0,8%	0,3%	0,5%	1,00	2,23	2,29
Bertaucourt-Epourdon	607	-0,7%	-1,2%	0,5%	1,37	2,85	2,57
Béthancourt-en-Vaux	457	3,8%	3,3%	0,5%	1,42	2,69	2,71
Bichancourt	1 066	0,3%	-0,2%	0,6%	1,11	2,60	2,53
Brie	65	3,0%	2,7%	0,3%	1,52	2,00	2,17
Caillouël-Crépigny	439	0,7%	-0,2%	0,9%	0,88	2,51	2,51
Caumont	565	0,5%	0,1%	0,3%	1,07	2,60	2,51
Charmes	1 629	0,0%	0,1%	-0,1%	0,82	2,24	2,26
Chauny	11 451	-0,4%	-0,4%	0,0%	0,98	2,12	2,05
Commenchon	240	3,3%	2,9%	0,4%	1,86	2,55	2,82
Condren	693	-0,9%	-0,9%	0,0%	0,77	2,49	2,40
Courbes	26	-8,4%	-7,8%	-0,6%	0,22	2,50	2,50
Danizy	604	1,2%	0,5%	0,7%	1,08	2,44	2,43
Deuillet	223	0,7%	0,7%	0,0%	1,39	2,63	2,65
La Fère	2 613	-1,7%	-1,6%	0,0%	1,54	2,18	2,10
Fourdrain	426	1,7%	1,1%	0,6%	1,17	2,44	2,58
Fressancourt	200	-1,9%	-2,9%	1,0%	1,51	2,62	2,50
Frières-Faillouël	993	0,2%	-0,7%	0,9%	1,72	2,73	2,69
Guivry	255	0,4%	0,2%	0,2%	1,10	2,42	2,38
Liez	403	-1,9%	-1,7%	-0,1%	0,46	2,38	2,20
Manicamp	319	1,3%	0,9%	0,4%	0,69	2,33	2,21

Marest-Dampcourt	356	1,6%	1,4%	0,3%	1,21	2,44	2,57
Mayot	204	4,3%	3,5%	0,8%	1,73	2,47	2,58
Mennessis	431	-0,1%	-1,0%	0,8%	1,69	2,64	2,74
Monceau-lès-Leups	480	-0,8%	-1,6%	0,8%	1,50	2,84	2,67
Neuflieux	89	-1,5%	-2,3%	0,9%	1,10	2,67	2,57
La Neuville-en-Beine	211	5,0%	3,8%	1,2%	2,03	2,60	2,83
Ognes	1 136	-0,4%	-0,5%	0,1%	0,70	2,47	2,36
Pierremande	272	-0,9%	-1,2%	0,3%	0,67	2,45	2,36
Quierzy	431	-0,9%	-1,2%	0,3%	1,09	2,68	2,60
Rogécourt	96	1,3%	0,0%	1,3%	0,78	2,36	2,22
Saint-Gobain	1 951	-0,2%	1,9%	-2,2%	0,84	2,20	2,24
Saint-Nicolas-aux-Bois	109	0,3%	-0,6%	0,9%	0,85	2,36	2,36
Servais	291	0,2%	-0,1%	0,3%	0,80	2,50	2,38
Sinceny	2 051	-0,8%	-0,8%	0,0%	0,87	2,39	2,32
Tergnier	13 652	-0,6%	-0,6%	0,1%	1,04	2,32	2,26
Travecy	687	1,8%	1,1%	0,7%	1,14	2,48	2,43
Ugny-le-Gay	147	-2,1%	-2,7%	0,6%	0,18	2,33	2,14
Versigny	471	0,1%	-0,6%	0,6%	0,81	2,44	2,33
Villequier-Aumont	595	0,0%	-0,1%	0,1%	0,76	2,53	2,43
Viry-Noureuil	1 708	-1,3%	-1,2%	-0,1%	0,85	2,51	2,30
CA Chauny Tergnier La Fère	**54 662**	**-0,3%**	**-0,4%**	**0,1%**	**1,02**	**2,33**	**2,27**
Pays	71 950	-0,2%	-0,3%	0,1%	1,03	2,35	2,31
Aisne	527 891	-0,1%	-0,3%	0,2%	1,04	2,36	2,30

Ce qu'il faut retenir du contexte socio-démographique

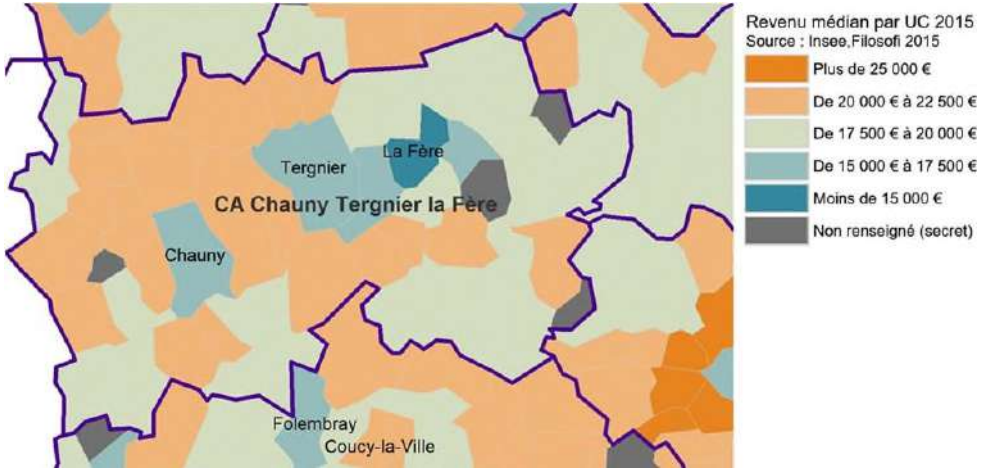
Les principales tendances	Les points d'alerte et/ou les opportunités
- Au lieu d'une reprise économique espérée, de nouvelles pertes d'emplois. - D'où, une décroissance démographique qui s'installe (situation toutefois moins négative que dans le reste de l'Aisne). - Baisse conséquente de la taille des ménages – effet du vieillissement de la population, de la décohabitation et de la perte de familles - Un déficit d'image grandissant lié au poids des secteurs dévalorisés	- La poursuite de la fragilisation des villes qui a tendance à gagner certaines parties du périurbain - Un nombre de ménages en baisse sur La Fère et Saint Gobain - Une forte augmentation des ménages d'1 et 2 personnes - Le déficit d'attractivité /d'image - Le SCOT est en cours de révision
Les conséquences pour le PLH	
- La nécessité de mettre en avant des actions de revalorisation urbaine et de renouvellement - Des objectifs de construction à revoir pour mieux les adapter au contexte démographique - Une attention à porter sur les typologies de logements produites (augmentation des besoins en petits logements, en logements adaptés) - L'importance de la territorialisation des objectifs et de l'action	

3 Des ménages aux ressources faibles qui occupent des logements de qualité moyenne

3.1 Un niveau de revenu moyen et des disparités qui s'accentuent au détriment, des villes et de l'est du territoire

Aucune commune du territoire n'affiche un revenu médian supérieur à 22 500 €. La Fère affiche le niveau le plus faible avec 14 286 €.

Les revenus médians par commune sont ici assez hétérogènes, même si on observe une disparité globale est/ouest. Globalement les villes sont pauvres et se sont les autres communes appartenant à l'axe urbain qui affichent les niveaux de revenus les plus élevés.

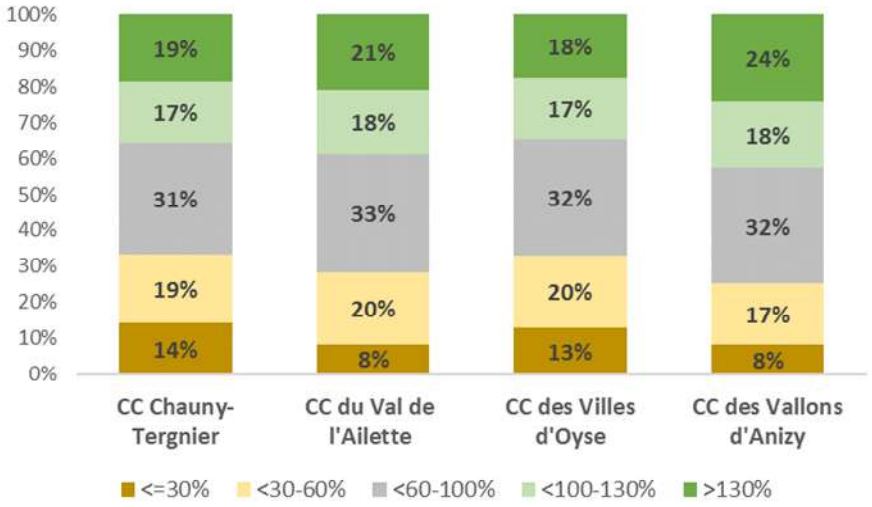


3.2 D'où, une importance des phénomènes de précarité

Depuis le début des années 2000 au moins, on assiste sur le territoire à un accroissement de la précarité d'une population qui était déjà pauvre, particulièrement dans les villes. En effet, non seulement certaines communes voient leurs revenus baisser ou stagner mais la part des salaires dans les revenus est, elle aussi moins importante, ces familles vivant de plus en plus des seules aides sociales.

Revenus des ménages en % des plafonds HLM 2015

Source : Filocom 2015



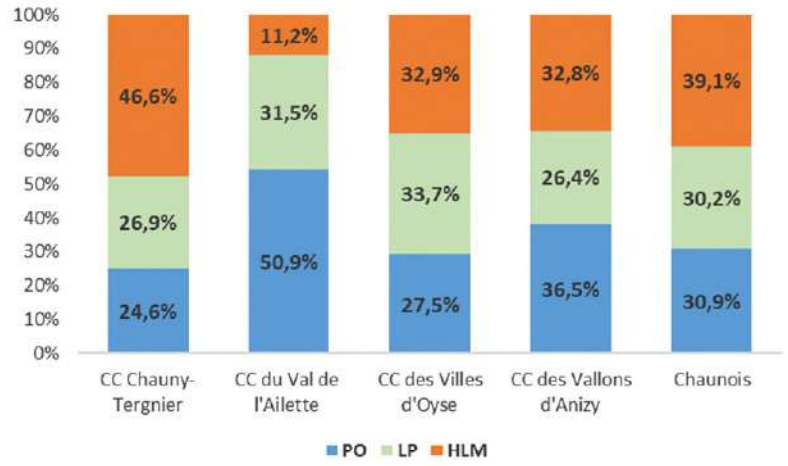
De fait, sur le territoire, 65% des ménages peuvent en 2015 prétendre à un logement HLM au regard de leur niveau de ressources, soit un niveau supérieur à la moyenne départementale (62%). Les villes sont particulièrement concernées, 79% à La Fère, 73% à Beautor.

De même, 33% des ménages avaient un niveau de ressources inférieur à 60% des plafonds HLM (30% dans l'Aisne), 50% à La Fère, 40% à Chauny ou à Beautor.

Enfin, 14% des ménages avaient un niveau de ressources inférieur à 30% des plafonds HLM (12% dans l'Aisne), 25% à La Fère, 19% à Chauny

La structure des revenus par rapport aux plafonds HLM est globalement équivalente dans les 2 anciens EPCI (CCCT et CCVO). Elle se caractérise par une part de très bas revenus plus importante qu'ailleurs dans le Pays.

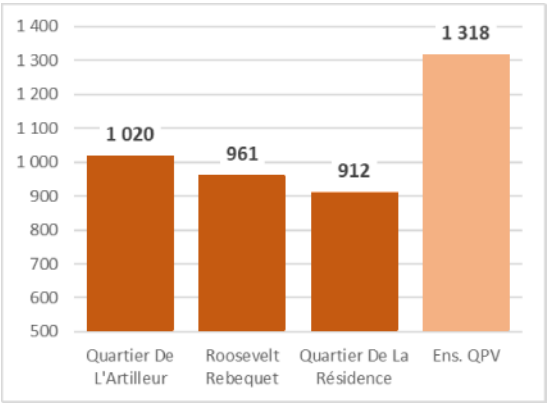
Répartition des ménages pauvres dans les segments du parc –
Source Filocom 2015



En conséquence, les parcs locatifs privés accueillent partout une part importante de ménages pauvres (26,9% sur l'ex CCCT et 33,7% sur l'ex CCVO), c'est 3 à 5 points de plus dans les villes. Les petites communes rurales de l'ex CCVO affichent un taux de 10 points supérieur.
Pour autant, les niveaux de loyers restent stables (entre 7,4 et 7,7 €/m² soit 2 à 3 € de plus que les 2/3 du parc HLM).

Parallèlement, le parc social est occupé partout à plus de 32% par des ménages sous le seuil de pauvreté. Sur l'ex CCCT, une majorité de ménages pauvres reste logée dans le parc HLM (46,6%), 24,6% sont propriétaires.
Sur l'ex CCVO, les ménages pauvres sont mieux répartis, environ un tiers dans chaque catégorie de parc.

Revenu médian par UC



La Résidence, Roosevelt Rebequet et L'artilleur, sont les trois Quartiers Politique de la Ville du territoire, ils cumulent les difficultés socio-économiques :

- dans les trois quartiers des revenus médians par UC de 1 000 € ou moins,
- d'autres indicateurs déterminants : taux de chômage autour de 30%, familles monoparentales (1 ménage sur 4), grandes familles (10%).

La modestie des revenus moyens pèsera encore longtemps sur la structure des besoins en logements, faisant du maintien d'un segment social de qualité (locatif et accession), un des facteurs essentiels du développement résidentiel du territoire. La question de la fragilité de l'occupation locative privée dans les communes rurales pose une

double question, celle de la qualité de ces logements et celle du déploiement d'une offre locative sociale en milieu rural, qui va à l'encontre des questions de mobilité et d'accès aux services de ces populations.

3.3 Encore des risques liés à la qualité du parc de logement

La prise en compte des questions liées à la qualité du parc privé a été sensiblement différente dans les deux ex communautés de communes. Depuis près de 15 ans, la partie CCCT a continuellement maintenu un accompagnement technique à destination des ménages modestes. Ceci lui a permis, même dans des périodes sans intervention financière propre, de mobiliser massivement les aides de droit commun et de rester l'un des territoires de l'Aisne les plus dynamiques en matière d'aides à la réhabilitation.

Sur l'ex CCVO, des OPAH ont été mises en place dans des périodes plus anciennes, depuis, sans dispositif d'accompagnement particulier, la dynamique de recours aux aides de l'Anah a été malgré tout certes moins forte que sur la CCCT, mais significative par rapport à d'autres territoires de l'Aisne sans dispositif. La volonté d'engager une OPAH avait d'ailleurs été inscrite au PLH de ce territoire.

Ces dynamiques locales enregistrées sont également liées à la part particulièrement importante de ménages éligibles aux aides de l'Anah.

Plus globalement, la présence de ménages modestes, dans un parc de logement qui l'est aussi (parc ancien, de faible qualité d'origine – parc majoritairement ouvrier, logique d'opportunité d'une part importante des bailleurs privés…) font craindre des dérives quant à sa qualité. Pourtant les indicateurs de qualité ne sont pas mauvais.

3.4 L'inconfort sanitaire a fortement baissé

L'inconfort sanitaire a fortement baissé jusqu'en 2015 sur le Pays, mais surtout dans la CA où il est en 2015 réduit à 3,3% des résidences principales. Il se place ainsi en dessous du niveau départemental (4%). Comme pour l'Aisne, cette question reste ici plus rurale qu'urbaine. L'ex CCVO est le secteur qui reste le plus concerné (4,8% en 2015)

3.5 Un parc potentiellement indigne faible

Avec des taux de 5,6 à 6,7% de logements privés potentiellement indignes (logements cumulant modestie de la qualité de la construction à la base et faibles revenus des occupants), contre 6,4% dans le département de l'Aisne, le territoire se situe parmi les territoires les moins « concernés » par cette problématique.

Le PPPI, a été stable entre 2011 et 2013 sur l'ex CCCT (7,3 à 5,9%) et aussi sur l'ex CCVO (7 à 6,7%)
Les reculs ont concerné les propriétaires occupants dans chacune des ex CC (on gagne 0,5 à 1 point partout),
Par contre, il augmente chez :

- les locataires de l'ex CCVO (plus 1 point)
- les jeunes de l'ex CCCT (plus 1 point)
- les ménages âgés de l'ex CCVO (plus 1 point)

Dans sa lutte contre l'habitat indigne, le territoire pourra s'appuyer sur ses dispositifs PIG et OPAH RU qui ont démarré le 1er mars 2019.

PPPI 2013

	TOTAL PPPI		NOYAU DUR		% PPPI dans le parc LP	% PPPI dans le parc PO	% moins 25 ans dans le PPPI	% plus 60 ans dans le PPPI
CC Chauny Tergnier	746	5,6%	69	0,7%	12%	3%	6%	37%
CC du Val de l'Ailette	258	5,9%	32	0,7%	15%	4%	s	45%
CC des Villes d'Oyse	363	6,7%	40	0,5%	17%	3,5%	7%	30%
CC des Vallons d'Anizy	93	3,2%	s	s	9%	2%	s	38%

Enjeux du PIG – Source convention d'opération

Les enjeux du PIG communautaire de la CACTLF sont clairement de requalifier l'habitat ancien en améliorant le confort thermique des logements, en limitant leur pollution, et de permettre ainsi aux ménages les plus modestes de mieux se chauffer ou d'alléger leurs factures de chauffage. Le critère d'un gain énergétique minimal de 25 % après travaux devra donc être respecté. Toutefois, une incitation financière à l'atteinte d'un gain minimal de 35 % est mise en place et devrait permettre d'optimiser le financement des travaux énergétiques en cumulant les aides de l'Anah, de la Région Hauts-de-France et de la CACTLF.

En second lieu, il s'agit d'offrir la possibilité à la population la plus âgée du territoire, de se maintenir dans son logement, dans des conditions de confort et de sécurité optimales. Pour cela, les logements devront être adaptés à l'âge ou au handicap de leurs occupants. Toutefois l'adaptation des logements ne prendra tout son sens que si les logements les plus énergivores font également l'objet de travaux d'économie d'énergie. Les dossiers mixtes seront donc privilégiés et les PO bénéficieront d'une aide financière spécifique de la CACTLF.

Enfin il s'agit de réduire la part de logements fortement dégradés et sans confort minimal, en activant les mesures incitatives ou coercitives contre l'indignité et la grosse dégradation des logements ruraux et présents dans les quartiers. En propriété occupante des mesures incitatives seront prises – notamment financières – pour permettre aux ménages les plus modestes et en grande précarité, d'envisager des travaux de sortie de dégradation. En logements locatifs privés ou logements vacants/abandonnés, des mesures coercitives seront prises, en accord avec les maires, la CAF et les services de l'ARS, pour remédier durablement à ces situations. Ces mesures coercitives pourront donner lieu au montage parallèle de dossiers de demande de subventions, selon les cas.

Enjeux de l'OPAH – RU – Source convention d'opération

Les enjeux de l'OPAH-RU multi-sites sont clairement de lutter contre l'habitat indigne et très dégradé, qu'il soit occupé ou vacant, par voie amiable ou coercitive, et donc :

- de mettre ou de remettre sur le marché, après travaux, des logements locatifs dignes,
- de donner accès aux travaux aidés, aux propriétaires occupants pauvres,
- d'engager, quand cela s'avèrera nécessaire, des actions plus lourdes de type curetage d'ilots, démolition par exemple en lien avec les politiques urbaines en vigueur.

Les logements locatifs occupés feront l'objet d'une identification systématique en tant que logement décent, logement non décent ou logement insalubre ou très dégradé. Les 2e et 3e catégories de logements (non décents ou insalubres) devront, à l'amiable ou sous procédures coercitives, faire l'objet de travaux de mise en décence ou de sortie d'insalubrité.

Les logements en propriété occupante seront identifiés avec le même classement. Ceux des 2e et 3e catégories feront l'objet d'une rencontre avec les propriétaires afin de connaître précisément les points de blocage à la réhabilitation et de proposer des solutions de sortie.

Chaque immeuble devra être identifié, suivi et faire l'objet de propositions d'actions.

Dès la fin de la 1ére année d'opération, les immeubles locatifs auront été identifiés et les procédures coercitives adéquates auront été proposées à la CA, au maire et au pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne : procédure, déroulement administratif et juridique, phasage.

Les immeubles en propriété occupante auront fait l'objet d'un contact et auront été signalés au maire de la commune concernée, aux services sociaux, à la CACTLF et au pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne.

Quartiers en OPAH-RU

BEAUTOR	Cité du canal						
CHAUNY	Delattre de Tassigny Brouage C. Desmoulins	Bad Köstritz	Gl Leclerc A.Briand Barrière Drouot	Jean Jaurès (3 ilots)	Cité de la perle	L.Blanc Chausée Port G.R Lepetit	
LA FERE	Bourget P. Doumer (côté impair)	Bourget Ml Juin Eglise Foulerie	De Gaulle République (côté impair)	République (côté pair) D'Aboville Libération			
SAINT GOBAIN	Cité Tricentenaire	Cité La Terrière rue Fremy…	Cités chêne Botté (Pelouze) Biver (Hector Biver)	Cité Voguë	Cité route de La Fère	Cité, de Mortenart, rue Simon	
SINCENY	Cité Godart	Cité Chemin de Soude	Cité Glacerie	Cité Trou Bleu	Cité Fortes Terres	Cité Kirgener	
TERGNIER	Chaussée Brunehaut (anciennes provisoires + Castors)	Place Herment J. Moulin	Rue Richer	Lutins P. Sémard G. Grégoire	Gambetta Hoche Kléber G. Moquet	Cité Angleterre Belgique	G. Grégoire Jacquard P. Méchain Mirabeau

3.6 Une dynamique de réhabilitation avec des aides de l'Anah non négligeables

Avec 407 logements réhabilités en 5 ans dont 397 propriétaires occupants, l'activité de réhabilitation subventionnée par l'Anah est significative, elle représente même le double de l'activité de l'Aisne en nombre de dossiers par habitants.

Dossiers financés par l'Anah de 2013 à 2017 - Source ANAH DDT 02

	Logements subventionnés	Logts Loyer conventionnés très social	Logts Loyer conventionnés	logements indignes	Logts très dégradés	logements autonomie	logements énergie
CACTLF	407	4	6	7	7	91	328
soit pour 1000 hab	7,3	0,1	0,1	0,1	0,1	1,6	5,9
Aisne	1920	28	51	45	98	395	1487
soit pour 1000 hab	3,6	0,1	0,1	0,1	0,2	0,7	2,8

De même, l'activité de réhabilitation apporte une contribution non négligeable au fonctionnement du secteur du bâtiment avec 6,72 M d'€ de travaux éligibles générés en 5 ans.

Par contre, l'activité de réhabilitation des dernières années n'apporte quasiment rien à la remise à niveau du parc locatif privé. En effet, seuls 10 logements locatifs ont été financés en 5 ans. Ce sont surtout les travaux en direction de l'autonomie des personnes âgées ou handicapées et majoritairement la rénovation thermique des logements qui sont dynamiques. Ce sera probablement encore le cas dans le PIG qui vient de démarrer, par contre l'OPAH RU devra permettre de faire mieux sur le logement indigne et très dégradé qu'il concerne des propriétaires occupants mais surtout des propriétaires bailleurs. Ce sont surtout des mesures coercitives, peu nombreuses jusque là qui devront être mobilisées afin d'inciter les propriétaires à faire des travaux ou à revendre leurs biens (il y a également un risque de générer de la vacance volontaire).

3.7 D'autres indicateurs de fragilité du parc ou de ses occupants

- En 2016, ¼ des dossiers FSL du Chaunois concerne une problématique liée à l'énergie. Sur l'ensemble de ces dossiers, 95% concerne un ménage vivant dans la Communauté d'Agglomération (tous statuts d'occupation confondus). Même si cela ne renseigne pas sur des situations de précarité énergétiques avérées, cela démontre à la fois de difficultés sociales liées au paiement de factures d'énergie, mais peut être aussi un meilleur recours aux systèmes d'aides disponible.
- Malgré un taux d'inconfort INSEE faible, l'inconfort représente, dans le Chaunois, un quart des problématiques de suivi social lié au logement
- Enfin 45 plaintes émanant du Chaunois ont été déposées à l'ARS depuis 2011 concernant de mauvaises conditions de logement (c'est le plus fort volume enregistré dans l'Aisne).

Ce qu'il faut retenir de l'état du parc et des dynamiques de peuplement

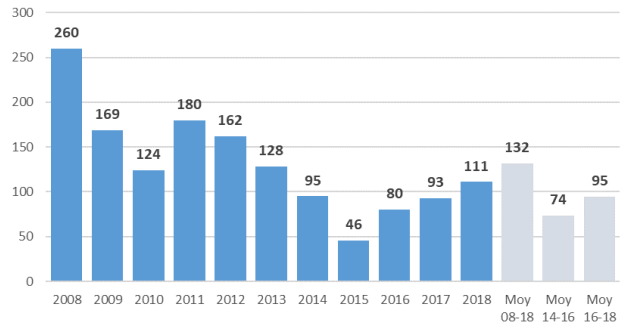
Les principales tendances	Les points d'alerte et/ou les opportunités
- Toujours plus de ménages modestes dans les villes, mais le rural s'appauvrit aussi, - Des ménages pauvres dans tous les segments du parc, - Pourtant le parc social joue pleinement son rôle d'accueil des populations fragiles (de par sa fluidité et une part de bas loyers importante - 40% hors régie de Beautor – cf dynamiques de marché liées au parc HLM) - Une offre locative sociale de plus en plus obsolète pour les catégories non captives (au regard de sa forme bâtie – cf dynamiques de marché liées au parc HLM) - Un parc de logement privé qui présente des risques encore importants d'inconfort thermique et d'indignité - Outre les risques de mal logement, pas de difficultés particulières d'accès au logement pour les populations défavorisées	- Malgré un parc social important, le rôle social du parc privé (en locatif comme en accession) est important lui aussi, y compris dans les villes - Plus on est jeune plus on est pauvre sur le territoire - La faible qualité du parc couplée à une occupation fragile augmente les risques de mal logement et stigmatisation (du parc et de ses occupants) - Deux nouveaux outils opérationnels en direction de l'amélioration du parc privé sont en place.
Les conséquences pour le PLH	
- Des besoins sociaux liés au logement qui concernent tous les segments du parc. - Chercher à attirer ou à conserver des catégories de ménages plus solvables reste un enjeu - La question de l'amélioration globale du parc existant devient la priorité	

4 Une production de logement faible, qui n'a pas pour autant permis d'enrayer la progression de la vacance

4.1 Une construction neuve qui s'est fortement effondrée, mais qui frémit un peu depuis 2016

L'année 2008 a été la dernière année de production « forte » avant la régulation brutale du marché et une division par 2 du niveau moyen de production.
Le ralentissement a été moins rapide sur la CA que sur le reste du Pays, en raison d'une production « assez élevée » en 2011 et 2012.
Depuis 2015, qui a été l'année la plus pauvre en la matière, on enregistre une remontée constante du volume des logements commencés, restant toutefois bien en dessous du rythme 2008-2014 (95/an contre 145/an).

Évolution de la construction neuve dans la CACTLF –
Source : Sitadel Logements commencés décalés



En volume, alors que par le passé c'est la dynamique péri-urbaine et rurale qui servait la construction, c'est un peu moins le cas aujourd'hui. Le secteur péri-urbain ayant plus souffert que le secteur rural. Ce sont les communes de l'axe urbain autre que les villes qui s'en sortent le mieux sur la période.

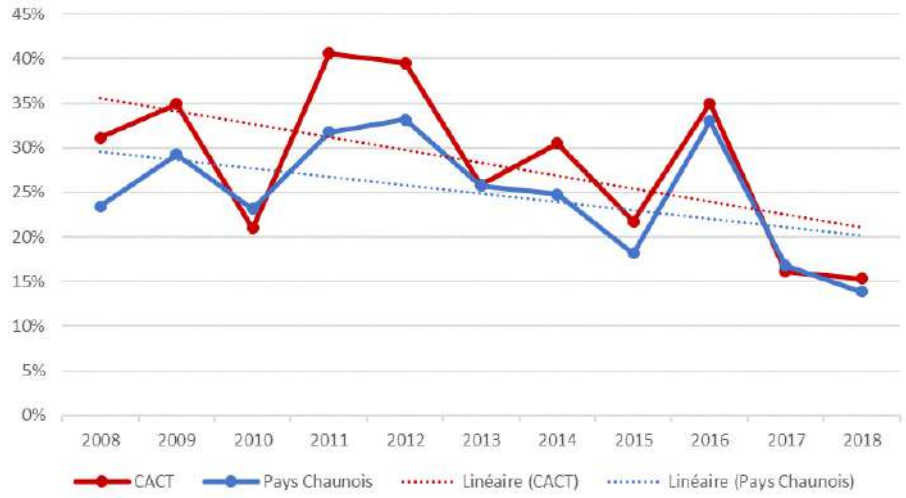
Toutefois, si on rapporte cette dynamique au prorata de la population, le secteur péri-urbain et rural reste le plus dynamique. Chauny s'en sort bien également. En conséquence, si on sent l'amorce d'un rééquilibrage de la construction entre l'urbain et le péri-urbain / rural dans l'ensemble de la construction neuve des dernières années, celui-ci n'est pas suffisant pour impacter l'indice de construction à population égale.

Indice de construction neuve pour 1 000 habitants

	2008-2016
CACTLF	**2,8**
Chauny	3,2
Tergnier	1,7
La Fère	1,7
Beautor	2,4
Saint-Gobain	2,1
Autres bourgs	2,9
Péri urbain ou rural	3,8
Pays Chaunois	**2,9**
Aisne	**2,9**

Source : Sitadel, Insee, Recensements de la population

Part de l'individuel groupé et du collectif dans la production neuve –
Source : Sitadel Logements commencés décalés



C'est la Communauté d'Agglomération qui porte la dynamique de diversification du Pays. Cette dynamique est toutefois en baisse régulière depuis 2008.

Sur la période 2008 – 2018, la construction neuve a produit sur le territoire 989 logements individuels purs, auxquels viennent s'ajouter environ 276 logements collectifs et 159 individuels groupés.

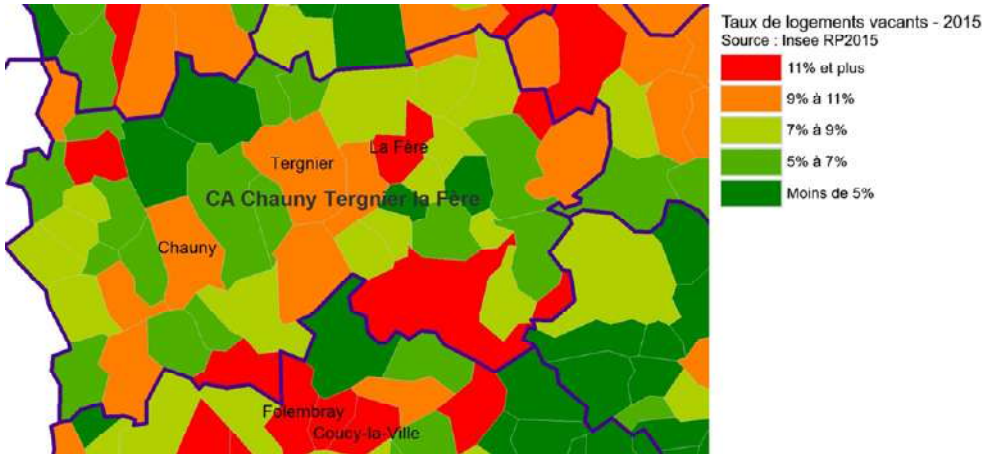
Sur cette période, le locatif social a représenté 260 logements en collectifs ou individuels groupés, la maîtrise d'ouvrage individuelle 1000 logements, et le solde (environ 160 logements) correspondant à de la promotion privée (investissement locatif et accession en collectif).

4.2 Une vacance qui augmente quasiment partout

En volume, en 2015, un peu plus de 2600 logements étaient vacants dans la CA, dont 2/3 dans une des villes de Chauny, Tergnier, Beautor et La Fère. Cette vacance a progressé de 463 logement entre 2008 et 2015. Aucun secteur ni type de commune n'a été épargné par cette hausse.

Avec un taux de vacance global de 9,6%, le taux local est désormais bien au dessus de celui de l'Aisne, soit 9,1%. Pour rappel, en 1999, la taux de vacance de la CA (statistiquement reconstituée) était de 6% contre 6,5% dans l'Aisne. A ces niveaux, la vacance est une donnée sur laquelle la Communauté d'Agglomération doit impérativement travailler car elle pèse aussi sur son attractivité.

Sur La Fère et Saint Gobain, ce taux progresse même de façon exponentielle pour se rapprocher des 20% pour la première (Pour La Fère la vacance HLM vient peser sur ce chiffre) et passer au dessus de 12% pour la seconde. Chauny est quant à elle passée au dessus de 10%.



Alors que la vacance de rotation (logement vacant depuis moins de 3 ans) représentait un logement vacant sur 2 en 2008, elle représente désormais près de 2 logements sur 3. Ceci est le signe d'un marché à la fois plus actif (nombreuses mutations), mais aussi de moins en moins tendu.

La vacance de longue durée est plus importante sur l'ex CCVO (39%) plus touchée par des phénomènes d'ordre structurel.

La vacance concerne majoritairement le parc privé (l'ex CCCT 79%, ex CCVO 82%), cette part reste stable depuis 2013.

Dans l'ex CCCT la part de parc social concerné est plus importante qu'ailleurs (18%). Toutefois, les durées de vacance y sont plus faibles que dans les autres parcs.
De même, sur l'ex CCVO, la part de parc de collectivité vacant reste importante (8%) même si en baisse de 4 points, il s'agit certainement d'une part de vacance dans le parc de la régie de Beautor, où la commune organise régulièrement de la vacance pour engager des travaux ou vendre des immeubles.

Logements vacants 2015 – Source Filocom

	Parc vacant	Par statut d'occupation						Durée vacance Parc privé					
		P. Privé		P. Social		P. Coll.		< de 1 an		1 et 2 ans		3 ans et +	
CC Chauny-Tergnier	1758	1392	79%	320	18%	46	3%	587	42%	403	29%	402	29%
CC des Villes d'Oyse	986	809	82%	98	10%	79	8%	297	37%	199	25%	313	39%
Pays Chaunois	3497	2850	81%	492	14%	158	5%	1101	38%	771	27%	1003	35%

A noter toutefois, que quelques communes (Andelain, Frières-Faillouël, Villequier-Aumont, Rogécourt) affichent des taux de vacance très bas (inférieurs à 5%), qui peuvent suggérer une dynamique locale particulière, à noter qu'elles sont soit périurbaines, soit très petites (les petits volumes ont un impact fort sur les pourcentages).

Ce qu'il faut retenir du rapport dynamique de construction / variation de la vacance

Les principales tendances	Les points d'alerte et/ou les opportunités
- Un net recul de la construction neuve (l'ex CCVO résiste mieux) - Une diversification de l'offre en recul - Des marchés qui se détendent encore (augmentation de la part de la vacance rotation) - La vacance structurelle pèse de plus en plus sur le rural et sur certains ilots urbains - Augmentation de la vacance 3 fois plus rapide que celle de l'offre de logements	- Une vacance privée qui continue à augmenter : effet cumulé de la rétractation des besoins en logements et d'une perte d'attractivité de certains quartiers ou ilots - Une grosse problématique de vacance à La Fère et à Saint-Gobain - Un plan d'action foncière en cours de rédaction - L'EPF Nord Pas de Calais pourrait étendre son périmètre à l'Aisne
Les conséquences pour le PLH	
- La lutte contre la vacance se renforce comme enjeu pour le territoire, entrainant des choix politiques complexes (neuf/ancien, ville/campagne, etc…)	

5 Un marché globalement atone, où des contrastes persistent

5.1 Un marché foncier en berne

L'activité de marché du terrain à bâtir approchée à partir des enquêtes communales et de la base de données Perval alimentée par les notaires, montre un net recul de la vente de terrains depuis 2012. Le niveau de 2017 étant 4 fois inférieur à celui de 2012.

Évolution du nombre de transactions –

Source : Notaires de France, base de données PERVAL

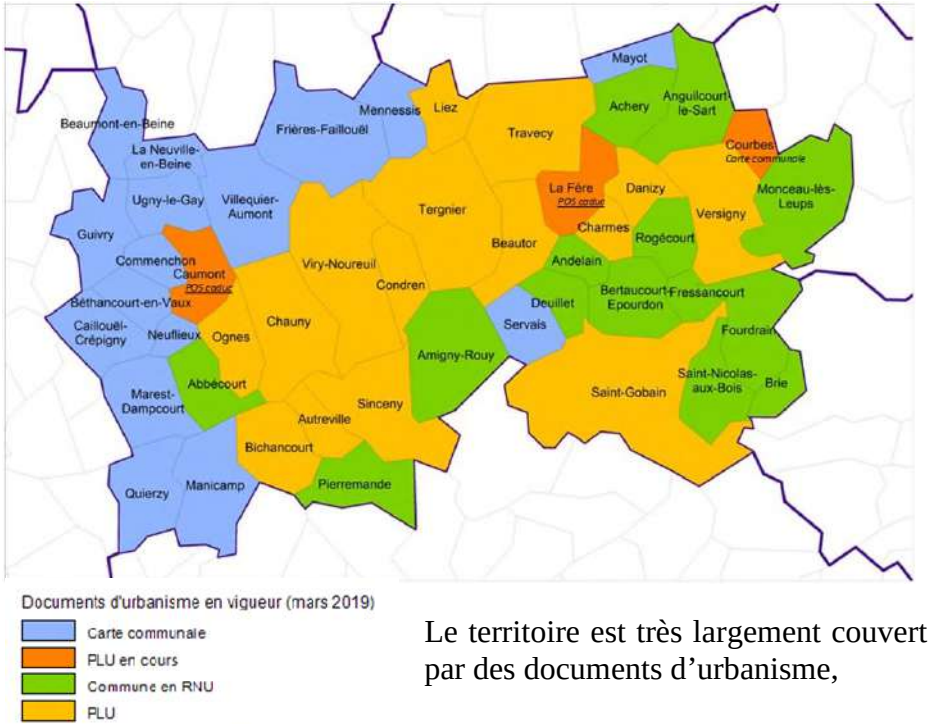
Terrains	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
CA Chauny Tergnier la Fère	93	86	60	41	34	23	165
CC Picardie des châteaux	25	33	31	17	14	12	66
Pays Chaunois	118	119	91	58	48	35	231

.

Nous avons pu identifier les caractéristiques suivantes pour le segment de l'accession pavillonnaire à la propriété :

- Des parcelles dont les tailles continuent leur baisse : 700 m² en moyenne pour les opérations commercialisées entre 2015 et 2017.
- Des niveaux de prix certes modérés par rapport aux prix pratiqués sur des marchés plus tendus, mais qui restent le plus souvent au dessus des possibilités budgétaires de la grande majorité des candidats à la primo-accession (45 €/m² en moyenne pour les opérations commercialisées en 2015 et 2017). D'où des prix de parcelles autour de 30 000 € en moyenne, conduisant à des budgets de 130 000 € à 160 000 €, inaccessibles à une part importante des primo accédants.
- Les lots en commercialisation ont beaucoup de mal à se vendre.

5.2 Mais une bonne couverture par les documents d'urbanisme, avec une maîtrise publique centrée sur les secteurs d'extension



Le territoire est très largement couvert par des documents d'urbanisme,

Parallèlement, l'interventionnisme foncier public augmente, et cherche à palier à la fois la frilosité des opérateurs et les niveaux de prix qu'ils pratiquent. Cela devrait perdurer puisque le Plan d'Action Foncière en cours d'élaboration pointe un important potentiel de foncier maîtrisé dans les communes (près de 1200 logements). Toutefois, 80% de ce potentiel se trouve dans les zones d'extension des documents d'urbanisme qui ne sont que peu conformes à la lutte contre l'étalement urbain initiée par la loi ALUR. De plus, le territoire est fortement concerné par les friches d'activité et la vacance de logements. Tout l'enjeu de ce PLH et du Plan d'Action Foncière, qui lui servira de volet foncier, sera d'amorcer un recentrage de l'urbanisation sur les secteurs de renouvellement urbain.

En milieu urbain la couverture par des documents d'urbanisme est très bonne, d'où un foncier ouvert à l'urbanisation important (à l'exception notable de La Fère).
Les investigations du PAF identifient un gisement en renouvellement urbain non négligeable mais peu maîtrisé. Celui-ci pose la légitime question de la transition dans les années à venir vers un modèle moins consommateur de foncier (une exigence encore renforcée par la loi ELAN).

Dans les secteurs ruraux, la maîtrise publique est moindre, et la rétention foncière problématique dans certains secteurs,
Les situations sont différentes entre :

- des communes très contraintes (élevages, PPRi, zones humides) et/ou dépourvues de document d'urbanisme
- des communes moins contraintes et/ou disposant de documents d'urbanisme (notamment des cartes communales qui peuvent prévoir des extensions non négligeables)

Les opportunités de renouvellement urbain résident dans de petites unités bâties, ou dans la vacance lourde.

Ainsi, les perspectives immédiates sont les suivantes :

- Opérations et projets en cours (livraison à partir de 2019-2020 et sur la durée du PLH) – 538 logements
- Auxquels s'ajoutent un potentiel en diffus estimé à 90 logements pour la durée du PLH (10% des dents creuses)

5.3 Une politique foncière réorientée sur le renouvellement urbain est donc nécessaire

La question de la nécessaire réorientation foncière vers le renouvellement urbain s'est fortement accrue ces dernières années, en particulier dans les secteurs urbains de l'agglomération. En effet, les grandes zones de développement urbain prévues par les documents d'urbanisme sont aujourd'hui réalisées ou en phase de l'être et les communes ont maintenant à rendre du foncier opérationnel pour la suite. En particulier dans le souci de répondre à la volonté de rééquilibrage des fonctions d'habitat affichée dans le SCOT.

A ce titre, l'un des enjeux majeurs pour Chauny est la friche Nexans (15 ha en centre-ville / quartier gare), véritable opportunité pour la ville de venir renforcer son centre ville et d'offrir des produits d'habitat urbain. Malheureusement la ville ne maîtrise pas le devenir de ce site. Et même si la tentative de réindustrialisation semble être un échec, pour le moment la réaffectation de ce site à une autre destination n'est pas acquise et le terrain est encore propriété du groupe industriel.

Pour Tergnier, les choses sont plus avancées et le projet d'écoquartier développé par la ville au nord est en phase de programmation.

Toutefois, les perspectives à moyen et long terme sont elles aussi assez faibles. Toutefois des opportunités pourraient naître de la présence de nombreux terrains RFF.

Sur Condren, l'emprise foncière de l'OPAC de l'Oise, jusque là en sommeil est aujourd'hui requestionnée par un nouvel opérateur susceptible de la racheter et de l'aménager.

Sur Autreville, un projet de 70 lots a été abandonné par un opérateur privé. Les parcelles ont été rachetées par la Maison du CIL. Cette dernière n'a pourtant pas l'intention de créer de l'offre nouvelle sur le chaunois pour le moment. Cette emprise constitue une réserve foncière. La commune a la volonté de racheter une autre parcelle pour lotir (les négociations sont en cours).

Sur Ognes, un petit projet privé est en cours, mais la commune n'a pas de réserves propres. Une zone 1 AU pourrait voir naître un projet d'habitat pour personnes âgées.

Sur Viry-Noureuil, le PLU est très récent et l'enjeu SCOT est important puisqu'il inscrit, en en faisant un secteur prioritaire d'aménagement, le renforcement de l'axe urbain Chauny/Tergnier passant par la constitution d'une armature urbaine continue au niveau de la zone commerciale Auchan (entre Viry et Condren). La commune de Viry-Noureuil n'a pas de maîtrise sur le foncier concerné.

Beautor a encore aujourd'hui des possibilités foncières importantes, leur mise en œuvre opérationnelle n'est pas envisagée pour le moment.

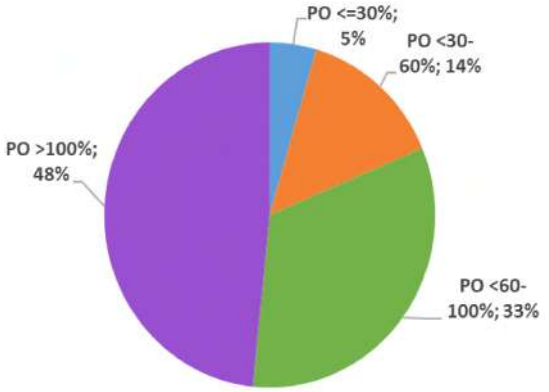
La Fère est maintenant totalement contrainte, et son développement ne peut plus s'envisager que par des opérations lourdes en renouvellement urbain.

Sinceny a un projet en cours et dispose encore de 5 ha maîtrisés pour des opérations à moyen ou long terme.

Sur Danizy se trouve un château vacant qui jouxte une zone d'extension.

Dans tous les cas, l'enjeu pour la CA et pour l'urbain en particulier est d'engager une politique foncière et de renouvellement urbain permettant de préparer l'avenir en matière d'habitat.

Niveau de ressources des propriétaires occupants



Source : Filocom 2015

5.4 Une accession modeste massive dans le parc existant et de fait une paupérisation des jeunes propriétaires occupants

Le territoire, dédié traditionnellement aux propriétaires occupants, est en train de conforter cette caractéristique. En effet, le taux de propriétaires occupants a connu sur la période 1999 / 2015 une augmentation passant de 58,7% à 60,8%. La part de propriétaires occupants étant maintenant très proche de la moyenne départementale.

Seule la partie urbaine présente davantage de diversités de statuts. En rural, la propriété occupante augmente au détriment du secteur locatif.

La primo-accession en maîtrise d'ouvrage individuelle devient très difficile étant donné le rapport prix / budget des candidats à cette accession. On assiste à un report des accédants les plus modestes sur le parc ancien. Ces accédants modestes viennent s'ajouter à des propriétaires occupants déjà eux mêmes modestes. En effet, les niveaux de ressources des propriétaires occupants du territoire sont aujourd'hui faibles puisque près de 52% d'entre eux ont des revenus inférieurs à 100% des plafonds HLM. L'étude pré-opérationnelle parc ancien a démontré que les jeunes propriétaires occupants étaient très concernés par la pauvreté. Sur ce territoire plus les propriétaires occupants sont jeunes plus ils sont pauvres, cette situation est assez atypique.

Cette accession dans l'ancien est rendue possible grâce à la nette prédominance de ce parc dans l'ensemble de l'offre de logements. Avec une moyenne de 40% de logements d'avant 1949, le parc ancien est très présent sur le territoire (France 30,3%). Même si l'ensemble du chaunois souffre de la crise immobilière, la situation est particulièrement difficile sur l'ex CCVO et en particulier sur La Fère, où le parc de type ouvrier est moins présent et où de fait les biens en vente (beaucoup de maisons bourgeoises) sont à des prix bien supérieurs (150 000 € et plus) au budget des candidats à l'accession. Les produits « petit budget » présents sur Chauny et Tergnier par exemple, souffrent moins de la crise immobilière. En effet, l'accession dans l'ancien est facilitée par la présence sur le marché d'un gisement important de biens modestes et parfois déqualifiés à des prix raisonnables (60 000 à 80 000 euros). Cela permet encore aux employés et aux ouvriers d'accéder à la propriété ici, alors que ce n'est plus possible dans d'autres bassins. Ce sont d'ailleurs ces produits « petit budget » qui souffrent le moins depuis la crise immobilière. Les grosses maisons « bourgeoises » ont-elles, beaucoup de mal à trouver preneur (soit des biens à 150 000 € et plus).

La possibilité pour une famille d'accéder à un produit dans l'ancien, (mais aussi dans le neuf), existe à des niveaux de ressources très faibles.
Ici, pour les familles, l'accession sociale s'exerce entre le 2ème et le 3ème décile. Beaucoup de gens peuvent accéder, d'où on le verra, un impact inévitable sur la clientèle locative.
Toutefois, le budget des candidats à l'accession reste relativement faible – 130 000 € maximum. Le gros de la clientèle se situant plutôt entre 100 000 et 120 000 €. Le prix moyen des maisons anciennes vendues sur le territoire en 2017 était de 102 600 €, soit 5 000 € de moins qu'en 2012. Sur Chauny ont était plutôt autour de 110 000 € en moyenne en 2017, sur Tergnier 78 000 € et sur La Fère 60 000 €. Les surfaces moyennes correspondantes étant plus importantes sur La Fère que sur les deux autres communes.

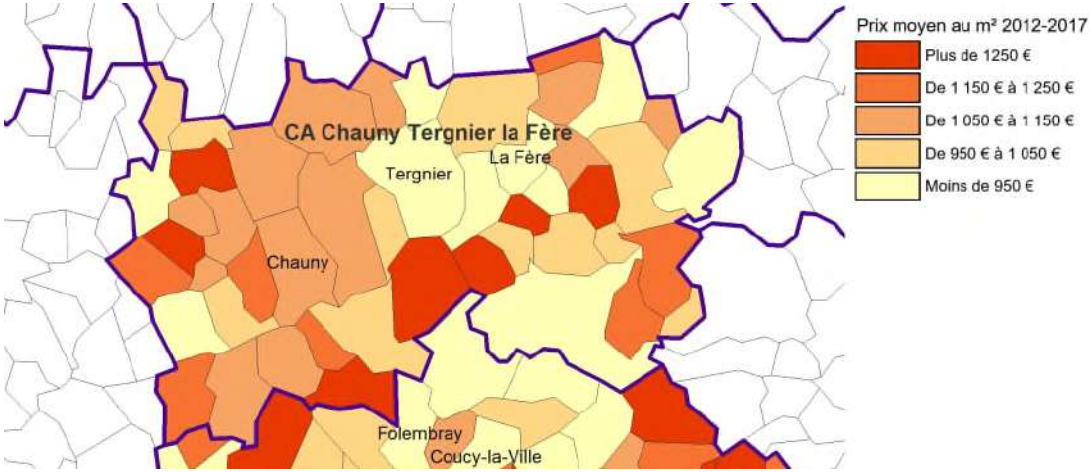
Ainsi, le marché de la maison individuelle qui constitue le cœur de la dynamique immobilière a bien progressé en 2017, offrant le meilleur rythme depuis 2012.

Évolution du nombre de transactions –
Source : Notaires de France, base de données PERVAL

Maisons	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
CA Chauny Tergnier la Fère	283	352	322	356	321	464	2098
CC Picardie des châteaux	90	93	96	72	104	131	586
Pays Chaunois	373	445	418	428	425	595	2684

La Fère, Tergnier et Beautor affichent les valeurs parmi les plus faibles. Les prix sont supérieurs à Chauny mais restent inférieurs à ceux des communes les plus attractives (quelques communes périurbaines et rurales).

Ces niveaux de budget expliquent qu'en neuf, des parcelles trop chères, supérieures à 30 000 € / 35 000 € peuvent avoir du mal à se vendre, car elles portent le niveau global de l'opération à plus de 130 000 €.



En neuf, le dispositif « Ma maison dans l'Aisne » proposé par le Conseil Départemental et mis en œuvre par l'OPAL de l'Aisne, permet, grâce au financement du foncier et de sa viabilisation à hauteur de 50% par le Conseil Général, le Conseil Régional et la Commune, de mettre sur le marché des parcelles de 500 m^2 à 10 000 € maximum. Soit des opérations globales à 100 000 € pour 80 m^2. Ces parcelles sont destinées à des ménages dont les ressources se situent au niveau des plafonds HLM. Il s'agit ici de réaliser des opérations mixtes avec une part de locatif aidé obligatoire, cette clause, qui entre tout à fait dans les préoccupations du SCoT du Chaunois, complique toutefois le déploiement de tels projets pour des raisons de difficultés d'accès aux financements du Logement Locatif Social (LLS).
Les constructions sont réalisées par des pavillonneurs agréés par l'opérateur. Les ménages sont accompagnés jusqu'à la réception finale du bien.

Même avec ce dispositif, l'accession en neuf reste ici plus couteuse que dans l'ancien.

La situation du marché de la primo accession s'est un peu tendue ces dernières années du fait d'un resserrement certain de l'accès au prêt.

Malgré un rapprochement entre des niveaux de ressources qui stagnent et une offre modeste et pas trop onéreuse, le recours au prêt à taux zéro (PTZ), reste faible.

- 3,2 prêts à Taux Zéro pour 1 000 habitants jusqu'en 2008, c'était un peu moins qu'au niveau national (3,6),
- mais 3 pour 1000 en 2009-2010 contre 4,3 au niveau national. Le fonctionnement de ce mode d'accession aidée était assez atypique localement. En effet, il était plus important sur la commune de Tergnier qu'ailleurs dans la communauté et son succès classique en secteur rural n'était pas démontré ici.
- Depuis 2010, avec 1,4 prêts pour 1000 habitants sur l'ex Chauny-Tergnier et 2 pour 1000 sur l'ex CCVO, le niveau est au plus bas, mais 2012, 2013 et 2014 ont été des années où le PTZ dans l'ancien avait disparu. Le recours au prêt à taux zéro remonte depuis 2016, sans toutefois atteindre son niveau de 2011.
- des opérations en prêt à taux zéro qui s'opèrent essentiellement par acquisition dans le parc existant (64% des PTZ depuis 2010).

Nombre de PTZ et type d'opération (2010-2017) –

Source Dreal (SGFGAS)

	Neuf	Acquisition amélioration	Total	Moy. Annuelle	Ptz / 1000 hab.
CC Chauny-Tergnier	154	293	447	56	1,4
CC des Villes d'Oyse	96	148	194	31	2,0
Pays Chaunois	344	573	917	144	1,6

Plus globalement, des écarts se creusent entre le budget des candidats à l'accession qui n'augmente plus et des prix (pour des produits de bonne qualité) qui ne baissent pas beaucoup. En conséquence, la primo accession se réoriente et s'opère de plus en plus dans le parc modeste et un peu déqualifié, ou dans des logements situés plus loin que le secteur recherché à l'origine. Ainsi, 35% des acheteurs de maison dans le Chaunois ne vit pas dans le Chaunois au moment de l'achat (baisse de 3 points par rapport à 2012/2016), c'est 29% dans la CA, ce qui n'est pas négligeable.

Les échanges internes à l'EPCI sont beaucoup plus nombreux dans la CA (65% des achats – cet indicateur est stable). A noter aussi que les mouvements entre EPCI sont très faibles.

Origine des acquéreurs (2012/2017) –
Source : Notaires de France - base de données PERVAL

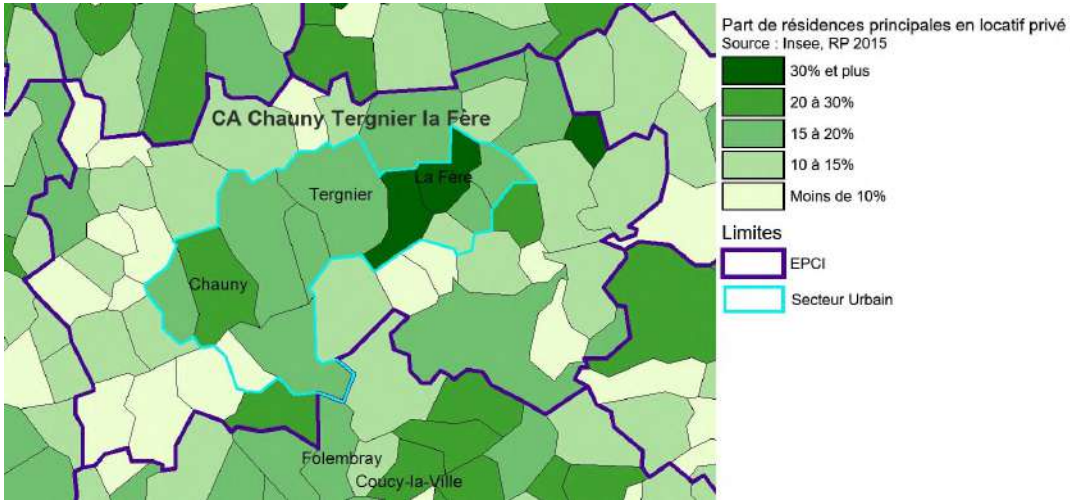
Origine acquéreur / Maisons	CA Chauny Tergnier La Fère	CC Picardie des châteaux	Autres	Total	CA Chauny Tergnier la Fère	CC Picardie des châteaux	Autres	Total
CA Chauny Tergnier la Fère	**1377**	104	617	2098	51%	4%	23%	78%
CC Picardie des châteaux	55	**201**	324	580	2%	8%	12%	22%
Pays Chaunois	1432	305	**941**	2678	53%	11%	35%	100%

5.5 Un parc locatif privé plutôt bien développé, qui progresse encore

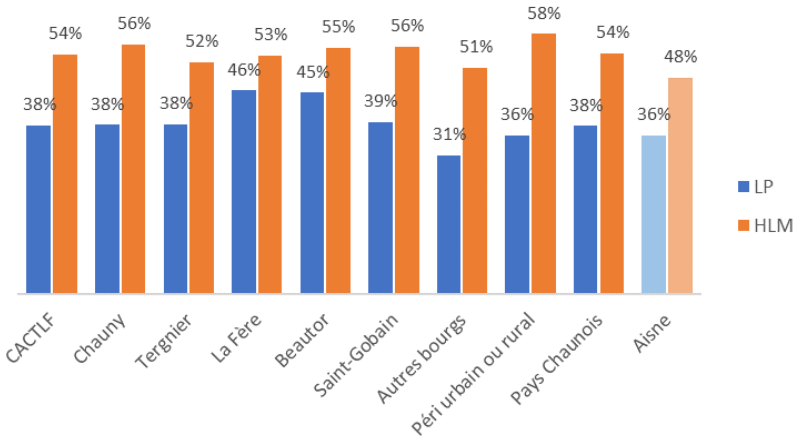
Le taux de logements locatifs privés est de 19,9% en 2008 (soit près de 4800 locataires du privé). Entre 2010 et 2015, 336 logements locatifs privés supplémentaires ont été comptabilisés. Le secteur locatif privé s'est plus développé sur la partie est du territoire.

Sur l'ensemble de la CA, la part des ménages relevant des plafonds HLM était de 65% en 2015. A noter que 84% des locataires du privé étaient en 2015 éligibles au parc HLM, 86% à La Fère et 100% dans les communes rurales.

Ainsi, ce parc privé vient compléter le parc HLM puisque son rôle social est certes moindre, mais avec des écarts qui restent faibles.

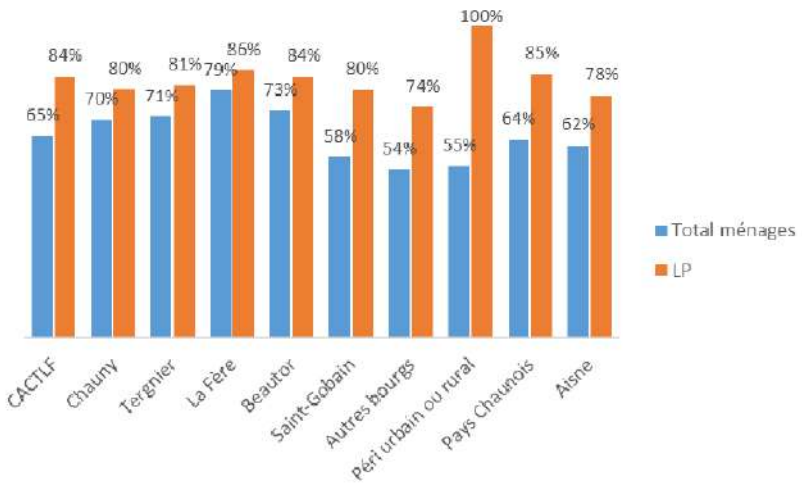


Part des ménages sous le seuil de pauvreté



Source : Filocom 2015

Part des ménages relevant des plafonds HLM



Source : Filocom 2015

Ce rôle social peut s'exercer aux dépens de l'occupant puisqu'une fraction significative du parc est encore très médiocre.

A noter que sur La Fère l'écart entre le taux des ménages sous le seuil de pauvreté dans le parc HLM et celui dans le parc privé est assez faible.

Le marché locatif privé est ici fortement concurrencé par l'accession, de fait il se développe sur les créneaux sociaux, en effet :

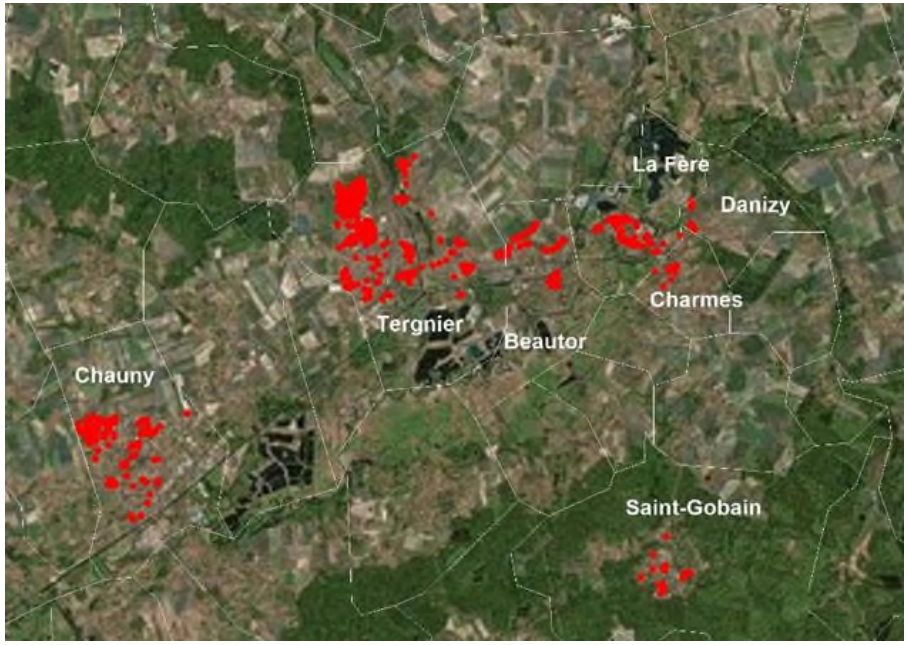
- Les niveaux de loyers sont en dessous de la moyenne départementale, 7,5 €/m2 en 2017 – Source Clameur (seules la Thiérache et la Champagne Picarde étaient en dessous). Ils étaient un peu plus élevés à Chauny qu'ailleurs (8,1 €). Ainsi, les loyers privés sont moins de 25 à 30% supérieurs aux loyers conventionnés.
- Une part de la demande sociale s'exprime directement sur un parc locatif privé qui trouve ses limites en qualité. Le parc locatif ancien est handicapé par un niveau de qualité et de confort encore insuffisant.
- Les opérations locatives des années 2000 (de Robien, Scellier), qui se sont développées sous forme banalisée dans les villes, atteignent les limites de la solvabilité de la demande, d'ailleurs certaines comme à Tergnier ont été reprises par des bailleurs sociaux.

- Le parc locatif géré par les communes est significatif (110 logements hors régie municipale de Beautor 280 logements). Il répond de moins en moins à des besoins fonctionnels, mais prend plutôt une orientation locative sociale et parfois d'urgence. L'ex CCVO, qui avait opté dans les années 90 pour une politique de rachat de parc ancien dans un but de développement du locatif, fait aujourd'hui machine arrière en revendant ces logements (trop de difficultés de gestion locative et d'impayés). Quelques communes sont demandeuses d'un soutien à la remise en état de ce parc ou création de logements d'urgence (Tergnier, Liez, Saint-Gobain, Charmes, par exemple)

Selon les professionnels de l'immobilier, on note dans les dernières années une évolution des caractéristiques des propriétaires immobiliers. En effet, là où il y a quelques années on assistait à un développement du parc locatif privé avec une logique d'investisseurs, on retrouve aujourd'hui une part non négligeable de petits propriétaires ayant reçu leur bien en héritage ou ayant réalisé un investissement pour améliorer leur faible retraite. Ces propriétaires sont souvent modestes et très peu informés des normes d'habitabilité. Ceci entraine des problèmes de moyens disponibles pour l'entretien de leur parc (logement ancien, propriétaire modeste et locataire âgé augmentent le risque d'indécence), mais aussi de culture de l'entretien et de la gestion locative.

On trouve aussi quelques marchands de sommeil (20 à 25 sur l'ensemble du territoire avec 5 à 10 logements chacun). On peut estimer à 200 logements le parc concerné, le plus souvent sur les communes centres. Ils visent une clientèle très sociale (bénéficiaire du RSA) et touchent directement une aide personnalisée au logement (APL) très solvabilisatrice. Ils ne se battent pas pour le résiduel, souvent minime, en cas d'impayés et surtout, n'entretiennent absolument pas leur parc, qui devient peu à peu un parc social de fait accueillant des ménages de plus en plus précarisés.

5.6 Une offre locative sociale très inégalement répartie qui diminue



Avec près de 4800 logements HLM début 2015 (source RPLS), tous localisés dans la partie urbaine du territoire.

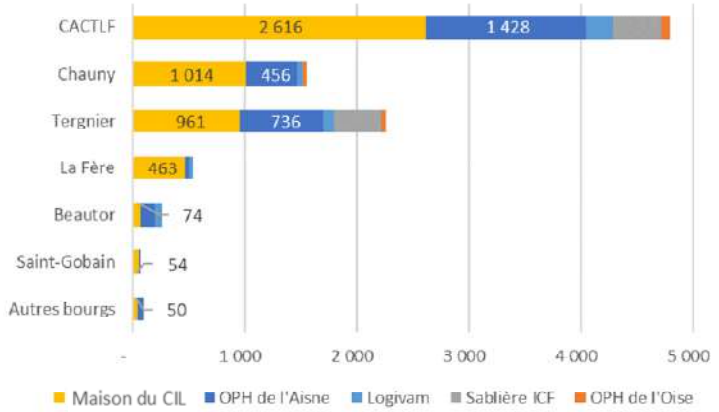
A ces logements viennent s'ajouter les 280 de la régie municipale de Beautor qui affichent des caractéristiques comparables à celles du parc HLM.
Bien que toujours légèrement supérieure au taux départemental, la part de logements locatifs sociaux diminue régulièrement depuis 1999.

Ce parc HLM est réparti entre **5 bailleurs** :

- Les deux bailleurs principaux l'OPAL (31% de l'offre, mais majoritairement sur Chauny et Tergnier avec près de 2000 logements) et la Maison du CIL (53% de l'offre dont près de 1.000 logements à Chauny et à Tergnier),
- ICF (La Sablière), société HLM liée à la SNCF qui concentre son parc sur Tergnier (environ 420 logements),
- Logivam (environ 240 logements) répartis dans les 4 villes,
- et l'OPAC de l'Oise récemment implanté (115 logements) à Chauny et Tergnier.

La Maison du CIL et Logivam ont récemment fusionné pour former Clésence

Répartition du parc social par bailleur



Source : RPLS 2015

Le niveau de production locative sociale récent, n'a pas suffi à maintenir le taux. La production récente a été de 7/an dont PLAI 30%. Au total, 43 logements sociaux ont été produits entre 2012 et 2017, tous dans les villes ou les bourgs.

Bilan financement HLM et assimilés : 2012 - 2017 – Source DDT 02

EPCI	TOTAL	PLUS	PLAI
CA Chauny-Tergnier-La Fère	43	30	13

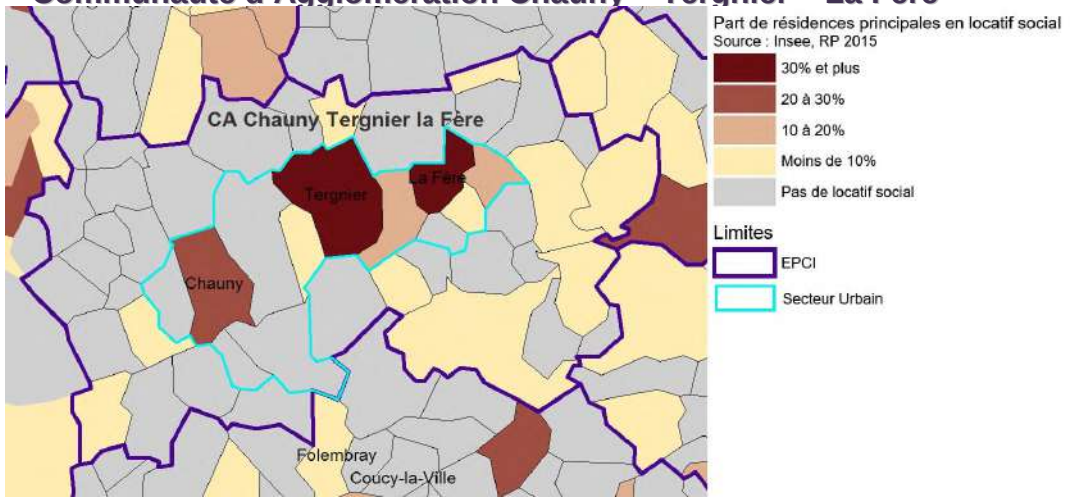
Clésence (ex Maison du CIL + Logivam) développe une politique de vente de son parc individuel sur Chauny et sur Tergnier. 22 logements d'ICF seront également en vente sur 6 ans sur Tergnier.

5.6.1 Une offre très urbaine, collective et de grande typologie de plus en plus éloignée du profil de ses occupants

91% des logements sociaux de la Communauté d'Agglomération sont à Tergnier, Chauny et La Fère qui comptent toutes un QPV. 27% du parc de la CA est en QPV (Chauny 45%, La Fère 44% et Tergnier 14%). Cinq autres communes comptent plus de 11 logements sociaux (Beautor, Saint-Gobain, Charmes Danizy et Sinceny).

Sur les territoires ruraux, la faible part du parc HLM est compensée par la présence de logements communaux et de quelques logements conventionnés (environ 110 à 150).

Ce positionnement dans les villes ne pose pas de réels problèmes de concentration car le parc y est très réparti entre les différents quartiers.



Structure du parc social par secteur

Territoire	Loc. HLM	Type 2015			
		Indiv.	%	Collectif	%
CACTLF	**4 801**	**980**	20,4%	**3 821**	79,6%
Chauny	1 558	294	18,9%	1 264	81,1%
Tergnier	2 266	385	17,0%	1 881	83,0%
La Fère	535	97	18,1%	438	81,9%
Beautor	264	99	37,5%	165	62,5%
Saint-Gobain	75	30	40,0%	45	60,0%
Autres bourgs	103	75	72,8%	28	27,2%

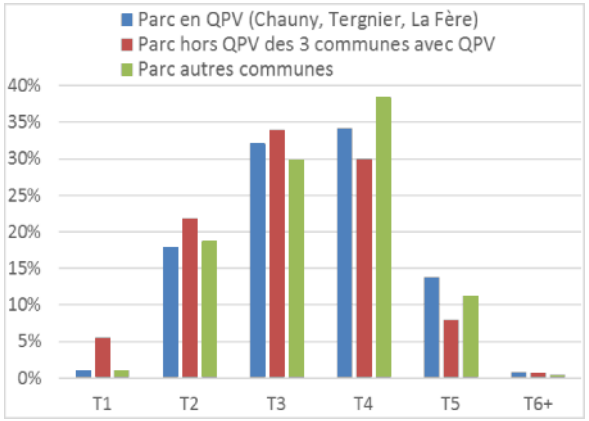
Source : RPLS 2015

Ponctuellement toutefois, son occupation entraîne des problèmes de gestion sociale (poches de délinquance) et patrimoniale *(Chemin de l'écluse à Tergnier, Roosevelt à Tergnier, Doloy à Tergnier, Raoul Dautry à Tergnier, La résidence à Chauny, la cité SNCF de Tergnier, Cité de l'Arsenal à Beautor, Résidence du Necfort à La Fère).*

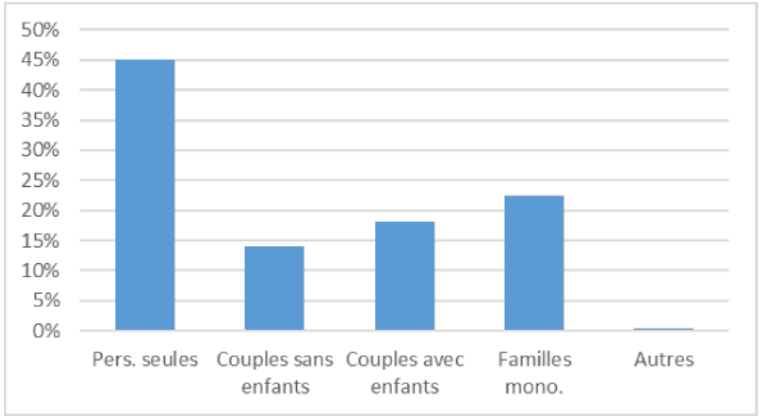
En ville, les opérations récentes et plus chères sont difficiles à louer par manque de clientèle aux revenus adaptés (attirée par un marché de l'accession ouvert) ou par risques de dérives importantes pour les familles plus modestes (trop de loyer annexe).

Ce parc est composé majoritairement de logements collectifs (près de 80% de l'offre) et de T3 et T4, sans qu'il n'y ait de spécificités particulières de l'offre dans les quartiers politique de la ville. Toutefois cette offre est aujourd'hui très éloignée du profil des occupants, en effet on assiste à un vieillissement de l'occupation : 21% des logements sont occupés par des ménages de 65 ans ou plus, et 31% entre 50 et 64 ans. Ainsi, 45% des logements sont aujourd'hui occupés par une personne seule, et 1/3 par des familles avec une majorité de familles monoparentales

Typologie des logements



Types de ménages dans le parc HLM



5.6.2 Une part importante de cette offre est obsolète sur le plan de ses caractéristiques techniques

Le parc HLM est ici assez ancien, 51,8% de logements d'avant 1975. Cette caractéristique ne concerne que le parc des villes et des bourgs centre.

L'essentiel du parc date d'après guerre et d'avant les premières normes d'isolation. Ceci a des conséquences sur les formes architecturales, les caractéristiques techniques et les niveaux de loyers :

- Essentiellement du collectif (près de 80% en urbain),
- Banalité dans l'architecture (barres plus ou moins longues ou cubes, R+3 ou 4 sans ascenseur),
- Petites surfaces des logements,
- Problèmes d'isolation acoustique,
- Risques de logements énergivores,
- Niveaux de loyer extrêmement bas (moins de 3,5 € par m2 de surface utile).

Epoque de construction du parc social

Territoire	Age du parc							
	Avant 1948	%	de 1948 à 1974	%	de 1974 à 1998	%	1999 et après	%
CACTLF	**442**	**9,2%**	**2 045**	**42,6%**	**1 996**	**41,6%**	**318**	**6,6%**
Chauny	1	0,1%	835	53,6%	589	37,8%	133	8,5%
Tergnier	423	18,7%	774	34,2%	992	43,8%	77	3,4%
La Fère	-	0,0%	325	60,7%	173	32,3%	37	6,9%
Beautor	18	6,8%	111	42,0%	125	47,3%	10	3,8%
Saint-Gobain	-	0,0%	-	0,0%	54	72,0%	21	28,0%
Autres bourgs	-	0,0%	-	0,0%	63	61,2%	40	38,8%

Source : RPLS 2015

Rappel des niveaux de ressources nécessaires pour l'accès à un logement aidé (source – Anil 2019)

Nombre de personnes du ménage	PLUS	PLAi
1	20623	11342
2	27540	16525
3	33119	19872
4	39982	22111
5	47035	25870
6	53008	29155
pers suppl	5912	3252
Loyer €/m^2	5,18	4,59

Typologie du parc social

Territoire	Typologie 2015											
	T1	%	T2	%	T3	%	T4	%	T5	%	T6 et +	%
CACTLF	**189**	**3,9%**	**985**	**20,5%**	**1 589**	**33,1%**	**1 531**	**31,9%**	**473**	**9,9%**	**34**	**0,7%**
Chauny	74	4,7%	339	21,8%	551	35,4%	423	27,2%	159	10,2%	12	0,8%
Tergnier	85	3,8%	484	21,4%	756	33,4%	747	33,0%	178	7,9%	16	0,7%
La Fère	25	4,7%	79	14,8%	150	28,0%	191	35,7%	86	16,1%	4	0,7%
Beautor	3	1,1%	50	18,9%	64	24,2%	113	42,8%	33	12,5%	1	0,4%
Saint-Gobain	2	2,7%	17	22,7%	36	48,0%	12	16,0%	8	10,7%		0,0%
Autres bourgs		0,0%	16	15,5%	32	31,1%	45	43,7%	9	8,7%	1	1,0%

Source : RPLS 2015

Caractéristique du parc social à la commune

	Total HLM	Individuel		Collectif		T1		T2		T3		T4		T5		T6 et +		Avant 1948		de 1948 à 1974		de 1974 à 1998		1999 et +	
02738 - Tergnier	2 289	382	17%	1907	83%	88	4%	495	22%	767	34%	748	33%	175	8%	16	1%	352	15%	804	35%	1027	45%	106	5%
02173 - Chauny	1 556	292	19%	1264	81%	74	5%	339	22%	551	35%	422	27%	159	10%	11	1%	1	0%	834	54%	588	38%	133	9%
02304 - La Fère	535	97	18%	438	82%	25	5%	79	15%	150	28%	191	36%	86	16%	4	1%	0	0%	325	61%	173	32%	37	7%
02059 - Beautor	263	98	37%	165	63%	3	1%	50	19%	64	24%	113	43%	32	12%	1	0%	18	7%	111	42%	124	47%	10	4%
02680 - St-Gobain	75	30	40%	45	60%	2	3%	17	23%	36	48%	12	16%	8	11%	0	0%	0	0%	0	0%	54	72%	21	28%
02165 - Charmes	66	38	58%	28	42%	0	0%	16	24%	23	35%	23	35%	3	5%	1	2%	0	0%	0	0%	50	76%	16	24%
02260 - Danizy	37	37	100%		0%	0	0%	0	0%	9	24%	22	59%	6	16%	0	0%	0	0%	0	0%	13	35%	24	65%
02719 - Sinceny	30	30	100%		0%	0	0%	7	23%	7	23%	15	50%	1	3%	0	0%	0	0%	0	0%	10	33%	20	67%
Total CACTLF	4 900	1 053	21%	3847	79%	192	4%	1006	21%	1612	33%	1571	32%	480	10%	39	1%	371	8%	2074	42%	2068	42%	387	8%

Source RPLS 01/01/2017

Parc social des communes soumises au secret statistique (avec moins de 11 logements)

	Total HLM
02001 - Abbécourt	2
02041 - Autreville	1
02056 - Beaumont-en-Beine	1
02074 - Bertaucourt-Epourdon	1
02145 - Caumont	1
02212 - Condren	5
02329 - Fourdrain	8
02431 - Liez	2
02461 - Marest-Dampcourt	1
02473 - Mayot	1
02492 - Monceau-lès-Leups	9
02631 - Quierzy	8
02716 - Servais	2
02746 - Travecy	1
02788 - Versigny	6

Source RPLS 01/01/2017

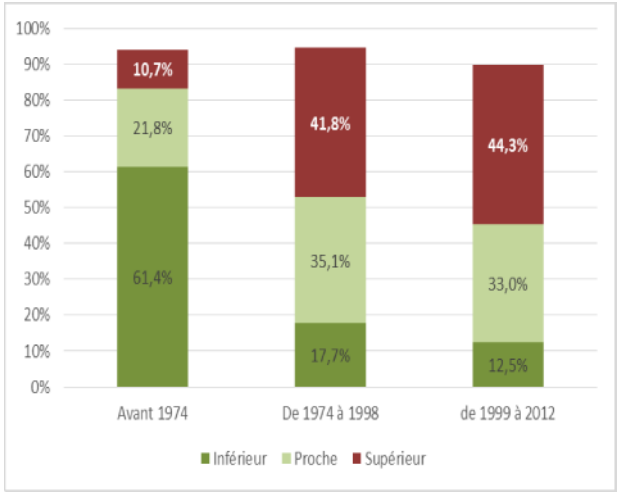
5.6.3 Une diversité des loyers qui entraine une diversité des fonctions

27% des logements sociaux présentent des loyers supérieurs aux plafonds APL. Cette situation est liée aux époques de construction : 44% des logements sociaux récents présentent des loyers supérieurs aux plafonds APL. Ceci à un effet « structurel » sur le profil des occupants en termes de ressources :

- Le parc ancien majoritairement à faibles loyers est « adapté » à l'accueil des ménages les plus modestes bien couverts par les APL.
- Le parc récent « spécialisé » dans l'accueil des ménages les plus solvables.

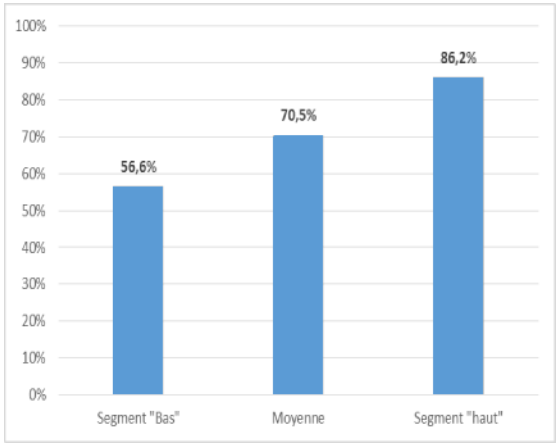
Cet effet pouvant générer des dynamiques de spécialisations sociales internes au parc social mais aussi « assurer » une diversité d'occupation de ce parc.

Niveaux des loyers HLM / plafonds APL par époque de construction



En moyenne les loyers au m2 dans le parc social représentent 70% des loyers pratiqués dans le parc privé (ils sont moins chers de 30%). Cette relative proximité qui peut être accentuée par une taille des logements plus importante dans le parc social.
Le segment du parc social le plus cher présente une décote de loyer par rapport au privé de seulement 15%. Ainsi le risque de concurrence entre segment public et privé du locatif est grand.

Ratio loyer parc social / loyer parc privé



La majorité des ménages pauvres sont encore logés dans le parc privé, mais plus de la moitié des logements sociaux sont occupés par un ménage pauvre. La fonction résidentielle du parc HLM s'est resserrée sur les ménages fragiles : ménages défavorisés, familles monoparentales, grandes familles, etc…

Ainsi, de manière mécanique, la concentration de logements sociaux entraîne une concentration des ménages à faibles ressources ce qui limite l'impact des politiques de peuplement.

Le contexte socio économique, la structure des emplois et les caractéristiques de la main d'œuvre du territoire permettent toutefois d'affirmer que l'offre locative aidée reste le segment qui correspond le mieux aux moyens financiers de la majorité des ménages même salariés. Même si l'offre semble aujourd'hui suffisante en nombre, la question de sa pérennité dans le temps est importante. Cette offre contribuera en effet encore longtemps aux besoins habitat du territoire. Il est utopique de croire que la structure de la population soit bouleversée à court ou moyen terme. L'un des enjeux majeurs est donc ici, et encore pour longtemps, de maintenir cette offre en bon état de fonctionnement, sur le plan technique et énergétique en particulier. Il est important d'engager des habitudes de travail très étroites avec les bailleurs sur cette thématique aussi bien sur le créneau de l'entretien ou de la remise en état plus lourde, que sur celui du renouvellement du parc.

5.6.4 Une occupation fortement paupérisée, qui génère des secteurs sensibles

Globalement, les équilibres sociaux liés à l'occupation du parc apparaissent fragiles sur Chauny et Beautor et très fragiles sur Tergnier et La Fère où quelque soit le niveau de prix, la clientèle est difficile à trouver. Un travail social de fond est indispensable pour maintenir en équilibre les différents « quartiers ».
La clientèle locative sociale est de plus en plus sensible. Ces dernières années, les bailleurs ont assisté à une dégradation des moyens des demandeurs (le niveau de loyer adapté au profil est de moins de 400€) et de la tenue des logements. Les bailleurs doivent être très vigilants sur le taux d'effort.
La population la plus fragile est constituée d'isolés et de ménages au RSA.

Outre les QPV (Quartiers Politique de la Ville), les secteurs les plus sensibles sur l'agglomération sont les suivants :

Tergnier

- Rue Marcel Paul : parc individuel issue de la reconstruction du DSQ, ces maisons sont difficiles à louer et la population en place a des dettes de loyer. Il existe un problème d'entretien des logements (surtout les extérieurs). Les loyers sont ici trop importants pour la demande locale (600 € pour un T4 avec charges et garage) et il n'y a pas de demande solvable pour ces biens, d'où des attributions plus risquées fragilisant financièrement les familles.
- Quartier Roosevelt : suite au projet de quartier de 2007/2009 et à un gros travail de la ville avec les familles et les jeunes, les problèmes du quartier s'étaient stabilisés. Aujourd'hui, il donne à nouveau des signes d'alerte, petit pic de vacance, quelques cages d'escaliers un peu difficiles, dégradations, troubles… Une réflexion commune entre la ville et le bailleur va être engagée pour envisager une restructuration de quartier passant par des démolitions. L'enjeu est fort pour la commune et le bailleur car le quartier est imbriqué dans le quartier de gare de la ville.
- Bâtiments Doloy : situés à côté du projet d'éco-quartier de la ville. Aujourd'hui en bout de ville, donc peu intégré, avec assez peu d'éclairage public, le bâtiment, d'occupation fragile (type « quart monde »), sur lequel il n'y a pas de vacance, a fait l'objet d'une réhabilitation toute récente. Les élus auraient préféré sa démolition, mais cet immeuble remplit une fonction sociale évidente et répond à des demandeurs qui préfèrent ce secteur au quartier Roosevelt. Les effets de cette remise à niveau ne sont pas encore mesurables.
- Raoul Dautry, Chaussée Brunehaut : beaucoup de rotation, petite délinquance.

Chauny

- Quartier de la Résidence : très stigmatisé et peu attractif, aujourd'hui 3 immeubles posent encore des problèmes : le Franche Comté, le Normandie et surtout le Béarn.
- Square des anciens combattants : 3 immeubles anciens des années 1950 qui se dégradent et qui sont un « point dur » sur lesquels se concentrent les difficultés. Une réflexion est amorcée pour une éventuelle démolition avec reconstruction.
- Place du Forum, la demande est faible et ce patrimoine peu attractif et le parc de 50 logements ne vit pas très bien (trouble de voisinage). Les commerces sont peu dynamiques et le site est éloigné du centre-ville.

Beautor

- Cité de l'Arsenal : longtemps confronté à de gros problèmes de peuplement, le bailleur est aujourd'hui plus vigilant dans ses attributions et la remise à niveau du parc a elle aussi contribué à rehausser l'image du quartier. Toutefois la demande et l'occupation restent très sociales et de fait le quartier reste à surveiller. La construction limitrophe d'un programme mixte en locatif et accession sociale aurait pu permettre de créer un maillage urbain vers le centre commercial, qui aurait aussi bénéficié au quartier, mais ce projet ne s'est pas concrétisé.
- Sur son parc, la régie municipale poursuit son effort de réhabilitation. Une soixantaine de logements sont vacants, ils sont en mauvais état et trop couteux à remettre aux normes. Situé dans du parc ancien de mauvaise qualité, l'immeuble Aquitaine a été vendu et réhabilité et revendu par un privé. Le bâtiment Anjou pour lequel la réhabilitation est plus lourde n'est plus occupé que par 4 locataires, il sera vendu dès qu'il sera vide.

La Fère

- La commune se révèle être la plus sensible sur le plan de la vacance HLM, en effet son parc HLM souffre particulièrement d'un processus de stigmatisation. En conséquence la clientèle est plus fragile et plus captive. Le parc privé de certains « marchands de sommeil » vient même concurrencer l'offre HLM sur ce créneau des ménages captifs. En effet ces bailleurs privés sont moins regardants sur les aspects administratifs (plusieurs dizaines de logements sont concernés).
- Pour lutter contre la vacance, Logivam par exemple applique une décote de 20% sur le loyer à la relocation. Les annonces sont diffusées largement (support internet avec « le bon coin »).
- C'est le quartier du Necfort où cette vacance est la plus pesante, elle relève aussi du sentiment d'insécurité ambiant. Le bailleur y a mis en place un accompagnement spécifique des familles ayant un mauvais comportement dans le logement.

Autres

Plus ponctuellement, de rares opérations plus rurales, rencontrent des problèmes liés à la fragilité de leur occupation. C'est le cas par exemple de celle de Monceau les Leups, en effet après de premières attributions sans problèmes, mais une durée d'occupation de 2/3 ans maximum, l'image du site c'est peu à peu dégradée au fil des relocations, des problèmes de comportement sont apparus, sont arrivées des familles avec beaucoup d'aides sociales (elles viennent de Laon, Chauny, La Fère ou Tergnier). Le positionnement de ce parc à 1,3 km de l'école, renforce sa problématique.

La Conférence Intercommunale du Logement nouvellement installée devra dans son diagnostic apporter des précisions permettant de mieux qualifier l'occupation et le fonctionnement des résidences.

Quartiers Politique de la Ville (QPV)
Chauny, Tergnier et La Fère
Source : 2019 CGET - Réalisation : Alkante - Cartographie : IGN GEOPORTAIL

5.6.5 Un marché fluide, avec un niveau de demande qui stagne

Moins de 2 demandes pour 1 attribution (1,7), indique une faible tension du marché qui se traduit par des attributions rapides : 82% des ménages attributaires ont obtenu un logement en moins de 6 mois. Néanmoins, on observe 18% de demandes de plus d'un an.

NB Un ratio de 2 à 2,5 est généralement considéré comme le signe d'un marché équilibré avec pour les demandeurs pas trop d'attente, et pour les bailleurs pas trop de risque de vacance.

Ce ratio de 1,7 est stable, puisque début 2011, le rapport demandes/offres se situait déjà à 1,7.

Demandes d'un logement locatif social

	Nb de demandes au 31 déc. 2017	Nb d'attributions au 31 déc. 2017	Nb de demandes pour 1 offre
CACTLF	**976**	**587**	**1,7**
Chauny	466	208	2,2
Tergnier	306	257	1,2
La Fère	98	67	1,5
Beautor	46	23	2
Saint-Gobain	16	14	1,1
Pays Chaunois	**1 070**	**659**	**1,6**
Aisne	**9 845**	**4 657**	**2,1**

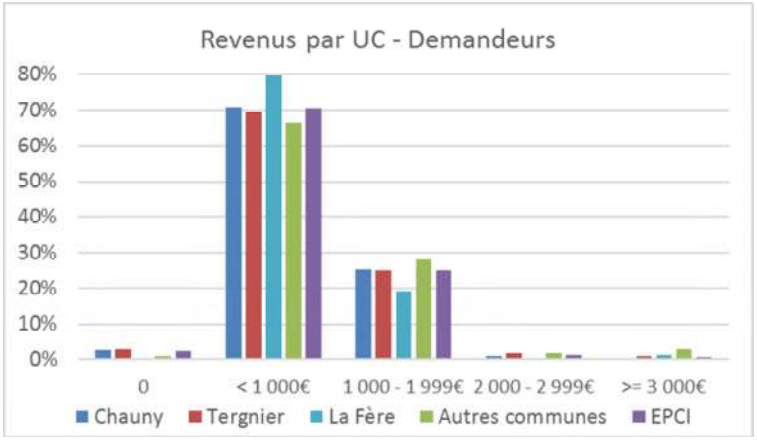
Source : SNE 2017

Sur Chauny, ce rapport (2,2), même s'il reste équilibré, semble très légèrement moins fluide. Le marché sur Chauny semble un peu plus dynamique et l'éventail de niveaux de ressources de la clientèle est un peu plus large. Sur Saint-Gobain, Tergnier et La Fère ce ratio reste faible, mais certainement pas pour les mêmes raisons. En effet, Saint Gobain est moins concernée par les phénomènes de stigmatisation du parc HLM que Tergnier et La Fère. On serait ici plutôt sur un micro marché uniquement interne qui s'autoalimente difficilement.

La vacance reste modérée, 181 logements vacants au 01/01/17 (hors régie municipale de Beautor qui n'est pas comptabilisée dans le logement social) soit un taux de 3,8%, mais elle augmente régulièrement depuis 2011. Les quelques réflexions qui ont été amorcées concernant d'éventuelles démolitions ne sont pas encore lisibles dans ce chiffre qui résulte plutôt de la convergence d'un manque de demande solvable (soit parce qu'elle n'est plus présente sur le territoire, soit parce qu'elle accède rapidement à la propriété, soit parce qu'elle ne porte aucun intérêt à ce parc…).
Les quelques difficultés de location ne concernent pas nécessairement les groupes les plus anciens.
Parallèlement, la rotation est importante 13,9 mais en légère baisse.

Une vacance modérée et une rotation forte sont le signe que le parc social joue très bien son rôle dans le marché, il favorise l'accès au logement des plus fragiles financièrement et leur permet un parcours résidentiel fluide. Par contre ce niveau de rotation est très couteux pour les bailleurs en termes de gestion locative.

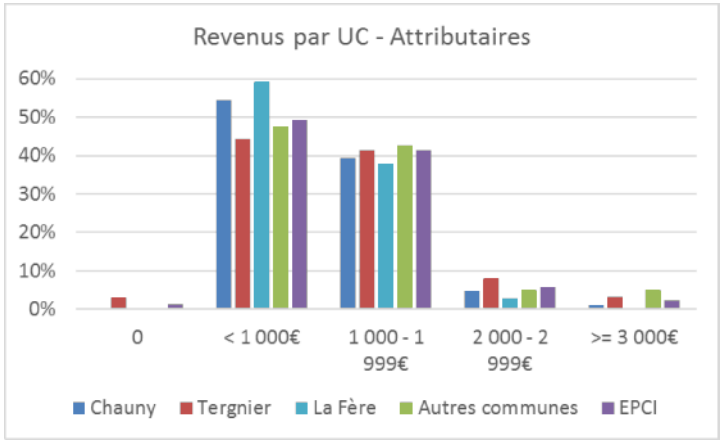
Les petits ménages prédominent dans la demande : 46% de personnes seules. Les familles représentent 44% de la demande avec une forte proportion de familles monoparentales (28%)
Ces ménages sont en grande majorité des ménages à faibles ressources, plus de 70% des ménages ont des revenus inférieurs à 1 000 € / UC (c'est même 80 % sur La Fère) ainsi, la grande majorité des demandeurs sont éligibles au parc très social (PLAI).



Source : SNE 01/01/2018

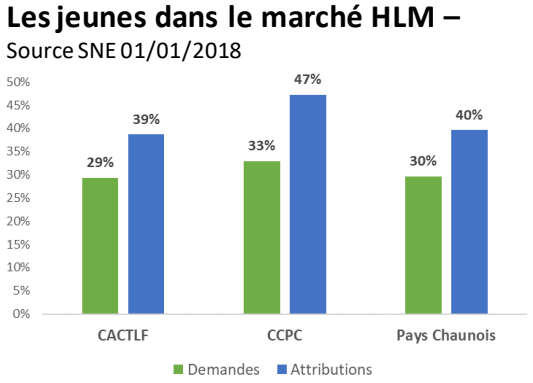
UC = unité de consommation, 1 pour le premier adulte puis 0,5 pour les personnes de 14 ans ou plus, 0,3 pour les personnes de moins de 14 ans.

Le fonctionnement de ce marché n'exclut aucun type de ménages puisque les attributions répondent aux besoins : 45% de personnes seules, 45% de familles, 31% de familles monoparentales. Concernant les ressources, les niveaux de ressources des nouveaux ménages sont supérieurs à ceux des demandeurs, mais ceux-ci restent tout de même sous les plafonds très sociaux (PLAI).



Source : SNE 01/01/2018

Concernant les jeunes par exemple, ils représentent 29% de la demande et sont bien pris en charge dans le parc social puisqu'ils représentent 39% des attributions.



5.6.6 Des évolutions dans la stratégie des bailleurs

Les deux bailleurs principaux (OPH de l'Aisne et Clésence – ex Maison du CIL + Logivam) ont des positionnement assez similaires concernant leur positionnement sur le territoire - ils souhaitent porter leur attention plus sur l'entretien du parc et sur la limitation de la vacance, que sur son développement, ceci dans une logique de concentration de leurs efforts de production sur des secteurs plus tendus – leur approche a toutefois évolué sur certains aspects par rapport aux diagnostics PLH de 2013/2014.

Même s'ils s'interrogent toujours sur l'opportunité de développer leur parc sur ce territoire, dans la mesure où :

- le marché à l'échelle est fluide,
- ils sont confrontés aujourd'hui plus qu'avant aux contraintes d'équilibre financier liées à la zone 3, car ils ne disposent plus de réserves foncières et doivent monter des opérations sous condition de mise à disposition du foncier. Ceci face à des communes qui parfois imposent des contraintes d'aménagement qui augmentent la charge foncière,
- Leurs fonds propres ont été fortement rognés par les obligations de baisse sur les loyers,

Ils souhaitent accompagner le territoire dans sa politique de renouvellement. Ceci que ce soit en termes d'innovations dans la production (habitat adapté personnes âgées, cohabitation intergénérationnelle, offre très sociale adaptée, etc…), mais également en termes de renouvellement de l'offre, en effet des opérations de démolitions sont désormais à l'étude, alors qu'elles étaient inenvisageables à l'époque.

Clésence se positionne plutôt dans une logique de réduction de l'offre par de la vente, alors que l'OPAL, plus actif en termes de projets, prévoit des démolitions sur Chauny et en envisage sur Tergnier. Ces projets ne sont pas suffisamment avancés pour que la question de leur reconstruction se pose à ce PLH.

Pour la cité cheminote de Tergnier, alors que le bailleur l'avait mise en vente et n'avait plus aucun projet la concernant, il est aujourd'hui revenu sur cette position en raison :

- de l'échec de la mise en vente en bloc, alors que des locataires seraient intéressés par de la vente à l'unité,
- d'une reprise de la demande cheminote,
- d'une vacance qui reste faible malgré la faiblesse de la demande.

Pour rappel, cette cité, modèle d'urbanisme au moment de sa conception dans les années 20, est aujourd'hui vieillissante et de fait moins attractive. Elle a subi la diminution de la présence cheminote sur le bassin d'emploi et la morosité économique du secteur.

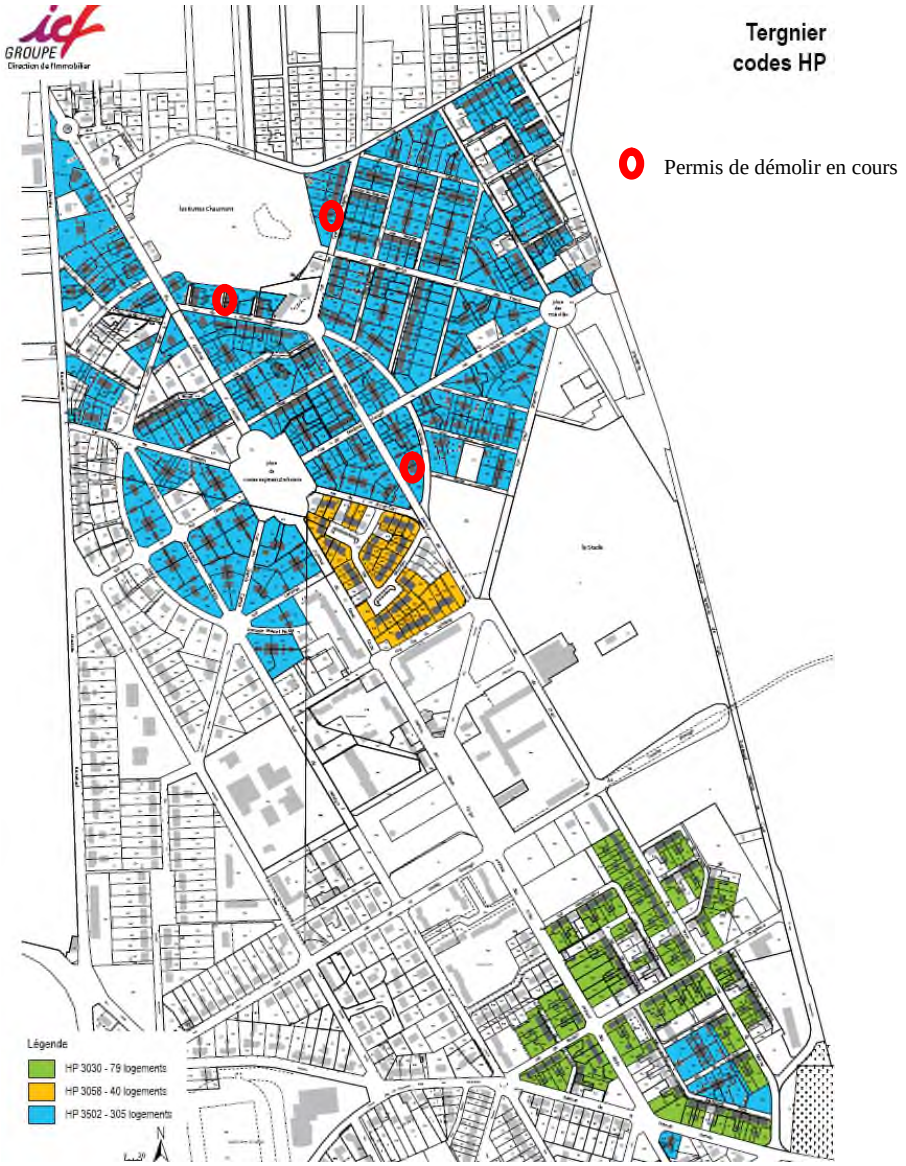
Le bailleur principal, ICF, propriétaire de 422 logements individuels (soit 20% de l'offre locative sociale communale - datant des années 20 à 80, dont 120 seulement sont réellement nécessaires à la demande cheminote), avait, dans l'attente d'un choix, suspendu les investissements et même certaines relocations, murant certains éléments et laissant ainsi aux élus un sentiment d'abandon.

Pourtant, cette offre, très différente du reste de l'offre HLM au sein de la commune, n'est pas sans intérêt. Elle est individuelle, elle constitue un véritable quartier urbain de type « cité jardin », avec des équipements et des services. Chaque logement possède un grand jardin permettant la culture potagère. De fait elle est très peu dense.

Caractéristiques et problématique des lots (cf. carte de la page suivante) :

- Constructions des années 1920 – 224 logements (en bleu)
  Avec des pièces à vivre et des chambres de petites tailles, la nécessité dans les T4 de traverser le salon pour se rendre dans l'une des chambres et des T4 de très petite taille offrant en moyenne 66,5m² de surface habitable, ces maisons ne correspondent plus aux standards d'occupation d'aujourd'hui. Ils représentent 30% de l'offre totale d'ICF.
- Constructions transitoires des années 1950 – 81 logements en bande et en pierres (en bleu aussi : reconstruction d'après guerre ou densification). Des plans plus adaptés aux standards actuels (des T4 dont la surface moyenne est de 91,5m², une répartition des pièces plus satisfaisante, toujours de grands jardins).
  Dans les jardins, il y a d'anciens poulaillers-clapiers en brique aujourd'hui utilisés en débarras dont l'effet paysager est assez négatif. Une démolition avait été envisagée il y a quelques années, donc la relocation ne se faisait plus et la dégradation a été importante. Aujourd'hui la location a repris, moyennant 15000 € de travaux par logement.
- Maisons en bande des années 1950 – 79 logements (en vert). Ensemble le plus demandé, il est aussi le plus proche du centre ville et des commerces. Groupe disponible à la vente.
- Constructions des années 1980 – 40 logements (en jaune)
  DPE en E, disponible à la vente

Les dernières réhabilitations datent de 2008 (23000 € par logement) sur les deux derniers groupes (79 et 40). Pour les autres, la dernière réhabilitation date de 1988. L'état de ce patrimoine est très hétéroclite car à cette époque, les cheminots pouvaient s'opposer aux travaux.



Il n'y a aujourd'hui plus beaucoup de vacants (2,1 % en 2017, plutôt dans la partie ancienne). La rotation est de 9%, ce qui n'est pas négligeable pour du pavillonnaire.

Les caractéristiques de l'occupation ont beaucoup changé au fil des années. Il y a de moins en moins d'agents SNCF parmi les locataires. C'est vrai aussi pour les retraités SNCF. De fait, l'occupation aujourd'hui se fragilise, les problèmes sociaux et taux d'impayés sont élevés (3%).
Il y a plus de sous occupation que de sur occupation, ce qui n'est pas différent du reste du parc HLM en général, et dans les autres cités d'ICF.

Contrairement au reste du parc HLM du territoire, on trouve ici une vraie diversité générationnelle d'occupation (31% de chefs de ménages de moins de 40 ans et 12 de plus de 75 ans- source bailleur), ainsi qu'une variété de compositions familiales, avec une prédominance des couples avec ou sans enfants (56%). La mixité existe aussi dans les revenus (50% de ménages avec des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM).

Tableau de synthèse du patrimoine de la cité (source ICF)

Codes HP	Années de construction	Types de logements	Mitoyenneté	Taille des logts et SH moyenne	Taille de parcelles	Régime de loyers et taux moyen pratiqué/m²/an
HP 3502 305 logements	224 logements 1920	5 pavillons isolés	néant	- 1 T3 – 74 m² SH - 1 T4 – 99 m² SH - 2 T5 – 96,5 m² SH - 1 T6 – 120 m² SH	- mini : 789 m² - maxi : 2 227 m²	- 5 PLA – 41,8€/m²
		63 pavillons doubles	1 pavillon mitoyen	- 28 T3 – 62 m² SH - 31 T4 – 64,4 m² SH - 4 T5 – 86 m² SH	- mini : 275 m² - maxi : 935 m²	- 63 PLA – 40,9€/m²
		24 pavillons triples	néant	- 14 T3 – 60,6 m² SH - 5 T4 – 112,4 SH - 4 T5 – 120 m² SH (+ bureau d'accueil)	- mini : 189 m² - maxi : 742 m²	- 1 Loi de 1948 – 24,64€/m² - 21 PLA – 40,4€/m² - 1 PLAI – vacant (+ bureau d'accueil)
		132 blocs de 4	néant	- 52 T3 – 64,9 m² SH - 80 T4 – 66,9 m² SH	- mini : 300 m² - maxi : 863 m²	- 132 PLA – 41,6€/m²
	81 logements 1950	maisons en bande	néant	- 81 T4 – 91,5 m² SH	- mini : 192 m² - maxi : 1 180 m²	- 2 HLM – 28,1€/m² - 56 PALULOS – 32,1€/m² - 23 PLA – 41,6€/m²
HP 3030 79 logements	1951	maisons en bande	37 pavillons mitoyens	- 79 T4 – 84,9 m²	- mini : 306 m² - maxi : 846 m²	- 1 HLM – 30,42€/m² - 78 PALULOS – 33,3€/m²
HP 3058 40 logements	1980	maisons en bande et pavillons doubles	8 pavillons mitoyens	- 18 T3 – 70 m² SH - 18 T4 – 79,1 m² SH - 4 T5 – 93 m² SH	- mini : 207 m² - maxi : 458 m²	- 40 PLA – 43,12€/m²

Dans les années 2000, l'agence a commencé à arrêter de relouer les pavillons anciens, et particulièrement les « transitoires ». Ils étaient prévus en démolition. Cela a contribué à dégrader l'image de la cité, et alimenté sans doute le ressentiment des élus. Depuis, le projet a été abandonné et elle a commencé à relouer. Les logements vides s'étaient fortement dégradés, et elle a dû y réinvestir de l'ordre de 15.000 € par logement.

L'autre bailleur présent sur la cité (Logivam) a également mis son parc en vente.

A ce jour (source présentation CUS Nov 2017), les projets d'ICF pour le quartier sont :

- 122 réhabilitations lourdes à horizon 2023 (29% du parc), 50 000 € de travaux investis par logement,
- 176 ventes à l'unité à moyen terme, dont 22 effectivement en vente actuellement (ces ventes pourront être observées dans le cadre des DIA et les nouveaux propriétaires pourront être contactés dans le cadre du PIG qui démarre pour envisager un bouquet de travaux adaptés),
- des améliorations énergétiques sur l'ensemble de la cité.

Depuis, ICF a déposé un permis de démolir pour 6 maisons (cf. carte ci-avant).
Enfin, ICF n'exclut pas de mettre en vente des parcelles libres et les terrains des démolis.

Cette cité peu dense avec des jardins souvent de très grande taille, ainsi que la présence d'espaces sous-occupés offre en effet un potentiel de construction neuve, soit en densification, soit par le biais d'un peu de démolition. La présence de nombreux terrains vides d'occupation appartenant à RFF, à la SNCF ou désormais à la ville, situés en pleine zone urbaine constitue un potentiel foncier intéressant pour elle. La perspective d'un projet urbain sur ce secteur est un véritable enjeu pour la commune. Réinvestir dans cette cité n'a en effet de sens que dans un repositionnement immobilier à long terme.

Ce qu'il faut retenir des dynamiques de marché

Les principales tendances	Les points d'alerte et/ou les opportunités
- Un marché de l'accession dans l'ancien qui progresse grâce à des prix en baisse depuis 2012 (attractivité exogène) - 1/4 des acheteurs viennent du hors Chaunois - Le recours au PTZ est faible, mais reste un des plus fort de l'Aisne comme le recours au dispositif Ma Maison dans l'Aisne - Les loyers privés restent stables - Un marché locatif social fluide mais encore équilibré, où vacance et rotation augmentent légèrement. - Une demande locative fragile (pas seulement financièrement). - Des mensualités équivalentes entre le parc locatif social récent, le parc locatif privé et l'accession dans l'ancien en maisons de ville.	- Une demande HLM faible et pauvre - Une concurrence entre les parcs - Le territoire reste attractif pour l'accession dans l'ancien (+10%/an de transactions depuis 2012, situation atypique dans l'Aisne) - Reconduction du dispositif Ma Maison dans l'Aisne
Les conséquences pour le PLH	
- Le segment de l'accession sociale (y compris la vente HLM) est à valoriser - Des freins au renouvellement du parc social (forte concurrence avec les autres segments) - Une attention à porter sur le coût des logements produits, y compris en locatif social	

6 Des problématiques sociales lourdes et des dispositifs dédiés globalement bien calibrés, mais…

Comme évoqué à maintes reprises dans les parties précédentes, la population de la CA se caractérise, entre autres, par l'importance de ses problématiques sociales. Cela se traduit par les constats suivants :

- des aides sociales fortement sollicitées (taux de couverture au RSA et taux d'allocataires CAF d'une aide au logement supérieurs à ceux de l'Aisne), en raison d'un parc locatif social très présent ;
- plus de 20 dossiers FSL accordés par an pour 1000 habitants (depuis 2012) alors que la moyenne départementale se situe à 13 et une part importance des dossiers FSL énergie dans cet ensemble ;
- 110 à 140 familles suivies pour des problématiques sociales en lien avec des problématiques logement (expulsion, poids des charges, inconfort, etc…) ;

Toutefois, concernant les publics spécifiques, le contexte de l'agglomération n'apparait pas tendu. En effet, des solutions sont trouvées directement grâce à un travail étroit entre les bailleurs et les travailleurs sociaux. Les mouvements sont suffisants dans le parc social pour qu'il n'y ait pas de gros blocages en termes d'accès au logement.

6.1… des difficultés de passage vers le logement ordinaire pour les plus fragiles

La question du logement temporaire et de l'hébergement d'urgence couvre trois champs principaux d'intervention :

- Les dispositifs d'accueil pour répondre aux problèmes de mobilité professionnelle et d'entrée dans la vie active. C'est une problématique qui touche des personnes, souvent des jeunes, en formation, stage, premier emploi ou en mobilité professionnelle. Les besoins sont plus en logements meublés ou en foyers pour répondre à une demande temporaire, économique, plus ou moins autonome et dans une temporalité soit alternante soit brève.
- L'hébergement nécessaire au traitement de situations de "crise" (expulsions, ruptures familiales, péril…) est un besoin en hébergement immédiat, meublé, qui nécessite un accompagnement social. La durée de cet accueil est variable mais la plupart du temps assez brève.
- Les dispositifs d'hébergement transitoire et d'accompagnement dans un processus d'insertion concernent un besoin en hébergement de plus longue durée, dans des logements semi-meublés avec un très fort accompagnement social.

Au total, le territoire disposait en janvier 2018 de 26 places d'urgence et 101 places en insertion et les demandes de recours au DALO (droit au logement opposable) étaient assez faibles (7 en 2017 pour l'ensemble de l'arrondissement de Laon).

Que ce soit en matière d'accueil d'urgence, d'hébergement (Foyer de Jeune Travailleur, Centre d'Hébergement et de Réinsertion

Sociale, …), les dispositifs d'accueil sont plutôt bien calibrés. Par contre leur répartition géographique est trop centralisée, en effet, la quasi-totalité de l'offre de logements temporaires ou d'urgence se situe sur Chauny et demande donc pour la majorité de la population des possibilités de mobilité que la population concernée ne possède pas forcement (culturellement ou en termes de moyens).

L'hébergement d'urgence et temporaire est géré par la résidence du Bailly de Chauny. C'est une structure centrale qui abrite trois types d'hébergements :

- Un Foyer de Jeunes Travailleurs de 30 studios dont 3 pour handicapés (après travaux en cours jusque fin 2019). La résidence est en cours de réhabilitation, elle amènera à l'avenir une plus grande diversité de produits logements meublés.
- On observe globalement une augmentation des jeunes hébergés par des tiers (amis, famille) et de la cohabitation subie avec les parents du fait d'un manque d'autonomie financière. On constate que les demandes de logement dans le parc public peuvent atteindre des délais d'attente plus long en moyenne pour les jeunes que pour d'autres publics et que les jeunes cumulant des faibles ressources et une précarité professionnelle ne peuvent prétendre à y accéder.
- Un CHRS de 13 places et 8 en CHU. Les personnes accueillies en CHRS sont de plus en plus déstructurées de par leur souffrance (rupture familiale suite à des conflits). Durant les travaux de réhabilitation, la résidence de Béthancourt en Vaux a été affectée à l'accueil de ce public. On se pose la question de l'affectation à termes de cette autres résidence propriété de la Maison du CIL ?
- Cinq lits en ALT pour l'accueil d'urgence. Les 5 places en ALT sont principalement dédiées au public jeune, servant ainsi de tremplin dans leur parcours d'insertion sociale et professionnelle.

À ces structures, s'ajoute la réalisation d'une Maison-relais de 25 places sur le site.

Enfin, deux hôtels sont potentiellement mobilisables pour répondre à des situations de crise.

Alors que jusque là, l'accueil des demandeurs d'asile, se faisait au CADA de Laon, en 2016, une partie d'un immeuble appartenant à Logivam (nouvellement Clésence) a été mise à disposition du CADA (Centre d'Accueil Demandeur d'Asile). Sur un ensemble de 47 logements 30 fonctionnent avec le CADA et le reste relève du logement HLM classique. Le bailleur envisageant actuellement la démolition de cet immeuble, la question de la pérennité du CADA est posée.

Ces structures ont une vocation qui dépasse les limites territoriales du Pays, puisque les personnes accueillies viennent pour l'hébergement d'urgence, de tout le département et d'un rayon un peu plus petit pour le CHRS, mais qui déborde aussi un peu sur l'Oise.

Les capacités d'accueil de ces structures sont adaptées, et la création de la Maison-relais a permis de compléter l'offre disponible en proposant une structure d'hébergement et d'insertion de plus longue durée.

Les logements en Allocation de Logement Temporaire (ALT) touchent un public beaucoup plus précaire et souvent en rupture. Les taux de remplissage sont toujours au maximum des capacités et de

plus en plus souvent occupées par un public jeune en rupture familiale.

Deux difficultés persistent : la première concerne la sortie de ces « lits », difficile pour des jeunes qui ont de réelles difficultés à accéder au parc de droit commun dans de bonnes conditions de loyer et de qualité. Le parc privé étant souvent trop cher et le parc public plus orienté sur les familles. Or, les lits en ALT n'autorisent que des séjours de 1 mois renouvelable une fois. Ce qui n'autorise pas l'accès au parc public pour lequel les délais d'attente pour un jeune sont plus longs.

L'augmentation du nombre de lits est délicate car cela risquerait de créer une augmentation de la demande et une dénaturation de la fonction première de cet accueil d'urgence.

La création de la Maison-relais a permis de résoudre certaines de ces situations, tandis que d'autres sont satisfaites au travers du FJT.

C'est donc une situation globale de l'hébergement temporaire ou d'insertion plutôt satisfaisante. Un effort pourrait être porté vers le développement de l'offre vers un foyer type « soleil », avec une quinzaine de logements, un peu mieux répartis sur le territoire, notamment pour les stagiaires et les apprentis qui, parfois, ont des problèmes de déplacement.

Certaines solutions pourraient aussi favoriser l'accès des jeunes vers le parc public, avec la mise en place d'organisation type « logement première chance » avec les bailleurs et les municipalités ou l'association Accueil Promotion Picardie qui gère la résidence. C'est-à-dire, réserver quelques logements auprès des bailleurs HLM pour des jeunes, sous condition, de se porter garante des loyers et de mettre en place un accompagnement léger à l'‘accès et au maintien dans le logement auprès des jeunes locataires. Ce système permettrait de dégager ces structures des jeunes les plus solvables et de leur permettre un accès au parc de droit commun. Sans cela, subsisteront des difficultés d'accès malgré la relative détente du marché.

6.2… Une problématique spécifique pour Chauny, le logement des étudiants et des apprentis

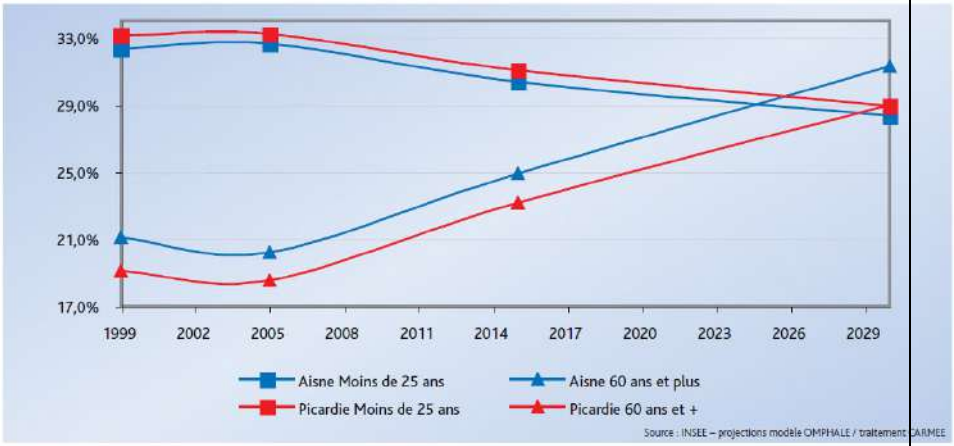
La réorganisation de l'offre de formation sur Chauny avec la fusion des lycées Gay Lussac et Jean Macé et le développement des filières post bac, couplée au développement des filières d'apprentissage du lycée Saint Charles et à la présence de l'école infirmière et du lycée Schuman, ont pour conséquence l'apparition de besoins en hébergements nouveaux à destination des étudiants post bac et des apprentis. Ces besoins perdurent malgré l'agrandissement des capacités d'accueil de l'internat de Schuman et une opération privée en cours à proximité de l'école d'infirmière.

6.3… La nécessité absolue d'anticiper le vieillissement de la population et la fragilisation des ménages âgés.

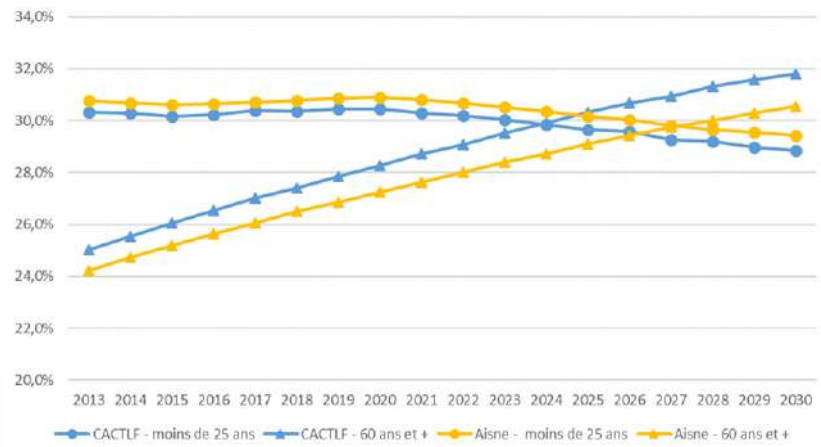
La problématique du logement des personnes âgées et des personnes handicapées pèse sur le territoire et le vieillissement de la population ne peut que renforcer cet état de fait. Il y a donc nécessité d'anticiper cette évolution.
La population de la CA est modérément âgée avec 32,1 % de chefs de ménages de plus de 55 ans en 2015, dans la moyenne du département (31,6 %). On observe malgré tout, une forte augmentation, + 19,3% depuis 2010.

Selon les projections « Omphale », les effectifs de moins de 25 ans devaient reculer de plus de 12 800 à horizon 2015. Depuis 2005, les effectifs de 60 ans ou plus connaissent une croissance rapide.
Le « croisement des courbes » (lorsque les effectifs de 60 ans et plus seront supérieurs aux jeunes de moins de 25 ans) devrait intervenir à l'horizon 2025 dans l'Aisne, quelques années plus tôt que ce qui a été estimé pour l'ensemble régional (pas avant 2030).
Source : Diagnostics départementaux CARMEE - Aisne

Projections de structure par âge de la population entre 1999 et 2030



Projection de structure par âge de la population entre 2013 et 2030



Source : Insee, Recensements de la population.

En projection actualisée 2013 / 2030, cela devrait arriver en 2024 pour la CA et en 2027 pour l'Aisne.

Localement, le public âgé est, au regard de l'ensemble de la population, relativement modeste (en tout cas celui qui fait appel aux dispositifs d'aide et de coordination existants). Mais, ce public modeste est aussi celui de l'Aisne qui présente le taux de plus faible de bénéficiaires de l'APA (5,2%). Pourtant une majorité de ces ménages est propriétaire de son logement. Ils ont donc pleinement la charge de son entretien général.

C'est un public majoritairement féminin qui accepterait plutôt bien l'idée d'une intervention dans son logement mais qui n'en a pas les moyens financiers. En effet et schématiquement, il y a 3 catégories de femmes :

- celles qui n'ont pas travaillé, donc n'ont pas de retraite,
- celles qui ont travaillé, mais pour leurs époux (agriculteur, commerçant, artisan…),

- celles qui ont eu une carrière modeste ou à trous (périodes d'arrêts pour élever les enfants).

Les hommes, qui sont assez minoritaires dans ce public, ont un peu plus de moyens mais sont beaucoup plus réfractaires à l'intervention dans leur logement.

En conséquence, les demandes en adaptation arrivent majoritairement en curatif et très peu en préventif, c'est-à-dire dans l'urgence, quand la personne est déjà plutôt assez âgée (80 ans) et que la problématique est déjà lourde. Pourtant, le taux de couverture du territoire en place dans les établissements dédiés est un des plus faibles de l'Aisne.

Se pose de fait la question du coût de la politique du logement en direction des personnes âgées et de leur solvabilisation. La problématique est la même pour les adultes handicapés, puisqu'il ne faut pas perdre de vue que l'AAH[1] n'est que de 860 € par mois, ce qui laisse les bénéficiaires isolés dans des situations de faible solvabilisation.

L'autre objectif de la politique de l'habitat adapté pour les personnes âgées ou handicapées est le développement de leur maintien à domicile grâce à l'adaptation du logement aux pertes de mobilité ou au handicap. Signalons que si la perte de mobilité due à l'âge ou au handicap pose souvent des problèmes similaires de maintien au logement, le handicap mental est différent et nécessite de penser à tous les types de problématiques.

Cependant, dans la très grande majorité des situations, la localisation du logement, et notamment la proximité des services, est un élément essentiel au maintien à domicile, en logement autonome.
La notion de l'adaptation des logements prend plusieurs formes et implique de nombreux acteurs. Il est néanmoins important de prendre en compte la notion de parcours résidentiel : la fin du parcours résidentiel pour les personnes âgées et le parcours résidentiel de la vie entière pour les personnes handicapées (c'est-à-dire du scolaire au CAT[2] et jusqu'à la fin de vie).
Le foyer pour autistes de Villequier Aumont est à ce titre un exemple significatif car il est aujourd'hui confronté à une double problématique liée au vieillissement de ces pensionnaires. D'une part, la structure, totalement adaptée à la prise en charge des personnes autistes, ne l'est pas pour la prise en charge de personnes âgées, toute autiste qu'elles soient, ni même pour la gestion de la cohabitation intergénérationnelle interne. D'autre part, l'absence de solutions de sorties adaptées à ce public vieillissant spécifique entraine un engorgement de la structure et de fait des difficultés à l'entrée.

L'amélioration ou l'adaptation des logements privés est une des politiques de l'État qui, au moyen de divers modes de financement, notamment de l'Anah, favorise les initiatives privées.
Les limites de ces actions se placent principalement auprès des personnes très âgées, en milieu rural, qui habitent des logements vétustes et ne veulent pas changer leur mode de vie. Ce sont des situations qui seront amenées à disparaître petit à petit avec la disparition de cette génération.

Cette adaptation des logements doit être accompagnée d'une réflexion et d'actions sur l'environnement des logements. Le

[1] Allocation Adulte Handicapé

[2] Centre d'Aide par le Travail

maintien à domicile est lié aux ressources que procure l'environnement immédiat.
Ainsi il apparaît utile de penser une adaptation du parcours résidentiel des personnes dépendantes, avec la création de projets permettant de créer une offre autonome ou semi-autonome de transition entre le logement de la vie active (souvent trop grand et isolé des services) et la maison de retraite (EHPAD).

On sait que la maison de retraite est principalement une fin de parcours résidentiel. Le temps de séjour moyen n'est que de 3,8 ans. Il paraît important pour le bon fonctionnement de ces structures et pour éviter de les démultiplier, de se donner les moyens d'éviter, devant l'allongement de la vie, toute augmentation de ce temps moyen de séjour, et donc de prolonger le maintien dans un logement autonome ou semi-autonome.

C'est donc une prise en compte des besoins croissants en termes d'adaptabilité et d'hébergement liés à l'évolution de la structure de la pyramide des âges et à celles des comportements qu'il convient de prendre en considération.

6.4... des objectifs partiellement atteints concernant l'accueil des gens du voyage

La loi NOTRe du 7 août 2015, portant sur la nouvelle organisation territoriale a fixé le transfert des compétences en matière d'accueil des gens du voyage (pour les aires d'accueil et les aires de grand passage), de manière obligatoire, aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre au 1er janvier 2017. Ainsi les EPCI possèdent la compétence aménagement, entretien et gestion des aires.

Ces dispositions sont étendues, par l'article 148 de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, aux terrains familiaux locatifs. Les EPCI ont donc les compétences pour l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil, des aires de grand passage et des terrains familiaux locatifs.

La circulaire du 17 décembre 2003 relative aux terrains familiaux, rappelle que dans les zones constructibles, des terrains bâtis ou non bâtis peuvent être aménagés afin de permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Contrairement aux aires d'accueil, ne sont pas assimilables à des équipements publics. Ils correspondent à un habitat privé qui peut être locatif ou en pleine propriété. Ils constituent des opérations d'aménagement à caractère privé. L'Etat peut participer au financement de la réalisation de terrains familiaux locatifs par les collectivités locales.

Le schéma d'accueil 2019 / 2025 de l'Aisne a été validé par la commission consultative en décembre 2018, il est actuellement en phase d'avis des EPCI.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage adopté en octobre 2012 prévoyait, comme le préconisait déjà celui de 2003, pour le Chaunois deux aires de moyen séjour (25 places chacune). Le territoire était pour moitié en conformité puisque l'équipement d'Ognes (25 places) était en place depuis 2009 et celui de Vouël ne l'était pas. Conformément au schéma en vigueur, il aurait du l'être pour 2018.

Le schéma 2019-2025 en cours de validation revoit les besoins en aires de moyen séjour à la baisse et préconise l'abandon du projet de Vouël.

Rappelons que la compétence n'appartenait alors pas à la Communauté de Communes Chauny-Tergnier porteuse d'un PLH, mais au SIVOM Chauny-Tergnier-La Fère. La compétence en la matière est exercée aujourd'hui par la CA. Celle-ci devra veiller à ce que le schéma adopté soit bien conforme à ses préconisations d'origine et devra participer aux travaux préconisés par le schéma tels que l'harmonisation de la gestion des aires, la mise en place de MOUS permettant d'identifier les points d'encrage territoriaux et la réalisation des terrains familiaux ou l'habitat adapté qui en découlent par exemple.

Ce qu'il faut retenir des problématiques de logement des populations fragiles

Les principales tendances	Les points d'alerte et/ou les opportunités
- Augmentation des problématiques de « savoir vivre » et de « savoir être » - Toujours des difficultés à rapprocher l'offre de la demande liée au handicap - Absence de prise en compte de la problématique logement liée au vieillissement des personnes handicapées - Quelques cas de nomades sédentarisés ou de logement en caravane/mobil home.	- Une plateforme de recensement de l'offre en logements adaptés est en cours de construction
Les conséquences pour le PLH	
- Préciser la prise en compte des besoins des populations spécifiques - Construire plus de passerelles entre PLH, politiques sociales et politique de la ville	

7. Conclusion

Les enseignements liés au bilan des PLH ainsi qu'au diagnostic nous montrent que les priorités se sont inversées depuis 2013/2015, période d'écriture des PLH précédents. En effet à l'époque, les territoires misaient sur les perspectives de développement d'un SCOT ambitieux et sur un retour rapide à une croissance démographique récompensant les efforts menés en matière de développement économique. Ainsi, en termes de perspectives, il semblait que les territoires, en tout cas celui de Chauny-Tergnier, avait alors plus de défis à relever concernant l'inversement des tendances de la construction neuve vers l'urbain et sur la maîtrise foncière qui y était liée, que sur l'amélioration du parc ancien et la lutte contre la vacance sur lesquels il était déjà bien engagé. De son côté, la partie Villes d'Oyse, consciente de ses faiblesses concernant la vacance et l'état de son parc de logements faisait de ce défi une priorité, tout en cherchant à minima à doter ses communes urbaines des documents d'urbanisme lui permettant le développement attendu.

Malheureusement, le retour sur investissement du développement économique tarde à arriver. Les pertes d'emploi se poursuivent. La population active quitte le territoire pour trouver ailleurs un meilleur avenir professionnel. La population qui reste est de plus en plus captive et fragile socialement. Le marché immobilier est atone. La vacance continue à progresser générant des poches d'habitat délaissé. Les secteurs peu entretenus et les friches d'activité pèsent fortement sur l'image du territoire qui perd en attractivité, ce qui nuit fortement au repositionnement de son axe urbain structurant Chauny-Tergnier-La Fère dans l'ensemble axonais.

Les pertes démographiques actuelles ne sont pas liées à l'absence de politique du logement, au contraire, les actions menées ont probablement permis de les atténuer.

Ainsi, la situation actuelle oblige la nouvelle agglomération à repenser ses priorités, l'accompagnement d'un retour à la croissance par une dynamique de production d'un habitat valorisé n'est pas encore d'actualité, toutefois il est nécessaire de continuer à s'y préparer grâce à une politique foncière vertueuse axée sur une double ambition :

- celle de produire un foncier opérationnel permettant à l'avenir de répondre aux besoins d'un renouveau territorial ;
- celle d'accompagner la restructuration de ce territoire grâce à des actions d'envergure sur le renouvellement urbain et la lutte contre la vacance.

Les enjeux globaux identifiés sont donc :

1. L'attractivité, la reconquête et le renouvellement du cadre bâti existant.
2. La stabilisation des pertes démographiques (en particulier dans les villes).
3. L'amélioration des conditions de vie des ménages.
4. L'amélioration des parcours résidentiels des petits ménages
5. Le maintien d'un bon accès au logement des populations fragiles
6. Le qualitatif plutôt que le quantitatif

Des enjeux qui devront être déclinés :

- par secteurs en fonction des orientations retenues pour chaque commune ;
- de manière opérationnelle dans le cadre d'un programme d'actions construit avec les opérateurs concernés ;
- en tenant compte des priorités des politiques de l'Etat, de la Région et du Département.

C. Scénario et orientations

Cette partie vise à définir des orientations pour la politique locale de l'habitat. Il s'agit d'une réflexion prospective, visant à préciser les besoins, qui sont déjà prédéfinis par le SCOT, ainsi que les réponses possibles à l'horizon 2025.

Il est impératif de globaliser la politique du logement car :

- Les maires ont une vision précise de ce qui s'exprime dans leur commune et de temps en temps dans les communes voisines. Pour autant cela ne débouche pas sur une politique du logement communautaire.
- La production de logements est un véritable enjeu pour le territoire car elle :
  - accompagne le développement économique. Les capacités d'un territoire à loger les salariés des entreprises qu'il accueille, dans des logements qui correspondent à leurs moyens et à leurs souhaits, pèsent sur les stratégies d'implantation ou de développement du tissu économique,
  - impulse la dynamique démographique. Le choix des volumes et de la typologie des produits logements qui sont développés a une incidence sur la dynamique et sur l'équilibre démographique des communes et des territoires concernées (Ces choix jouent sur la structure par âge, sur la structure socio professionnelle de chacune des communes).
  - permet de satisfaire les besoins sociaux. Une production trop forte pèse sur les marchés, le parc existant se dévalorise, se vide et/ou est stigmatisé, les prix baissent et on assiste à une forme de « ségrégation » sociale qui, par effet de chaîne, fragilise l'ensemble des acteurs.
- La politique du logement se traite dans la globalité, pas à l'échelle d'un seul segment du parc (comme le pavillonnaire par exemple), tous les segments de marché doivent être offerts pour que tous les ménages aient les mêmes chances d'accéder au logement.
- Sur un territoire comme la CA, il est nécessaire de développer des complémentarités et des logiques d'aménagement du territoire.

Depuis les années 70, l'évolution démographique de l'agglomération est négative. Ce sont les communes urbaines qui ont le plus souffert de cet état de fait, les répercutions sur les communes rurales et les communes autour des pôles urbains ont été moins sévères, du fait des prix du foncier dans ces dernières, certaines ont même réussi à conserver un solde migratoire positif dans des tranches d'âges familiales.

Compte tenu de la lutte engagée par les pouvoirs publics contre l'étalement urbain et de l'évolution prévisible des coûts de transport et des exigences environnementales, ce schéma n'est pas reproductible, c'est ce qu'avance le SCOT en cours de révision, qui pourtant n'est pas « grenellisé ». Le marché l'a d'ailleurs déjà intégré. La demande foncière s'est tassée dans ces secteurs.

1. Rappel du scénario, issu du SCoT, retenu à l'échelle du Pays pour les PLH qui ne sont plus exécutoires

Le scénario des PLH retenu par les élus à l'époque était un aménagement. En effet, après avoir vérifié la faisabilité du SCoT sur sa première période de mise en œuvre (celle des PLH : 2014 – 2019), il était apparu que la ventilation des 240 logements par an attendus par le SCoT allait s'avérer très difficile d'un point de vue opérationnel. En effet, la comparaison de ces objectifs avec la construction neuve récente et les possibilités opérationnelles faisait apparaitre : un objectif beaucoup trop ambitieux concernant le pôle urbain de l'ex CCCT et moyennement ambitieux pour celui de l'ex CCVO.

Ainsi, à l'échelle du SCoT, la capacité à produire à horizon 2019, était tenable, mais l'objectif de rééquilibrage de la production au profit des secteurs urbains et des pôles serait lui beaucoup plus difficile à atteindre.

A l'époque, la mise en œuvre du SCoT du Chaunois (qui est à la fois ambitieux et vertueux), posait donc un problème de mise en œuvre opérationnelle dans les premiers PLH. Il a donc été décidé d'afficher moins de « brutalité » et plus de progressivité dans la réorientation de la production de logements vers l'urbain et les pôles afin de coupler deux logiques :

- laisser à l'urbain le temps de s'organiser pour préparer un opérationnel plus dynamique via les programmes d'actions (libération de foncier opérationnel, montage des opérations, veille foncière, etc…) ;
- ne pas pénaliser le bassin d'habitat en freinant trop vite le développement du rural.

Les PLH successifs devant gérer, l'un après l'autre, sur la temporalité du SCoT, le passage d'un développement non maîtrisé à un développement durable. Cela était sans compter sur la nouvelle configuration territoriale effective depuis le 01/01/2017, ni surtout, sur le retour à des pertes démographiques, la déprise du marché immobilier et la poursuite de l'augmentation de la vacance et la difficulté à voir les efforts de développement économique se concrétiser.

2. Quels choix quantitatifs pour ce PLH

2.1. Les objectifs quantitatifs globaux

Pour la période 2020/2030, le SCoT prévoyait sur le Chaunois (ancienne configuration territoriale) un objectif de 390 logements an (en neuf ou dans le parc existant), soit en tenant compte de la nouvelle configuration territoriale environ 345 à 360 logements par an pour la CA.

Sur 2017/2018, 102 logements neufs par an ont été livrés sur la CA c'est-à-dire un niveau de production près de 3,5 fois inférieur à cet objectif. Pourtant, ce niveau de construction correspond mieux à ce que le marché est capable d'absorber aujourd'hui. Même si, une part de la morosité du marché réside dans le fait que ce qui est proposé ne répond que très partiellement à la réalité des besoins. Il y a certainement des progrès à faire concernant le type de produits proposés et le type de ménages auxquels ils s'adressent.

Rappelons aussi que dans que dans le même temps la vacance continue à progresser.

En conséquence, l'objectif retenu pour la Communauté d'Agglomération pour ce PLH est un peu en dessous de l'objectif proposé par le SCoT : soit 320 logements / an (en neuf ou dans le parc existant).
Parallèlement la CA décide de faire de la lutte contre la vacance, un objectif majeur de ce PLH en précisant que :

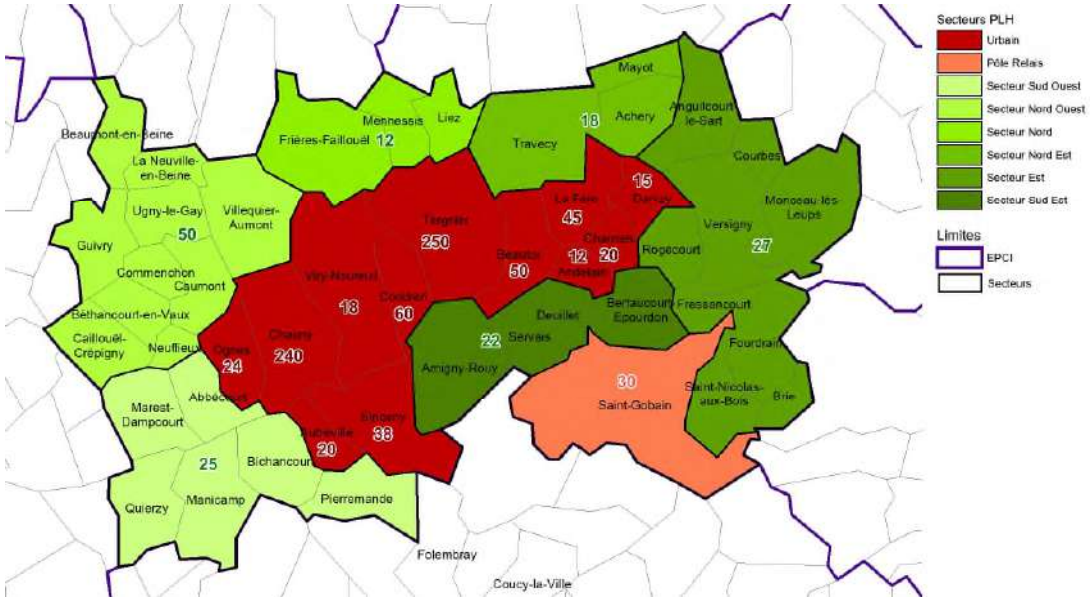
- 160 logements par an pourront être réalisés en construction neuve sur la durée du PLH (2019/2024) ;
- les 160 autres annuels ne seront pas construits. Ainsi le territoire mise sur une redynamisation économique sans accompagnement par de la construction massive, en espérant que ces logements non construits manqueront au marché, que celui-ci donnera des signes de tension et que mécaniquement ils seront réoccupés et/ou réinjectés sur le marché. Cela constituerait un frein, bénéfique pour l'image du territoire, au développement de la vacance. Etant donné le niveau de cette vacance (près de 10%), et la fragilité sociodémographique présente, cet objectif devra probablement être reconduit dans le PLH suivant.

2.2. Le principe de territorialisation

Le scénario PLH fixe des objectifs à la commune pour les pôles et des objectifs aux regroupements communaux en rural. En effet, dans un souci de cohérence opérationnelle, des groupes de communes ont été proposés, à l'intérieur desquels les communes pourront se répartir les objectifs en fonction de leurs capacités à faire émerger des projets pendant la durée de vie du PLH.

La répartition des objectifs de production s'est faite en fonction (dans l'ordre de priorité) :

- de la typologie communale (urbaine, pôle, péri urbaine, rurale) ;
- de la taille de la commune ;
- du niveau de son point mort (nombre de logements nécessaires pour que la population ne baisse pas) ;
- de son positionnement géographique (par rapport à l'urbain, par rapport aux axes de communication) ;
- de ses capacités de production de logements d'ici à 2025 (rencontres avec les communes, diagnostic du plan d'action foncière et projections statistiques).



	Secteur PLH	Population 2015	Objectif annuel retenu	Objectif PLH 2019/2024	Frein au dévelop-pement de la vacance
Andelain	Urbain	225	2	12	1
Autreville	Urbain	816	3,3	20	7
Beautor	Urbain	2695	8,3	50	55
Charmes	Urbain	1631	3,3	20	17
Chauny	Urbain	11831	40	240	296
Condren	Urbain	715	10	60	6
Danizy	Urbain	609	2,5	15	6
La Fère	Urbain	2854	7,5	45	150
Ognes	Urbain	1150	4	24	10
Sinceny	Urbain	2040	6,3	38	30
Tergnier	Urbain	13734	41,6	250	296
Viry-Noureuil	Urbain	1713	3	18	16
Saint-Gobain	Pôle relais	2269	5	30	22
Anguilcourt-le-Sart	Est	310	4,3	26	9
Brie	Est	53			
Courbes	Est	31			
Fourdrain	Est	420			
Fressancourt	Est	199			
Monceau-lès-Leups	Est	475			
Rogécourt	Est	101			
Saint-Nicolas-aux-Bois	Est	120			
Versigny	Est	475			
Frières-Faillouël	Nord	1007	3,3	20	4
Liez	Nord	409			
Mennessis	Nord	431			
Beaumont-en-Beine	Nord Ouest	172	5,3	32	11
Béthancourt-en-Vaux	Nord Ouest	486			
Caillouël-Crépigny	Nord Ouest	435			
Caumont	Nord Ouest	559			
Commenchon	Nord Ouest	209			
Guivry	Nord Ouest	251			
La Neuville-en-Beine	Nord Ouest	206			
Neuflieux	Nord Ouest	96			
Ugny-le-Gay	Nord Ouest	176			
Villequier-Aumont	Nord Ouest	629			
Amigny-Rouy	Sud Est	740	3,6	22	8
Bertaucourt-Epourdon	Sud Est	614			
Deuillet	Sud Est	221			
Servais	Sud Est	294			
Abbécourt	Sud Ouest	497	4,2	25	11
Bichancourt	Sud Ouest	1075			
Manicamp	Sud Ouest	316			
Marest-Dampcourt	Sud Ouest	357			
Pierremande	Sud Ouest	278			
Quierzy	Sud Ouest	430			
Total CACTLF		**55853**	**160**	**960**	**960**

Urbain	40013	132	792	890
Pôle Relais	2269	5	30	22
Rural	13571	23	138	48

2.3. Les objectifs par grands segments de marché

L'objectif en logement locatif social est défini à 15% de la production neuve totale. La part en très social est poussée au-delà des 30% réglementaires, soit 37,5%, car le niveau de prix de cette offre correspond à une part importante de la demande. Les faibles ressources de la population appellent une part significative de logements bon marché.

Viennent s'ajouter 105 logements locatifs privés prévus à la réhabilitation dans le cadre de l'OPAH RU et du PIG qui ont démarré au 01 mars 2019. La part de très social prévue se situe entre 10% et 15% de ces réhabilitations. Parmi elles figure une part de remise sur le marché de logements vacants qu'il conviendra de suivre.

En cohérence avec le diagnostic, une attention particulière devra être apportée à la production de petits logements en particulier adaptés aux personnes âgées - au moins 30% de la production de logements locatifs sociaux devra concerner des types T1 à T3.

L'objectif en promotion privée (logement locatif privé en neuf ou en changement d'usage) est calé sur le rythme des PLH précédents, soit 1/3 de la production 1999-2012. En effet, la disparition de la défiscalisation et de l'investissement en loyer libre financé par l'Anah depuis cette période réduisent fortement les perspectives pour ce segment.

Enfin, l'objectif en accession à la propriété est obtenu par différence. La part en accession sociale est définie à 35% compte tenu de l'important potentiel offert par le parc existant dans ce segment.

	Objectif annuel de production neuve + frein à la vacance du PLH 2019-2024	dont locatif à bas loyer annuel	y compris locatif à très bas loyer annuel	dont locatif privé annuel (promotion)	dont accession annuelle	y compris accession aidée annuelle
CACTLF	**160**	**24**	**9**	**24**	**112**	**40**
Pôle urbain	132	22,5	8	20,5	89	35
Pôles relais	5	0,5	1	0,5	4	1
Rural	23	1		3	19	4

2.4. Synthèse des orientations quantitatives

Les objectifs généraux

L'objectif de production de logements neufs retenu pour la CA Chauny-Tergnier-La Fère, soit 160 logements par an, devrait lui permettre, compte tenu de l'évolution prévisible et/ou espérée des autres paramètres du besoin en logement (tassement lent du desserrement des ménages, stabilité de la vacance, accroissement des besoins en renouvellement du parc), de se rapprocher de son point mort.
On rappellera que, depuis quarante ans, le territoire dans sa globalité a vu sa population diminuer.

Cet objectif de production de logements reste ambitieux car, au cours des dernières années, il n'a été atteint qu'exceptionnellement et malgré cela la vacance a continué à croitre.
Rappel de la production neuve annuelle :
Moyenne 2008-2018 tendance longue : 132 logt/an
Moyenne 2014-2018 période récente : 85 logt/an.
Ceci étant, le diagnostic de l'état des disponibilités foncières réalisés dans le Plan d'Action Foncière, laisse penser que cet objectif est

atteignable. Cela dépendra essentiellement, de l'évolution des besoins que générera ou pas le redressement économique du territoire.
Le territoire devra être très vigilant quant à la répartition spatiale de cette offre. La mobilisation, des communes urbaines, reste en-dessous de son objectif. Il devra également s'efforcer de faire émerger des projets en renouvellement urbain pour progresser en attractivité.

La ventilation par segment

Les 160 résidences principales nouvelles par an se déclinent en :
- 24 logements locatifs aidés ;
- 40 logements en accession abordable et sociale ;
- 96 logements en accession diffuse et promotion privée.

➢ Logement locatif aidé

Cet objectif de 24 par an affirme la nécessité, pour la CA, de moderniser son offre locative aidée, sur le plan de la forme urbaine, comme sur le plan des types de produits proposés, et, donc, de continuer à produire, malgré un taux de logement sociaux élevé. D'autant plus qu'une politique de rétractation de l'offre est en marche, même si elle n'a pas encore de répercutions concrètes et que sa reconstitution n'est pas encore le sujet sur ce PLH :
- politique de vente HLM à l'unité chez Clésence (Maison du CIL + Logivam) et ICF ;
- démolitions actées ou en perspective proche chez ICF et Logivam ;
- réflexions d'ensemble à l'OPAL : square des ancien combattants à Chauny, Roosevelt à Tergnier ;
- organisation de la vacance sur un immeuble pour vente en lots pour la régie municipale de Beautor.

Sur les 144 logements ordinaires supplémentaires en financements locatifs aidés à programmer dans la durée du PLH (24/an), on rappellera que sont proposés :
- 90 PLUS.
- 54 PLA-I (37,5 %)
- et aucun PLS

Sur ces 144 PLUS/PLA-I, il est proposé qu'une trentaine puisse être réalisée en acquisitions amélioration, notamment dans les communes où les possibilités foncières sont très contraintes.

➢ L'accession abordable et sociale

Elle constitue un objectif majeur de la reprise de la construction neuve. Les familles en cours de constitution sont la cible prioritaire de cette accession abordable et sociale. Entre 2009 et 2014, le déficit migratoire dans la tranche d'âge des primo-accédants (25-39 ans) a été d'une vingtaine de ménages par an.

L'enjeu de l'accession abordable est de livrer un foncier (< 35000 € par parcelle) créant un substitut en neuf à l'accession dans l'ancien, et surtout permettant de concevoir des opérations mixtes.
Le dispositif « Ma maison dans l'Aisne » est à ce titre une référence.

La mobilisation du Prêt social en Location-Accession (PSLA) permettrait, elle aussi, d'élargir le champ de l'accession vers une cible sociale.

Le PSLA combine plusieurs avantages fiscaux (TVA réduite, exonération de taxe foncière) et un soutien des collectivités, notamment localement, de la Région. C'est une formule sécurisée : foncier abordable, produit clefs en mains sous maîtrise d'ouvrage publique, prêt garanti par l'État, rachat par l'opérateur en cas de difficultés financières, ...

Les opérations d'acquisition financées en prêt à taux zéro (PTZ) sont assez représentatives de cette accession abordable et sociale.

La vente HLM, qui tend à se développer sur le territoire participe également à cet objectif. Attention toutefois sur ce sujet, deux problématiques sont à surveiller. L'une globale est liée à la charge en travaux qui peut alors peser sur l'accédant (les dispositifs avec l'Anah déployés sur le territoire répondront à cette préoccupation), l'autre, concernant l'accession HLM en collectif, est liée au risque de créer à long terme des copropriétés dégradées.

La stratégie territoriale

➢ La production globale

Au cours des trois années de vie des PLH, aujourd'hui caducs, la construction neuve s'est répartie, à 73 % dans l'urbain (71 % de la pop.) et à 27 % dans les autres communes (19 %).
L'urbain a vu sa population décroître. Les autres communes ont globalement connu une progression.

Dans le PLH qui s'engage, l'objectif est de commencer à infléchir cette proportion pour atteindre :

- Un peu plus de 80% en urbain, soit 132 logements/an
- Un peu moins de 25% dans le reste de la Communauté d'Agglomération, soit 28 logements/an.

Dans la période récente, l'urbain avait besoin de 190 logements par an pour maintenir sa population (point mort). Compte tenu du ralentissement probable du desserrement et d'actions de lutte contre le développement de la vacance, ce point mort devrait pouvoir être ramené autour de 150 logements par an.
Avec un objectif de 132 logements par an, l'urbain devrait pouvoir freiner ses pertes démographiques, tandis que les autres communes devraient stagner.

Cet objectif de répartition pôle urbain/autres communes constitue un point central du PLH.
La répartition des objectifs de production entre les autres communes est indicative et dépendra de la reprise ou non du marché. Les équilibres pourront se faire par groupe entre communes à potentiel et communes contraintes. La territorialisation proposée distingue toutefois des groupes de communes, certains plus directement en première couronne du pôle, qui bénéficient de l'attractivité du pôle, d'autre sous l'influence plus directe de secteurs périphériques (Saint Quentin, Laon, Reims, Oise) et d'autre enfin où les fonctions résidentielles sont plus diluées, qui se distinguent entre eux par leurs caractéristiques environnementales.

➢ Le locatif aidé

En la matière, plusieurs objectifs coexistent :

- déployer le parc, actuellement concentré sur Chauny, Tergnier, La Fère et Beautor, sur l'ensemble du pôle, afin d'offrir des possibilités de parcours résidentiel complet dans un maximum de communes urbaines ;
- diversifier l'offre de logement social dans l'urbain en introduisant, dans le panel proposé, des produits plus attractifs et la production de produits manquants (petites typologies, logements adaptés…)
- comme outil de mixité dans des opérations d'ensemble,
- en renouvellement de l'offre obsolète ou reconstitution de l'offre disparue (avec la recherche de coûts équivalents)
- en acquisition amélioration dans le parc existant,

Etant donnés les volumes concernés en logement social, leur territorialisation à la commune n'est possible que dans l'urbain.

Objectif total : 22,5 logements par an

	Projets connus	Objectif annuel PLH	Objectif global PLH
Andelain	0	0,5	3
Autreville	0	0,5	3
Beautor	0	0,0	0
Charmes	0	0,5	3
Chauny	42	7,0	42
Condren	12	3,0	18
Danizy	0	0,5	3
La Fère	12	2,0	12
Ognes	0	0,5	3
Sinceny	11	1,5	9
Tergnier	30	5,0	30
Viry-Noureuil	8	1,5	9
Total	115	22,5	135

Ailleurs, les opérations pourraient concerner soit du logement conventionné privé, soit du logement communal à loyer maîtrisé.

- **Accession abordable et sociale**

Elle est répartie 87,5% / 12,5% entre l'urbain et le rural.
L'accession abordable, qui joue essentiellement sur la différenciation des prix du foncier, pourra davantage être mise en œuvre, par le biais de « Ma maison dans l'Aisne », dans des ZAC ou lotissements en périphérie que dans les opérations plus denses en centre ville.
Le PSLA est ciblé sur l'urbain parce que :
- la TVA « réduite » permet d'y compenser les coûts plus élevés du foncier ;
- le principe d'opérations groupées à maîtrise d'ouvrage publique se prête bien au cadre urbain des villes.

2.5. Des orientations qualitatives à l'action

Les orientations qualitatives du PLH ont ainsi été définies :

- Ré investir et conforter les centralités par la reconquête du bâti et des espaces délaissés et dégradés ;
- Redonner de l'attractivité au parc existant (privé et public) pour limiter la concurrence avec l'offre nouvelle ;
- Produire une offre neuve qui soit suffisamment territorialisée, diversifiée et abordable pour satisfaire les besoins à venir ;
- Prendre en compte les enjeux du vieillissement et du handicap ;
- Mieux répondre aux besoins spécifiques les moins bien satisfaits ;
- Conforter la politique Habitat de l'agglomération et faire vivre le PLH 2019-2024.

Le parc existant

Il est l'enjeu majeur de ce PLH. Les 4 villes principales abritent aussi bien dans leur parc public que privé une part importante des ménages en difficulté du territoire.

- **Le secteur HLM** répond plutôt bien à leurs besoins d'insertion résidentielle, en termes de solvabilisation (il est bon marché), ou de conditions de vie (la plupart des bailleurs du territoire sont assez impliqués dans la mise aux normes de leur patrimoine). Mais, il reste des fractions de parc sur lesquels intervenir (Cf. Cité Cheminote, QPV). Et de nouvelles interventions seront sans doute nécessaires, notamment sur le plan de l'efficacité thermique dans des groupes déjà traités.

- **Le parc privé** accueille aussi une part significative des ménages pauvres. Pour ces derniers cela se traduit soit :
  - par un taux d'effort élevé ;
  - par des conditions de logement médiocres.
- Une fraction non négligeable **de propriétaires occupants** vit aussi dans des conditions de logement mauvaises.
- **Le parc vacant et l'habitat délaissé** est une cible pour la collectivité qui souhaite à la fois lutter contre grâce à une chaine d'interventions allant de l'incitatif au coercitif (soutien financier à la remise sur le marché, mesures coercitives de récupération par exemple).

L'ex CCCT s'est efforcée de traiter ces situations au cours des années passées par le biais de nombreuses actions d'amélioration du parc privé existant. L'ex CCVO avait inscrit cette priorité dans son PLH mais n'a pas eu le temps de la mettre en œuvre. Les trois communes venant du Val de L'Ailette ont, bénéficié d'une OPAH. Ainsi, l'élimination progressive de ce parc de mauvaise qualité reste la priorité.

L'option retenue est de poursuivre dans cette voie et même d'intensifier l'action en mêlant les dispositifs, une OPAH RU sur des secteurs identifiés comme sensibles, cumulant habitat dégradé, vacance et difficultés sociales, un PIG sur le reste du territoire permettant un entretien plus diffus du parc, un plan d'action foncière (et immobilière) qui aura un volet d'action concernant l'habitat délaissé et un objectif de production de logement neuf revu à la baisse par rapport aux ambitions du SCoT, certes, pour coller au plus prêt de la réalité du marché, mais aussi pour espérer tendre un peu le marché et ainsi recréer une demande qui inciterait le propriétaires à la remise sur le marché d'une part de la vacance.

La production neuve

- La mise en œuvre de cet objectif de production de logements, à la fois sur le plan de son volume et de sa déclinaison par grand segment (accession, locatif aidé, promotion privée, ...), correspond à des orientations fondamentales du PLH, avec la volonté :
  - d'accompagner les objectifs du SCoT en termes de rééquilibrage démographique du territoire en dynamisant la capacité à produire des villes ;
  - de diversifier l'offre de logement, en répondant mieux aux besoins de certains types de ménages, jeunes familles, séniors, parcours résidentiels en général ;
  - d'aller vers une plus grande mixité ; des quartiers et des communes.

La mobilisation et la maîtrise du foncier sont la clé principale pour la mise en œuvre de cette orientation. Cette mobilisation a pour l'instant soit reposé, sur l'initiative privée, sans possibilité, pour les collectivités, d'en maîtriser le rythme et d'en orienter le contenu, soit été insuffisante pour répondre aux besoins des primo-accédants notamment. Cette plus grande maîtrise des développements fonciers devra s'appuyer sur une chaîne d'actions allant du réglementaire à l'opérationnel avec :

- une veille sur les documents d'urbanisme afin d'utiliser, dans un sens de plus de diversité et de mixité, toutes les possibilités de la réglementation (loi de 2010 « Grenelle 2 ») et, notamment, les orientations d'aménagement et de programmation ;
- un recours à davantage d'anticipation foncière avec constitution de réserves à moyen et long terme permettant d'orienter le développement urbain vers les secteurs stratégiques et de limiter les risques spéculatifs ; se doter pour cela des moyens techniques et financiers d'une politique foncière ;

- la politique de réserves foncières passera par une intervention sur le recyclage des friches et la mobilisation des dents creuses ;
- enfin, à un renforcement de l'ingénierie opérationnelle afin de donner aux collectivités les moyens de peser davantage sur des processus d'aménagement de plus en plus complexes.

➢ La politique réglementaire et foncière est un élément déterminant de la dynamique et de la qualité future de la construction. Mais ses effets ne seront pas sensibles immédiatement. Dans un contexte de marché plus difficile, avec des constructeurs aux moyens comptés, l'intervention publique sera nécessaire pour maintenir un bon niveau de production. Face aux difficultés de financement des particuliers et promoteurs privés, l'apport du secteur aidé sera indispensable.

Confronter à des exigences multiples (Construire, faire de la qualité, moderniser le parc existant, loger tous les ménages y compris les plus pauvres), les opérateurs publics (Bailleurs HLM principalement) ne pourront réussir seuls. Ils ont besoin d'un soutien des collectivités locales, notamment financier.
La nécessité d'un encadrement public des politiques urbaines ne renvoie pas seulement à un objectif d'efficacité dans la production de logements. Elle est aussi motivée par une ambition quant à la qualité du cadre urbain recherché. Le territoire a des atouts paysagers indéniables. Renforcer les aménités du cadre de vie, en jouant de la complémentarité entre les ambiances rurales de la périphérie et les ambiances urbaines du pôle, est un élément d'une stratégie de développement de l'économie résidentielle. Chauny a par exemple tout intérêt à entretenir son attrait pour les retraités.

Les besoins des habitants les plus fragiles au regard du logement

Conduire son parcours résidentiel dans de bonnes conditions dans le territoire, et pour les ménages modestes accéder à un logement correct et adapté à ses moyens, sont les objectifs finaux d'une politique locale de l'habitat et du présent PLH.
Cependant, le parc de logement ordinaire, aussi équilibré et dynamique qu'il soit, ne peut satisfaire tous les besoins.

- ✓ Les gens du voyage sont l'exemple le plus emblématique de ces besoins spécifiques en raison de leur mode de vie. Sur ce plan, le territoire de Chauny-Tergnier-La Fère a apporté une partie des réponses nécessaires, en réalisant le terrain d'accueil de Chauny (sur la commune de Ognes). Aujourd'hui, elle doit se préoccuper des situations de sédentarisation d'une part de ce public.
- ✓ La problématique du vieillissement des habitants est un autre sujet duquel la CACTLF entend s'emparer. Son territoire est vieillissant, et les besoins liés à la dépendance devraient augmenter. D'ores et déjà, il est clair que son habitat, fait d'individuels et de petits collectifs, n'offre pas toutes les garanties d'accessibilité. Des efforts doivent être faits dans ce sens, tant en neuf qu'en ancien. A court terme, il faut être en capacité d'offrir un panel complet de propositions adaptées entre le maintien à domicile et l'EHPAD. A moyen terme, c'est la question des besoins d'hébergement qu'il faudra reprendre.
- ✓ Enfin, la prise en charge de la grande précarité et des situations d'urgence reste à surveiller.

3. La programmation de logements

La programmation globale a été construite après rencontre avec les communes dans le cadre du suivi des PLH et du diagnostic du plan d'action foncière. Elle intègre :
- Des **opérations en cours**, en lotissement (public ou privé) ou en permis collectifs ou groupés.
- Des **opérations programmées** avec un foncier maîtrisé par l'opérateur, un programme quasiment arrêté, et des autorisations données ou en passe de l'être, ce sont des opérations qui, normalement, devraient être livrées avant trois ans.
- Des **opérations envisagées directement** par les communes ou indirectement par un opérateur avec lequel elles discutent. Le foncier est identifié mais pas nécessairement maîtrisé. Le volume de logement prévu, comme sa répartition, n'est pas toujours complètement arrêté. Dans ce cas-là, il a fait l'objet d'une estimation avec la commune sur la base d'une densité souhaitable. Ce sont des opérations qui devraient aboutir avant la fin du PLH. Mais les dernières livraisons pourraient intervenir après.
- Enfin, **les constructions qui pourraient intervenir en diffus** dans les zones U des PLU ou dans les zones constructibles des cartes communales (dents creuses) ont fait l'objet d'une évaluation avec les communes en s'appuyant sur une estimation des terrains encore constructibles (en intégrant les projets d'évolution dans les documents en révision), et sur la connaissance que les élus ont des projets des propriétaires.

616 logements seraient globalement envisagés ou programmés durant les six ans du PLH (2019-2024) dans le territoire de l'agglomération pour un objectif de 960.

Le résultat est donc très légèrement inférieur aux attentes mais, compte tenu des retards possibles, il ne faut pas se contenter de ce résultat.
Il s'agit d'un résultat portant sur les logements ordinaires, qui ne tient pas compte de projets en résidences type social ou sénior.

On estime que les 2/3 du programme a une probabilité très grande d'aboutir. L'enjeu du PLH sera de fiabiliser le reste des projets.

La part des communes urbaines et le pôle relais, soit 76 %, est inférieure à celle retenue dans les objectifs (86 %). Le nombre de logements livrables (468) est donc un peu en dessous des objectifs (822).

Les hypothèses de réalisation de logements dans les autres communes, soit 148 logements en six ans, sont aussi un peu au dessus des objectifs (138 logements), mais la part du diffus y est bien supérieure (38% contre 7% dans l'urbain et le pôle).

Les points forts de ces résultats sont :
- la part croissante des opérations groupées ce qui laisse présager un développement résidentiel moins consommateur d'espace et plus cohérent ;
- des interventions publiques plus nombreuses, dans ces conditions, il est possible d'envisager un urbanisme beaucoup plus qualitatif et porteur d'une réelle mixité de programmation ;
- une répartition par groupe de communes relativement conforme aux objectifs. Sur les secteurs Nord Est et Nord Ouest, le prévisionnel est un peu élevé, mais la part d'incertitude y est proportionnellement plus importante.

Urbain	Projets en cours : source communes + PAF	Estimation diffus – 10% des dents creuses : source PAF	Total livraisons prévisionnel-les (PLH 1)	Objectif construction neuve retenu (PLH 1)	Frein au dévelop-pement de la vacance retenu
Chauny	177	3	180	240	296
Tergnier	110	6	116	250	296
La Fère	21	1	22	45	150
Beautor	23	4	27	50	55
Sinceny	18	6	24	38	30
Ognes	3	1	4	24	10
Autreville	12	4	16	20	7
Condren	33	1	34	60	6
Viry Noureuil	8	1	9	18	16
Charmes	2	0	2	20	17
Danizy	3	1	4	15	6
Andelain	4	1	5	12	1
Total	414	29	443	792	890

Pôle Relais	Projets en cours : source communes + PAF	Estimation diffus – 10% des dents creuses : source PAF	Total livraisons prévisionnel-les (PLH 1)	Objectif construction neuve retenu (PLH 1)	Frein au dévelop-pement de la vacance retenu
Saint Gobain	20	5	25	30	22

Secteurs Ruraux	Projets en cours : source communes + PAF	Estimation diffus – 10% des dents creuses : source PAF	Total livraisons prévisionnel-les (PLH 1)	Objectif construction neuve retenu (PLH 1)	Frein au dévelop-pement de la vacance retenu
Nord	15	5	20	20	4
Nord Est	19	7	26	13	5
Sud Est	3	10	13	22	8
Nord Ouest	35	20	55	32	11
Est	20	6	26	26	9
Sud Ouest	0	8	8	25	11
Total	92	56	148	138	48

D. Programme d'actions

La réalisation du diagnostic a permis l'identification de grandes orientations pour l'avenir et a abouti en lien avec les orientations du SCoT à un scénario de développement de l'habitat à l'horizon 2025.
Découlant de ces deux phases, la troisième étape consiste en l'élaboration d'un programme d'actions dont la mise en œuvre doit permettre la concrétisation de la politique de l'habitat souhaitée par les élus.

Orientation	Actions	
1 - Ré investir et conforter les centralités par la reconquête du bâti et des espaces délaissés et dégradés	Action 1.1	Lutter contre la vacance dans le parc privé
	Action 1.2	Accompagner les opérations de renouvellement majeures
2 - Redonner de l'attractivité au parc existant (privé et public) pour limiter la concurrence avec l'offre nouvelle	Action 2.1	Requalifier le parc privé
	Action 2.2	Redonner de l'attractivité au parc public
	Action 2.3	Faire de la vente HLM un outil de renouvellement en accompagnant la reconstitution de l'offre et l'accession sociale induite
	Action 2.4	Animer la Conférence Intercommunale du logement
3 - Produire une offre neuve qui soit suffisamment territorialisée, diversifiée et abordable pour satisfaire les besoins à venir	Action 3.1	Accompagner la programmation de logements
	Action 3.2	Construire une politique foncière pour l'habitat
	Action 3.3	Soutenir le développement du logement aidé
	Action 3.4	Mettre en place des outils d'accompagnement d'une démarche qualité
4 - Prendre en compte les enjeux du vieillissement et du handicap	Action 4.1	Favoriser l'adaptation du parc existant, public et privé, pour permettre le maintien à domicile
	Action 4.2	Développer une offre dédiée au vieillissement
5 - Mieux répondre aux besoins spécifiques mal satisfaits	Action 5.1	Soutenir la production de logements à destination des plus modestes
	Action 5.2	Développer une offre de logements et d'hébergements adaptée aux besoins des personnes défavorisées dans leur diversité
6 - Conforter la politique Habitat de l'agglomération et faire vivre le PLH 2019-2024	Action 6.1	Renforcer la compétence habitat de l'agglomération
	Action 6.2	Affirmer le rôle de l'observatoire de l'habitat

1. Ré investir et conforter les centralités par la reconquête du bâti et des espaces délaissés et dégradés

1.1. Action 1.1. : Lutter contre la vacance dans le parc privé

Constats et enjeux	Malgré une production neuve en berne, la vacance a continué à progresser rapidement sur le territoire, passant de 8,3% en 2010 à 9,6% en 2015 (pour mémoire ce taux était de 6% en 1999). Cette vacance pèse aujourd'hui fortement sur l'attractivité du territoire car elle se lit désormais dans le paysage bâti. En effet, que ce soit au travers de son noyau dur, constitué par la vacance de longue durée ou au travers de sa fraction la plus récente, son poids sur l'image du territoire est pesant. L'absence d'entretien des extérieurs, la détérioration des façades, les volets fermés, donnent un sentiment d'abandon de certains îlots ou de certaines rues. Cette vacance importante est même inquiétante dans certaines communes comme le pointe l'étude pré-opérationnelle sur le parc privé menée en 2017/2018. « Le niveau de vacance est beaucoup plus élevé à La Fère (près de 18%, voire à Saint-Gobain 12%), qu'il ne l'est dans les communes rurales ou suburbaines de l'agglomération. Un quartier de Chauny et un quartier de Tergnier sont concernés par des taux de vacance supérieurs à 10% (Les quartiers IRIS Chauny Sud-Ouest et Tergnier 1), c'est le cas également sur les communes de La Fère, Saint-Gobain, Pierremande, Monceau-Les-Leups, Mayot, Brie et Anguilcourt Le Sart. » Dans les villes, « La vacance touche clairement le parc ancien de La Fère, notamment le parc d'avant la dernière guerre. Elle est moins nette depuis, même si la vacance des logements construits sur la période 1946-1970 reste significative, à La Fère et à Chauny. Sur le parc plus récent, on peut trouver encore des niveaux de vacance importants, dans ces villes, preuve supplémentaire de la crise de l'offre urbaine » Bien sûr, l'évolution de la vacance est étroitement liée au vieillissement de la population et la déprise globale du marché.
Objectifs	Une part de ce parc vacant peut être réutilisée ou reconvertie, si la demande est suffisante et si le projet est techniquement possible. Cela constitue un des axes des dispositifs opérationnels avec l'Anah, mais cela ne suffira pas. Quand cette vacance est concentrée, elle relève de politiques de reconquête et de requalification plus lourdes pouvant aller jusqu'au curetage d'îlots, l'interaction entre l'OPAH RU, le Plan d'Action Foncière (et immobilière) et une politique coercitive de reprise des délaissés poursuit cet objectif.

<table>
<tr><td>Contenu de l'action</td><td>
➢ Assurer un suivi de la vacance du territoire pour identifier les interventions possibles :
- Localiser et suivre précisément la vacance en croisant les sources existantes (observatoire de l'habitat, suivi animation du PIG et de l'OPAH RU, recensement par les communes, diagnostic du Plan d'Action Foncière (PAF), etc…)
- Identifier ses causes et mettre en œuvre les procédures et les outils qui s'imposent (information et sensibilisation auprès des propriétaires, taxe d'habitation sur les logements vacants, mesures coercitives relatives aux biens sans maître, à l'état d'abandon manifeste, etc…)
- Répondre en fonction des opportunités : remise sur le marché avec ou sans réhabilitation (mise en vente ou réhabilitation dans le cadre de l'OPAH RU et du PIG), changement de destination, démolition (dans le cadre des actions de la politique foncière)
➢ Produire des logements en remettant sur le marché des logements vacants :
- Favoriser les opérations d'acquisitions/améliorations, aussi bien par les bailleurs privés que publics (constitution d'un réseau d'investisseurs, primes à la sortie de vacance, etc…)
- Encourager les propriétaires de logements vacants à recourir au bail à réhabilitation, au bail emphytéotique (animation des réseaux d'acteurs, animation PLH)
</td></tr>
<tr><td>Maîtrise d'ouvrage et partenaires</td><td>
Maître d'ouvrage : CACTLF et/ou communes
Partenaires : ANAH, propriétaires privés, bailleurs publics, investisseurs, EPF si possible
</td></tr>
<tr><td>Moyens à mettre en œuvre
(financiers, humains, organisation)</td><td>
- Prime à la sortie de vacance : 10 000 €/logement – 10 primes /an dans un premier temps, à revoir à l'hausse en fonction de la demande. Dans un premier temps, la priorité sera accordée aux secteurs cibles de l'OPAH RU et aux opérations en secteur ancien des villages.
- Animation et coordination des dispositifs et des acteurs (en particulier avec les équipes de suivi animation du PIG et de l'OPAH RU).
</td></tr>
<tr><td>Indicateurs de suivi</td><td>
- Nombre de logements vacants remis sur le marché
- Variation du taux de vacance global et de la vacance de longue durée
- Nombre de logements locatifs sociaux produits en acquisition amélioration
</td></tr>
<tr><td>Echéancier Opérationnel</td><td>
<table>
<tr><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td></tr>
<tr><td colspan="6">Montée en puissance progressive du dispositif</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

Territoires concernés	Ensemble de la Communauté d'Agglomération. Une attention particulière sera accordée aux secteurs cibles de l'OPAH RU

1.2. Action 1.2. : Accompagner les opérations de renouvellement majeures

Constats et enjeux	La loi SRU (Solidarité et renouvellement urbains) de 2000 et les autres lois qui lui ont succédé ont largement intégré les enjeux que représente le renouvellement urbain : - repenser la fabrication des espaces bâtis sur eux-mêmes, - intégrer des objectifs d'économie d'espaces, - revitaliser les secteurs mixtes, - réfléchir aux évolutions des centralités. Autant d'enjeux qui paraissent évidents, mais dont la réalité opérationnelle l'est moins. En effet, s'engager dans le renouvellement urbain, c'est toujours se confronter au fait d'intervenir dans des tissus déjà construits, dans des secteurs déjà habités, ce sont donc toujours des interventions plus délicates. C'est pourquoi la communauté d'agglomération se propose d'accompagner les communes dans ce type d'opérations sur le plan de l'ingénierie et du portage foncier (cf. action 3.2.)
Objectifs	- Préparer les grosses opérations d'aménagement en renouvellement pour un passage à l'opérationnel à moyen terme. - Valoriser certains quartiers, à enjeux en raison de leur localisation et/ou de leur intérêt patrimonial (cité Cheminote de Tergnier par exemple). Travailler sur les secteurs vieillissants et défavorisés, tout en répondant aux exigences de gestion économe de l'espace.
Contenu de l'action	<u>Mener des études d'aménagement préalables :</u> Si les communes le souhaitent, lancer et mener les études préalables à la réalisation des opérations emblématiques de la reprise du développement (sur la partie urbaine et le pôle du territoire) ou de mobilisation des délaissés et des dents creuses (sur la partie rurale). Par exemple : restructuration du quartier de la cité cheminote et opportunités RFF sur Tergnier, site Nexans à Chauny si une orientation est prise vers un usage résidentiel. La liste des opérations est en cours de définition dans le cadre de la rédaction du plan d'action foncière). Les études devront s'inscrire dans les principes d'une Approche environnementale de l'urbanisme (AEU). La CACTLF mettra en place un appui technique et financier en la matière. <u>Restructuration des quartiers à enjeux :</u> Une attention particulière et des financements d'études complémentaires seront apportés dans le cadre des programmes de restructuration des quartiers à enjeux : - quartiers de gares - quartiers politique de la ville - requalifications de centres villes (La Fère, Tergnier, Beautor,…) - cité cheminote de Tergnier

<table>
<tr><td>Contenu de l'action</td><td>Exemple d'intervention possible sur la Cité Cheminote de Tergnier :
Après concertation préalable avec les bailleurs et les habitants : définir un cahier des charges d'une étude préalable avec diagnostic précis du patrimoine et définition d'un parti d'aménagement urbain (visant à conserver la valeur patrimoniale du secteur). Cette étude doit viser à évaluer la réalité des besoins et la capacité à mener une action par :
- approche de l'occupation sociale, de la gestion du peuplement (en lien avec la CIL),
- approche de la qualité du bâti, des logements,
- mesure de la capacité des propriétaires à s'engager,
- définition d'un programme d'actions à mener (travaux, ventes, démolitions notamment …) en lien avec les CUS.
Cette opération devra prendre en compte l'ensemble des propriétés de la SNCF et de la ville (du moins les plus proches).
On est ici dans la dimension d'un Programme de Renouvellement Urbain (PRU) avec des besoins :
- d'interventions de la ville et de l'agglomération sur l'espace urbain et les équipements ;
- de diversification de l'occupation avec des parties en accession à partir ou à la place du patrimoine existant ;
Un tel programme devra permettre de consommer moins de foncier en extension en utilisant les capacités résiduelles du tissu existant et de définir un plan de référence mêlant principes d'aménagement, besoins en équipement, potentiel de réhabilitation, niveau de constructibilité du site et équilibre entre l'espace bâti et non bâti. Ce plan devra servir de guide aux opérateurs.</td></tr>
<tr><td>Maîtrise d'ouvrage et partenaires</td><td>Maîtrise d'ouvrage : Communes (ou intercommunalité le cas échéant) pour les études,
Partenaires : Communauté d'agglomération, Etat, Région, Département, CAUE, aménageurs, opérateurs, EPF éventuellement, acteurs des quartiers à enjeux</td></tr>
<tr><td>Moyens à mettre en œuvre
(financiers, humains, organisation)</td><td>Etudes : 100 000 €/an, la participation communautaire pourra être totale ou partielle (à définir)
Animation du PLH</td></tr>
<tr><td>Indicateurs de suivi</td><td>- Nombre d'études réalisées.
- Mise en place de groupes de travail dédiés</td></tr>
<tr><td>Echéancier Opérationnel</td><td><table><tr><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td></tr><tr><td colspan="6">Etudes préalables quartiers à enjeux</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>Territoires concernés</td><td>Communes porteuses de sites de renouvellement ou de quartiers à enjeux</td></tr>
</table>

2. Redonner de l'attractivité au parc existant (privé et public) pour limiter la concurrence avec l'offre nouvelle

2.1. Action 2.1. : Requalifier le parc privé

Constats et enjeux	- Un parc privé inconfortable en régression (- 4,5 points entre 1999 et 2015) mais encore présent dans les communes rurales et plutôt chez les propriétaires occupants âgés. - Le nombre de logements médiocres est un peu moins important et concerne un peu plus les personnes âgées que dans le reste du Pays, dont un noyau dur d'environ 120 à 150 logements occupés. - Un parc privé relativement ancien. En 2015, 62% des résidences principales privées dataient d'avant 1970 contre 60 % dans l'Aisne. Le potentiel d'amélioration thermique et énergétique de ces logements est important. ➢ De 2011 à 2016, un PIG était en place sur l'ex CCCT et une OPAH sur l'ex Val de l'Ailette. L'ex CCVO avait inscrit un projet d'OPAH dans son PLH 2015-2020. A partir de juin 2013, l'élargissement des critères d'éligibilité et l'accroissement des niveaux d'intervention de l'ANAH, couplés aux dispositifs départementaux (PIG et PST du Conseil Départemental), ont offerts un contexte particulièrement favorable aux interventions visant à l'amélioration du parc de logement, et particulièrement en matière de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique. ➢ Entre fin 2016 et début 2019, la CA a maintenu une permanence tenue par Soliha Aisne, permettant de terminer la gestion des derniers dossiers du PIG, de continuer à renseigner les porteurs de projets et de monter des dossiers en diffus cette fois (dans des conditions financières moins favorables évidemment). ➢ En 2017, la communauté d'agglomération a lancé une étude pré-opérationnelle sur le parc privé visant à calibrer un nouveau dispositif opérationnel. Cette étude a débouché sur la signature de deux conventions d'opérations. Une pour une OPAH RU sur 6 communes (Beautor, La Fère, Chauny, Tergnier, Saint Gobain et Sinceny) comprenant 30 sites (cf liste des sites §3.5 du diagnostic) et l'autre pour un PIG sur le reste du territoire. La communauté d'agglomération mobilise près de 1,9 millions d'euros de fonds propres sur les 5 ans de ces opérations (en financement du suivi animation et aides aux travaux). La phase opérationnelle de ces opérations a démarré en mars 2019. Ces choix marquent clairement l'amplification de l'intervention communautaire dans ce domaine. ➢ Parallèlement, le conseil départemental de l'Aisne envisage de relancer un PIG courant 2019, il serait cumulable avec les dispositifs locaux et permettrait un système de majorations sur les dossiers en centre bourgs. Dans cette hypothèse, le dispositif local serait particulièrement bien financé et le reste à charge des ménages considérablement réduit.

Objectifs	- Poursuivre l'amélioration des conditions de logements des ménages modestes du parc privé (baisse du poids des charges, amélioration des conditions de vie, de confort, l'adaptation au vieillissement / handicap…). - Préserver et valoriser le patrimoine, mise en valeur des centres bourgs et des villages. - S'attaquer de façon globale aux îlots très dégradés, très dévalorisés et parfois délaissés qui pèsent sur l'image du territoire. - Poursuivre la résorption du parc indigne et l'élimination progressive des situations d'insalubrité qui subsistent. - Accélérer la mise aux normes thermiques et énergétiques du parc privé de logements, en incitant notamment les catégories moyennes et modestes (Sous plafonds du Prêt Locatif à Usage Social) et les bailleurs à engager des travaux, par des incitations financières et un accompagnement technique. - Face à la montée des coûts de l'énergie, il s'agit d'éviter pour les ménages les plus pauvres, les risques d'exclusion par le logement (impayés, impossibilité de se chauffer, menaces pour la santé et la sécurité liés à l'usage de système de chauffage défectueux).
Contenu de l'action	- Conduire les dispositifs sur la durée des conventions PIG et OPAH-RU en optimisant au maximum les possibilités d'amélioration de leurs fonctionnements grâce à l'évolution des systèmes d'aide. - Tirer les leçons des bilans intermédiaires de l'OPAH RU et du PIG et faire évoluer leurs dispositifs si nécessaires - Anticiper sur les suites à donner et envisager d'ores et déjà l'étape suivante. - Déployer des mesures coercitives de connaissance du parc et de lutte contre l'habitat indigne (déclaration de mise en location sur les secteurs d'OPAH RU par exemple) - Renforcer le cadre d'action partenarial entre les communes et les partenaires (ANAH, Picardie PASS rénovation, ARS, CAF, futurs opérateurs, CCAS, services sociaux du département, associations par exemple) - La Communauté d'Agglomération devra également engager une réflexion quant à la prise en compte des dispositions liées à l'article 75 de la loi Alur qui a pour ambition de faire émerger une autorité compétente unique en matière de police spéciale de l'habitat en confiant au président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI), les prérogatives détenues par les maires des communes membres et par le préfet. Cet article a été renforcé par l'article 104 de la loi Egalité Citoyenneté. - Valoriser l'accession sociale dans l'ancien (vente HLM par exemple) en encourageant la requalification de ce parc par une aide aux travaux complémentaire aux autres dispositifs.

<table>
<tr><td>Maîtrise d'ouvrage et partenaires</td><td>Maîtrise d'ouvrage : CACTLF
Partenaires : ANAH, communes, Conseil Départemental, Conseil Régional, Etat, notaires, agents immobiliers, ARS, CAPEB, Banques, ADEME, CAF, MSA, CCAS, Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, SPEC / Picardie Rénovation, caisses de retraite</td></tr>
<tr><td>Moyens à mettre en œuvre
(financiers, humains, organisation)</td><td>- Suivi animation par des opérateurs externes en œuvre jusque mars 2024, maintien de cette ligne budgétaire pendant la durée du PLH.
- Piloter, coordonner et suivre les dispositifs.
- Assurer le suivi administratif et financier de ces dispositifs à travers notamment l'élaboration de tableaux de bord.
- Garantir la coordination avec les autres actions du PLH, notamment la lutte contre la vacance et le Plan d'action Foncière
- Reprise du maintien d'une permanence à la fin des dispositifs
- Aide aux travaux en accession sociale – 5 000 € par logement – 20 logements/an</td></tr>
<tr><td>Indicateurs de suivi</td><td>Nombre de logements améliorés
- dont sortie d'indignité,
- dont précarité énergétique,
- dont adaptation vieillissement / handicap.
- dont remise sur le marché de logements vacants
Mise en place de la déclaration de mise en location sur les secteurs d'OPAH RU et nombre de déclarations reçues
Nombre de réunions partenariales organisées
Nombre de logements améliorés dans le cadre de l'accession sociale à la propriété dans l'ancien</td></tr>
<tr><td>Echéancier Opérationnel</td><td>
<table>
<tr><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td></tr>
<tr><td colspan="5">Phase opérationnelle du PIG et de l'OPAH RU
Mise en œuvre des dispositifs d'accompagnement</td><td>Maintien d'une permanence, préparation d'un nouveau dispositif</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Territoires concernés</td><td>Les 30 sites de l'OPAH RU
Le reste du territoire pour le PIG</td></tr>
</table>

2.2. Action 2.2. : Redonner de l'attractivité au parc public

Constats et enjeux	Le parc HLM de la Communauté d'Agglomération est plutôt ancien avec 51 % de logements d'avant 1975, contre 46% dans le département de l'Aisne**.** Cette caractéristique ne concerne que les 4 villes (Chauny, Tergnier, La Fère et Beautor). Ce parc est dans l'ensemble en bon état. Quasiment tous les logements ont bénéficié d'une première intervention en PALULOS dans les années 1980 /1990. Toutefois, 14 à 15% du parc est encore classé en catégorie énergétique F ou G. Au-delà des projets de réhabilitation déjà inscrits dans le cadre des Contrats Urbains de Cohésion Sociale (CUCS), des besoins d'intervention sur le parc locatif social existent. Une vigilance concernant l'évolution des différents programmes et des besoins de réhabilitation est nécessaire sur la durée du PLH. Malgré la prise en compte de cette problématique par les bailleurs sociaux, l'adaptation de l'offre locative sociale aux besoins des seniors reste insuffisante. Cette question est en effet traitée de manière ponctuelle, « à la demande ». Alors que lors de la rédaction des PLH aujourd'hui caducs, les bailleurs sociaux refusaient d'envisager de mener une éventuelle politique de renouvellement de l'offre locative sociale par démolition/reconstruction, le sujet est bien moins tabou actuellement. En effet chacun d'entre eux, exception faite de l'OPAC de l'Oise dont le parc est plus récent, envisage aujourd'hui cette option.
Objectifs	- Eviter le décrochage d'une partie du parc. - Réduire les charges et les dépenses énergétiques des locataires. - Maintenir une dynamique d'entretien (petits travaux, espaces extérieurs, ravalement, améliorations énergétiques). - Selon les programmes concernés, maintenir ou améliorer la qualité résidentielle et le niveau de confort du parc. - Améliorer les capacités de réponse du parc locatif social aux besoins des seniors et aux personnes à mobilité réduite - Améliorer le degré d'implication de l'EPCI dans la politique de la ville Coordonner et territorialiser les différentes stratégies et les programmes de ces acteurs, en assurant une cohérence entre le PLH et les Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP) des bailleurs sociaux. Fixer avec eux des objectifs qualitatifs et quantitatifs de référence, et un échéancier prévisionnel de la mise en œuvre sur les différents volets **:** développement de l'offre aidée (locatif et accession), interventions sur le patrimoine existant, gestion urbaine de proximité, attributions et évolutions du rôle social des différents patrimoines…

Contenu de l'action **Contenu de l'action**	Poursuivre la requalification du patrimoine - Suivre les actions et les réflexions d'ores et déjà engagées, notamment concernant d'éventuelles démolitions/reconstructions (Square des anciens combattants à Chauny, Quartier Roosevelt à Tergnier, Cité Cheminote à Tergnier, autres logements en diffus). - Identifier et hiérarchiser, en concertation avec les bailleurs sociaux, les priorités de réhabilitation à moyen et long termes dans leurs patrimoines respectifs et s'assurer de la prise en compte de ces priorités dans les Plans Stratégiques de Patrimoine des bailleurs (orientations territoriales, nature de l'intervention à envisager par exemple). - Négociation d'un programme de requalification priorisant les groupes aux mauvaises performances énergétiques, aux problématiques sur les espaces extérieurs, aux besoins en résidentialisation. - Favoriser les interventions visant à adapter les logements du parc locatif social au vieillissement et au handicap. - Mener une réflexion sur l'accompagnement des communes dans la remise en état de leur parc propre ou vers leur vente en acquisition / amélioration soutenue par l'agglomération. Évaluer la possibilité d'intervention de la collectivité dans des domaines où elle intervient peu - dans un cadre partenarial - Conventions d'Utilité Sociale, politique de la ville et/ou - dans un cadre financier - réhabilitations, démolitions *RQ : En matière de politique de la ville, la loi Alur va vers un renforcement du rôle des EPCI. Ce point peut participer à l'évolution de la gouvernance en matière de politique de la ville qui combine les responsabilités du niveau communal et du niveau intercommunal.* Mener des actions de communication pour améliorer l'image des quartiers et du parc social en général Compte tenu des multiples enjeux et objectifs relatifs à l'offre de logement aidée, il apparaît souhaitable de formaliser un certain nombre d'orientations et d'objectifs quantitatifs et qualitatifs avec les différents opérateurs sociaux intervenant sur le territoire.
Maîtrise d'ouvrage et partenaires	Maîtrise d'ouvrage : bailleurs sociaux, Régie Municipale de Beautor, CACTLF, communes. Partenaires financiers : Etat, Région, département, communes concernées.

<table>
<tr><td>Moyens à mettre en œuvre
(financiers, humains, organisation)</td><td>- Suivi par la Communauté d'Agglomération des opérations engagées, notamment des opérations prévues dans le cadre des CUCS et des CUS.
- Mise en place d'une coordination régulière portant sur l'évolution des besoins en réhabilitation : organiser une réunion annuelle associant la CA, les communes et les bailleurs sociaux (individuellement et/ou collectivement).
- Organiser des habitudes de communication sur le sujet entre l'animation du PLH et l'animation de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)
- Mobilisation de financements partenariaux :
• Les subventions de « droit commun » de l'Etat
• Les appuis financiers éventuels du Conseil Régional et du Conseil Départemental.
• Les prêts accordés aux opérateurs sociaux par la Caisse des Dépôts et Consignations.</td></tr>
<tr><td>Indicateurs de suivi</td><td>Nombre de logements par an ayant fait l'objet d'une intervention :
- démolis,
- améliorés,
- réhabilités
Avec précision sur le type de travaux effectués (réhabilitation lourde, adaptation, résidentialisation, amélioration de la qualité de service…).
Nombre de réunions organisées avec les bailleurs</td></tr>
<tr><td>Echéancier Opérationnel</td><td><table>
<tr><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td></tr>
<tr><td>Préparation</td><td colspan="5">Phase opérationnelle</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Territoires concernés</td><td>Toutes les communes porteuses de parc locatif social, en particulier Chauny, Tergnier, La Fère et Beautor</td></tr>
</table>

2.3. Action 2.3. : Faire de la vente HLM un outil de renouvellement en accompagnant la reconstitution de l'offre et l'accession sociale induite

Constats et enjeux	La vente HLM aux locataires comporte des enjeux importants, à la fois pour la collectivité, le locataire accédant et le bailleur social. Elle permet notamment d'introduire de la mixité sociale dans un immeuble, dans un quartier. Elle favorise une certaine attractivité urbaine et sociale, une évolution dans le parcours résidentiel, un renouvellement de l'offre sociale à travers le réinvestissement dans la production neuve et la réhabilitation. La politique de vente devient une composante des stratégies patrimoniales des organismes de logement social. Le processus de vente est facilité et encadré, notamment le prix de vente, par la loi Engagement National pour le Logement (ENL). La vente HLM reste marginale sur le territoire communautaire. Toutefois, compte tenu de l'augmentation des mises en vente constatées, les volumes de vente vont croitre dans les prochaines années. Ces évolutions appellent une plus grande vigilance de la collectivité sur la qualité insuffisante des logements mis en vente, sur les conditions de mises en œuvre de la vente, sur la solvabilisation des ménages avec le risque d'une sous-estimation des travaux à mettre en œuvre ou des charges de copropriétés pouvant à terme entrainer la dégradation de la copropriété, mais également sur le risque d'amenuisement du parc locatif social dans certains secteurs.
Objectifs	- Favoriser le maintien des ménages sur le territoire. - Favoriser l'accession à la propriété de ménages modestes de manière encadrée et sécurisée. - Engager une politique de renouvellement du parc HLM.
Contenu de l'action	- Les programmes de vente des bailleurs pourront être discutés avec l'EPCI, afin de mettre en place la meilleure stratégie pour faciliter l'accession sociale et encourager la mixité d'occupation sociale dans certains secteurs. - Les accédants pourront être accompagnés en fonction de leurs besoins en travaux, dans le cadre des dispositifs Anah et de l'aide aux travaux liés à l'accession sociale mise en place par l'agglomération (cf. action 2.1.) - Un volume de construction équivalent au volume de logements vendus sera programmé avec les bailleurs, afin que les politiques de vente ne viennent pas amoindrir l'offre nette disponible sur le territoire et perturber les efforts de renouvellement mis en œuvre par la communauté.
Maîtrise d'ouvrage et partenaires	Maîtrise d'ouvrage : CACTLF Partenaires : Communes, Etat, bailleurs.

<table>
<tr><td>Moyens à mettre en œuvre
(financiers, humains, organisation)</td><td>- Afin de permettre aux communes de mieux repérer les ventes qui pourraient entrer en contradiction avec leurs orientations par quartier, de mieux appréhender l'adéquation entre l'offre et la demande, de mieux cibler les mises en vente à risque, la Communauté d'Agglomération propose d'étudier finement les informations de mise en vente fournies par les bailleurs sociaux.
- Réaliser annuellement un bilan des ventes dans le cadre des réunions individuelles avec chaque bailleur.
- Organiser des habitudes de communication sur le sujet entre l'animation du PLH et l'animation de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)</td></tr>
<tr><td>Indicateurs de suivi</td><td>- Nombre de mises en vente (avec localisation)
- Nombre de logements vendus
- Nombre de reconstructions</td></tr>
<tr><td>Echéancier Opérationnel</td><td><table><tr><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td></tr><tr><td>Préparation</td><td colspan="5">Phase opérationnelle</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>Territoires concernés</td><td>Communes porteuses de parc HLM</td></tr>
</table>

2.4. Action 2.4 : Animer de la Conférence Intercommunale du Logement

Constats et enjeux	la Loi Egalité et Citoyenneté (LEC) du 21 janvier 2017 poursuit la réforme des demandes et attributions du logement social déjà engagée par les lois LAMY et ALUR. Elle désigne l'EPCI comme pilote de la politique de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux. L'instance de décision est la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) à laquelle sont associés les services de l'Etat. Etat d'avancement de ces travaux sur la CACTLF : - Courant 2017 des entretiens ont été menés auprès des principaux bailleurs afin d'évoquer les principaux enjeux liés à la gestion du parc social sur le territoire de la CACTLF et de connaitre leurs pratiques en matière de traitement de la demande et des attributions. - De même, une première réunion partenariale avec les principales communes qui possèdent du parc social (Chauny, Beautor, la Fère et Tergnier), a eu lieu fin 2017 afin de présenter les enjeux relatifs à la CIL et d'échanger sur les pratiques des communes en termes de gestion du parc social. - En février 2017 une réunion s'est tenue avec l'URH et les principaux bailleurs afin d'évoquer la mise à disposition des données OPS (occupation du parc social) à l'échelle fine de la résidence. Il a été décidé collectivement de rédiger une convention de mise à disposition des données OPS qui est en cours de signature auprès des principaux bailleurs. - Une première réunion partenariale de lancement de la Conférence Intercommunal du Logement s'est tenue le 26 Juin 2018, elle a permis d'installer la CIL, de définir son règlement intérieur, de présenter des éléments de cadrage et de définir les premiers enjeux.
Objectifs	Cette nouvelle politique conduite à l'échelle intercommunale a pour objectif de concilier les principes du droit au logement et de la mixité sociale. ***Rappel objectifs légaux : « axe droit au logement »*** **Les attributions à des ménages Prioritaires (DALO ou à default CCH) doivent représenter 100% du contingent Etat + 25% des réservations Collectivités, Action Logement et bailleurs (soit de l'ordre de 40% des attributions (moyenne nationale)** ***Rappel objectifs légaux : « axe mixité social »*** **Accueil des ménages du 1er quartile (472 € / UC/ mois pour le territoire) -** • **Taux d'accueil hors QPV d'au moins 25%** • **Taux d'accueil en QPV de 50% maximum** *Rappel : La Loi ELAN promulguée le 23 novembre 2018 a supprimé les possibilités d'adaptation des taux d'accueil des ménages à très faibles ressources hors Quartier prioritaire.*

Objectifs	Ainsi sur le territoire de la CACTLF en 2017 même si au total 20% des attributions concernaient un ménage du 1er quartile, les attributions hors QPV à des ménages du 1er quartile ne représentaient que 16% des attributions (pour un objectif de 25%). A l'inverse les objectifs d'attributions en QPV à des ménages du 1er quartile sont très largement atteints (69% pour un objectif de 50%). En QPV, 85% de l'offre est à bas loyer (logement les plus adaptés à l'accueil des ménages du 1er quartile) ce qui facilite l'atteinte de l'objectif légal, en revanche hors QPV seulement 65% de l'offre est à bas loyer.
Contenu de l'action	Le Document Cadre relatif aux Orientations d'Attribution (DCOA) et la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) sont les deux documents institués par la CIL. L'objectif est de présenter les grandes orientations que l'EPCI se donne pour mettre en œuvre la politique d'attribution afin d'atteindre les objectifs légaux affichés. La démarche sera poursuivie par l'élaboration du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs de Logement Social (PPGDID), qui doit permettre d'harmoniser les pratiques des différents acteurs en charge du logement social du territoire et encadrer l'accueil et l'information des demandeurs. A ce jour les données sur l'occupation du parc social sont en attente, après réception de celles-ci, des ateliers territoriaux seront mis en place avec les acteurs locaux (bailleurs et villes) afin d'établir un diagnostic partagé à l'échelle des résidences. Ces ateliers permettront de définir collectivement les grandes orientations territorialisées qui seront détaillées dans les documents institués par la CIL. La démarche s'appuie sur l'analyse de chacune des résidences du territoire. Qu'elle soit située en Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) ou en dehors des QPV, chaque résidence sera classée en fonction des caractéristiques de l'occupation, de l'analyse qualitative de terrain sur la « vie de la résidence » et de son positionnement en termes d'attractivité résidentielle. L'objectif étant d'identifier les résidences ayant une capacité d'accueil de ménages à faibles ressources, celle avec un potentiel d'attractivité pour des ménages plus solvables ou celles plus adapté à l'accueil de ménages spécifiques (vieillissement ou adaptation handicap par exemple). La démarche s'appuie ainsi sur la qualification de la situation des résidences tenant compte de leur localisation, de leurs caractéristiques patrimoniales (superficies des logements, loyers), de leur fonctionnement en termes d'usage et du profil de leurs occupants.
Maîtrise d'ouvrage et partenaires	Maîtrise d'ouvrage : CACTLF Partenaires : Communes, Bailleurs, URH, DDCS 02

<table>
<tr><td>Moyens à mettre en œuvre
(financiers, humains, organisation)</td><td>Animation et suivi du dispositif</td></tr>
<tr><td>Indicateurs de suivi</td><td>- Nombre et types de rencontres dans le cadre de la CIL
- Bilan annuel des attributions ménages prioritaires et du 1er quartile : fourni par la DDCS 02
- Part de ménages pauvres
- Nombre et motif des refus des ménages prioritaires et du 1er quartile
- D'autres seront définis au fur et à mesure de l'avancée du travail</td></tr>
<tr><td>Echéancier Opérationnel</td><td>
<table>
<tr><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td></tr>
<tr><td colspan="6">Bilan annuel des attributions aux ménages prioritaires et du 1er quartile</td></tr>
<tr><td colspan="2">Collecte des données et Ateliers territoriaux / Formalisation des documents cadre</td><td colspan="4">Bilans annuels de l'atteinte des objectifs territorialisés</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Territoires concernés</td><td>Ensemble des communes disposant de parc social
Les quartiers politique de la ville</td></tr>
</table>

3. Produire une offre neuve qui soit suffisamment territorialisée, diversifiée et abordable pour satisfaire les besoins à venir

3.1. Action 3.1 : Accompagner la programmation de logements

Constats et enjeux	Un territoire dont le déficit migratoire, ancien, remet aujourd'hui en cause les grands équilibres à l'échelle du territoire, car il n'est plus seulement lié à la difficulté pour l'urbain d'empêcher le phénomène de périurbanisation, mais à la décroissance économique qui s'est réinstallée. - Un déficit démographique qui touche, à des degrés divers, tous les secteurs de la CACTLF - Un vieillissement rapide de la population qui se traduit par une baisse continue de la taille moyenne des ménages. Il y a donc un enjeu majeur à juguler l'érosion démographique par une reprise économique. La relance de la construction de logements ne peut être qu'un des moyens, elle a pour objectif principal une meilleure prise en compte des besoins de la population déjà présente. Elle est couplée à des choix et actions visant à réduire la vacance des logements. Les ambitions de développement économique existent et de nombreuses actions sont menées dans ce sens. Il sera donc nécessaire de garder une réactivité à moyen (PLH suivant) ou long (SCoT suivant) termes de répondre aux besoins générés par les effets attendus de cette politique de développement économique. Ainsi, les documents d'urbanisme pourront évoluer vers des orientations plus qualitatives, mais pas forcément quantitatives. Dans tous les cas, les choix politiques actés concernant la prise en compte d'une nécessaire rétractation de la vacance, donnent un caractère raisonnable à cet ambitieux projet économique. La possibilité d'accepter un retour à moins de fluidité du marché du logement est une marge de manœuvre raisonnée elle aussi dans la mesure où les besoins liés aux parcours résidentiels sont pris en compte dés le court terme.
Objectifs	- Produire 960 logements neufs sur la durée du PLH - Développer une plus grande diversité de tailles de logements - Réfléchir à la mise en œuvre d'un PLU intercommunal (traduction du projet de territoire)
Contenu de l'action	La programmation des constructions neuves et des acquisitions-améliorations de logements anciens doit permettre de rétablir un marché du neuf autour de produits et de clientèles diversifiées et bien ciblées, notamment : - Une offre locative (intermédiaire ou privée) en appartements de type 2 et 3 dans les centres-villes pour une clientèle de jeunes actifs sans enfant,

Contenu de l'action	- Une offre en accession sociale à la propriété dans les villes-centre pour y maintenir des familles avec enfants. - Une offre locative (sociale ou privée de qualité) en maisons de plain-pied ou appartements type 2 et 3 (avec ascenseurs) pour les publics vieillissant et/ou handicapés, permettant de palier à l'inadaptation de l'offre locative social collective. - Une offre en accession pour seniors (attention marché étroit), soit en maisons de plain-pied en ville ou en proche périphérie pour un public de 60-70 ans, soit en appartements de qualité dans les centres (75 ans et+). - Une offre résidentielle de qualité ciblant des produits encore peu répandus dans les communes résidentielles : locatif familial, accession sociale à la propriété. <u>Mieux maîtriser et réguler l'offre foncière destinée à l'habitat :</u> - Faire vivre le Plan d'Action Foncière grâce à un tableau de bord des opportunités foncières mobilisables et l'actualiser régulièrement dans la durée pour en faire un outil d'aide à la décision. - Sur cette base, définir une stratégie de programmation des logements à l'échelle de l'Agglomération et identifier les outils les plus pertinents (fonciers, réglementaires ou d'aménagement opérationnel). <u>Poursuivre la réflexion engagée lors de la rédaction du projet de territoire pour déboucher à terme sur la définition d'un PLU intercommunal qui pourra également intégrer PLH et PDU</u> L'urbanisme dépasse la seule question des règles générales d'utilisation du sol. Il représente l'incarnation concrète de politiques sectorielles qui, malgré leurs enjeux parfois divergents, doivent s'articuler de façon cohérente dans un projet de territoire global (ex : produire des logements tout en limitant la consommation d'espaces). Le PLUi permet de penser les politiques publiques à travers leurs interactions mutuelles. Le PLUi permet ainsi de donner au territoire : - La bonne échelle de travail en matière d'aménagement, - Des possibilités de mutualisation, - Une optimisation du travail entre l'EPCI et les communes, - Un accompagnement fort par l'Etat (Club PLUi)
Maîtrise d'ouvrage et partenaires	Maîtrise d'ouvrage : CACTLF Partenaires : Communes, Etat, bailleurs sociaux, opérateurs, EPF éventuellement
Moyens à mettre en œuvre (financiers, humains, organisation)	Pour atteindre cet objectif, la CACTLF a défini une répartition de l'objectif de construction de 160 logements par types de secteurs géographiques (cf. point 2.2 des orientations). Les objectifs fixés par types d'espaces s'appuient sur le double objectif de : - privilégier la construction sur l'axe urbain et le pôle relais (les mieux équipés),

Moyens à mettre en œuvre (financiers, humains, organisation)	- permettre aux communes rurales, d'engager un volume de construction garantissant la stabilité de leur population. Ils prennent en compte les potentialités foncières des communes identifiées dans le cadre du PAF. Les livraisons de logements neufs seront décomptées de l'objectif moyen annuel grâce à la mobilisation de l'observatoire de l'habitat, détaillé dans la fiche action n°6.2 qui s'attachera également à territorialiser et définir les typologies du reste à construire. Les opérations de logements d'initiative publique sont un des leviers pour relancer la construction sur des produits adaptés aux revenus et à la demande des ménages. Une opération d'initiative publique est une opération dans laquelle la collectivité est à l'initiative du projet et fixe ses orientations en termes de : - Formes et fonctions urbaines (individuels denses, lotissement, petits collectifs). - Nature des logements et types de financements (locatif social/ accession aidée/ accession libre) - Publics et clientèles visés en priorité : personnes âgées, jeunes, familles avec enfants, publics précarisés. - Desserte et insertion du projet dans son environnement. Ces opérations pourront bénéficier d'un appui de la CA sous réserve qu'elles s'inscrivent dans les objectifs du PLH : diversité de l'habitat et/ou revalorisation d'un patrimoine bâti ainsi qu'une consommation raisonnée d'espaces. Cet appui pourra relever : - d'une aide technique et juridique de la CA au montage de l'opération. - d'une aide financière de la CA à l'achat du foncier (sous réserve des décisions actées dans le cadre du plan d'actions du PAF). - d'une subvention à l'opérateur pour la réalisation de logements locatifs sociaux Sur ce point, la finalisation du PAF (prévue pour 2019) sera déterminante. C'est l'animation et le suivi de la politique locale de l'habitat, en lien avec l'élaboration du nouveau SCoT, qui permettra de mener à son terme la réflexion concernant l'opportunité d'engager le territoire dans un PLU Intercommunal intégrateur ou pas des politiques de l'habitat et du transport.
Indicateurs de suivi	- L'objectif de construction et de l'abaissement de la vacance étant le redressement démographique, il conviendra de suivre l'évolution de la population municipale - Suivi des nouvelles constructions au fil des réalisations (nombre et typologie de produits et de tailles) - Nombre d'outils de suivi et de pilotage créés pour la mise en œuvre du PLH, - Fréquence de l'actualisation et de l'utilisation du tableau de bord foncier.

Echéancier Opérationnel	<table><tr><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td></tr><tr><td colspan="6">Produire 960 logements diversifiés</td></tr></table>
Territoires concernés	Territoire de la CACTLF

3.2. Action 3.2. : Construire une politique foncière pour l'habitat

Constats et enjeux	L'existence d'une réflexion supra communale amenée grâce au SCoT permettra de développer une vision globale de l'aménagement du Chaunois (Cohérence entre habitat, emplois et transport), de rechercher des complémentarités entre les communes et d'harmoniser les pratiques réglementaires des différentes communes. Jusque-là, le développement résidentiel du territoire s'opérait fortement par la mobilisation de disponibilités en diffus et en extension urbaine. Dans un contexte qui, avec notamment la traduction des préconisations du « Grenelle 2 » dans la réglementation de l'urbanisme, voit progressivement les conditions d'urbanisation devenir plus exigeantes, il appartient désormais aux communes d'aller vers une production immobilière privilégiant le renouvellement urbain, la résorption des friches et la mobilisation des dents creuses. Parallèlement, avec l'objectif de rééquilibrage de la production affiché par le SCoT, les communes de la Communauté d'Agglomération, et en particulier celles du secteur urbain, ne pourront probablement pas atteindre, dans des conditions plus vertueuses de consommation foncière, les objectifs de développement de l'habitat qu'elles se sont fixées à horizon 2030, sans une intervention plus déterminée dans une politique foncière en direction du foncier le plus difficile à mobiliser. Grâce à l'atlas foncier déjà réalisé dans le cadre du plan d'action foncière, les disponibilités foncières sont localisées, ainsi que les friches industrielles et urbaines et les dents creuses. Leurs potentialités sont également analysées. Des constats spécifiques ont été mis en évidence dans les communes rurales : - Les communes rurales ont peu de moyens financiers à consacrer à la mobilisation du foncier existant sur leur territoire, - Le niveau de recours aux outils de planification urbaine est limité, - Les communes qui ont pu mobiliser leur foncier ont réalisé des opérations attractives, mais en extensions urbaines en limites communales et en urbanisation linéaire le long des axes, au détriment de la reconquête des centres-bourgs.
Objectifs	- Inciter à la réalisation d'études urbaines : • en amont des PLU, pour inscrire ces documents dans un projet urbain et faciliter l'écriture des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui constituent le projet de développement souhaiter par la commune sur un secteur donné (emplacement des voiries, nombre et type de logement, taille des parcelles…) en zone U ou hors extensions, • ou en aval des PLU pour traduire les Orientations d'Aménagement et de Programmation en zone U ou hors extensions en projet opérationnel quand cela n'a pas été fait avant. - Etre en capacité de porter du foncier à moyen et long termes afin de : • constituer des réserves pour mieux réguler le marché foncier et disposer d'un gisement de terrains à bâtir à prix

Objectifs	maîtrisés facilitant la réalisation des objectifs de production de logements à prix maîtrisé. • pouvoir saisir les opportunités foncières et/ou immobilières nécessaires pour faire aboutir les projets urbains, et notamment les opérations de restructuration et de renouvellement. - Mettre en place des outils fonciers partagés
Contenu de l'action	Incitation aux études urbaines : L'objectif est d'inciter les communes à investir dans la qualité de l'aménagement en favorisant : soit, une réflexion prospective sur le développement résidentiel de la commune (plan de référence) préalablement à la révision des PLU, soit, les études pré opérationnelles à l'aménagement de secteurs d'urbanisation en tissu existant en priorité. Politique foncière : - En amont : s'appuyer sur les études urbaines préalables, pour définir les secteurs stratégiques d'acquisition et les volumes nécessaires au regard des objectifs de production. - Se doter d'un moyen d'intervention en adoptant le Droit de Préemption Urbain (dans le cadre d'un PLU ou de secteur de préemption de cartes communales ou ZAD) quand cela n'est pas déjà fait. NB Pour des secteurs plus identifiés, et nécessitant une maîtrise publique quasi complète, possibilité de recourir à la ZAD, y compris en l'absence de document d'urbanisme. - Finaliser le plan d'action foncière (PAF) – Pour rappel, il consiste en l'élaboration d'une stratégie foncière permettant la mise en œuvre de projets urbains durables. A partir de l'inventaire des potentiels en renouvellement urbain, en dents creuses et en habitat délaissé, une expertise foncière est réalisée (dureté foncière, faisabilité, etc.). Elle permet de sélectionner les sites les plus pertinents qui pourront faire l'objet d'opérations urbaines. Ce sont ceux qu'il faudra traiter prioritairement. De même, les extensions urbaines inscrites dans les documents d'urbanisme (zones AU) font l'objet d'une analyse (complémentaire aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU) plus fine en termes de localisation, dimensionnement, programmation, type maîtrise foncière, ouverture à l'urbanisation. Le PAF va ainsi esquisser un programme sur chaque site étudié selon les densités résidentielles recommandées par les documents d'orientations, le nombre et la typologie des logements, le niveau souhaitable de mixité, l'échéance (court, moyen, long terme). Mais surtout, il orientera sur les outils de maîtrise foncière et d'aménagement à mobiliser (l'opportunité d'une adhésion à un Etablissement Public Foncier ou les modalités possibles d'un soutien financier aux communes pour le recours au DPU par exemples) et sur le niveau d'intervention de la Communauté d'Agglomération. Celle-ci interviendra prioritairement et/ou de façon plus lourde sur les sites les plus complexes ou les plus emblématiques en termes de renouvellement urbain ou de résorption de friches ou d'ilots dégradés. - Ce faisant, la communauté d'agglomération sera en capacité de définir ses modalités d'accompagner des communes : suivi des DIA, mobilisation d'outils fonciers (DPU, DUP, ZAD…), droit de préemption urbain communautaire ciblé si nécessaire, etc…).

<table>
<tr><td>Maîtrise d'ouvrage et partenaires</td><td>Maîtrise d'ouvrage : Communes (ou intercommunalité le cas échéant) pour les études, Communauté d'Agglomération en lien avec communes pour le PAF et la politique foncière.
Partenaires : Région, DDT, CAUE, aménageurs, EPF éventuellement choisi, SEM d'aménagement</td></tr>
<tr><td>Moyens à mettre en œuvre
(financiers, humains, organisation)</td><td>Etudes urbaines : 75 000 € / an, la participation communautaire pourra être totale ou partielle (à définir)
Participation estimée de la Communauté d'Agglomération dans la durée du PLH (6 ans) = 450 000 €
Politique foncière :
Le coût de l'outil foncier futur sera défini ultérieurement en fonction du choix qui découlera du PAF.

Organisation par la communauté d'agglomération d'une réunion régulière avec chaque commune, en priorité avec celles qui élaborent, modifient ou révisent leur PLU : réunion consacrée à l'articulation entre le PLU / les politiques urbaines communales et le PLH (conseil aux communes sur la possibilité de mettre en œuvre les objectifs du PLH sur leur territoire) ainsi qu'à la maîtrise des impacts du développement résidentiel sur les besoins en services et équipements et au suivi de la consommation foncière
Les services de la CACTLF assisteront les communes :
- Aide à la mise en œuvre des outils opérationnels de maîtrise de l'urbanisation que les communes ont la possibilité de mobiliser (ZAC, lotissements, négociation avec les opérateurs concernant le contenu de la programmation par exemple).
- Elaboration d'un « guide » à l'attention des communes portant sur les différentes modalités de mise en œuvre de ces outils.
Progressivement, développement du rôle d'acteur foncier de la CA (conseil auprès des communes dans le repérage et l'analyse des opportunités foncières, gestion du fonds éventuel, négociation avec un éventuel futur opérateur, etc…).</td></tr>
<tr><td>Indicateurs de suivi</td><td>- Nombre d'études réalisées.
- Nombre d'hectares de réserves foncières pour l'habitat par commune.
- Nombre de logements potentiel correspondant.
- Pourcentage des réserves en tissu existant (zone U) dont friches
- Part des logements produits en renouvellement urbain ou dent creuses</td></tr>
<tr><td>Echéancier Opérationnel</td><td>
<table>
<tr><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td></tr>
<tr><td>Ecriture du PAF</td><td>Choix de modalités opérationnelles</td><td colspan="4">Phase opérationnelle</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

Territoires concernés	Etudes urbaines : en priorité les secteurs identifiés comme majeurs pour le développement de l'habitat sur le territoire ou les secteurs de renouvellement urbain ou les dents creuses importantes Politique foncière : - en urbain et sur le pôle - les secteurs identifiés comme majeurs pour le développement de l'habitat sur le territoire, en priorité les secteurs de renouvellement urbain, les friches et l'habitat délaissé ou dégradé (Cf repérage dans le cadre du PAF, du PIG et de l'OPAH RU) - en rural – les dents creuses, l'immobilier de centre bourg, le parc ancien dégradé (Cf repérages dans le cadre du PAF et du PIG).

3.3. Action 3.3 : Soutenir le développement du logement aidé

Constats et enjeux	Un taux de logements locatifs sociaux plus élevé que dans le reste du département de l'Aisne (17,5% contre 16% source INSEE 2015), sans compter la régie municipale de Beautor qui porte ce taux à prêt de 19%. Les 4 villes (Chauny / Tergnier / La Fère / Beautor) représentent 18% à elles toutes, Régie de Beautor comprise. Le bassin d'habitat du Chaunois dans son ensemble est moins équipé (15% de HLM), ce qui reporte une partie de la demande sur la CA. Un marché fluide (1,7 demandes pour 1 offre en 2017), mais c'est plus sur Chauny (2,2) et Beautor (2). Le volume de demandes est stable *NB : En 2017 sur 4900 logements (hors Régie de Beautor), hors Chauny, Tergnier, La Fère et Beautor, 18 communes se répartissaient 257 logements : Abbécourt (2), Autreville (1), Beaumont en Beine (1), Bertaucourt-Epourdon (1), Caumont (1), Charmes (66), Condren (5), Danizy (37), Fourdrain (8), Liez (2), Marest-Dampcourt (1), Mayot (1), Monceau-les-Leups (9), Quierzy (8), Saint-Gobain (75), Servais (2), Sinceny (30), Travecy (1), Versigny (6).* La structure des revenus sur la Communauté d'Agglomération se caractérise par une prépondérance des ménages à ressources modestes et moyennes. Compte-tenu de la hausse des prix du foncier, l'accession à la propriété en neuf devient difficile pour ces ménages sur une bonne partie du territoire, et en particulier dans l'urbain.
Objectifs	- Poursuivre le développement du parc de logements locatifs et l'accession sociale pour la durée du PLH. - Maintenir les capacités de parcours résidentiel pour les ménages modestes. - Viser un objectif minimum de 15 logements locatifs sociaux neufs par an et de 40 logements en accession abordable. - En parallèle, un objectif de 115 logements locatifs (sociaux et très sociaux) est fixé dans les conventions PIG et OPAH RU. - Se donner les moyens de maintenir les capacités de parcours résidentiel pour les ménages modestes. - Limiter les risques de périurbanisation. - Maintenir un volume de production sur les villes pour contribuer à la modernisation de leur parc et faciliter leurs opérations de restructuration urbaine. NB. *La notion d'accession sociale renvoie à trois conditions : un bénéficiaire sous plafonds de ressources (le niveau PLUS en locatif HLM), une opération à prix maîtrisé ou une vente HLM (plafonds PSLA), et un financement sécurisé (PSLA, prêt accession sociale, Prêt à Taux Zéro).*

Contenu de l'action	- Négociation d'une hypothèse de programmation avec l'Etat, à travers le PLH et mobilisation des financements complémentaires (Département, Région, 1% logement, etc...). - Soutenir les bailleurs en fonds propre par une aide communautaire, cette aide étant modulée selon des critères de qualité urbaine, technique et sociale. Elle est majorée en cas d'acquisition / amélioration ou de typologies cibles. En contrepartie, la collectivité pourra conventionner avec les bailleurs, par exemple par un accord sur le niveau de leur participation au foncier des opérations. - Réserver quelques parcelles à l'accession sociale, avec un objectif de coût inférieur à 30 000 €, en jouant sur la taille des parcelles et sur les possibilités de péréquation sur l'ensemble de l'opération. - En urbain et ponctuellement dans les opérations bien situées de la périphérie, mobiliser le dispositif « Ma maison dans l'Aisne » (en fonction de ses propres conditions d'éligibilité) et/ou le Prêt Social Location Accession (PSLA), outil défiscalisé (TVA réduite, exonération de 15 ans de TFPB), de façon à toucher une clientèle plus modeste en sécurisant davantage l'accession. - Outils : réserves foncières, maîtrise publique, péréquation le cas échéant, etc...
Maîtrise d'ouvrage et partenaires	Programmation : Communauté d'Agglomération en lien avec les bailleurs et les communes Maîtrise d'ouvrage : communes Financements : Etat, Région, Département, CACTLF. Partenaires : Etat, Région, Département, Caisse des Dépôts, Collecteurs 1%, communes, aménageurs, bailleurs
Moyens à mettre en œuvre (financiers, humains, organisation)	Logements locatifs sociaux : Montage dans le cadre des financements de l'Etat (TVA à 5%, exonération de foncier bâti, aides à la personne) et de la Caisse des Dépôts (prêts très long terme à taux bonifiés), avec apports en fonds propres des bailleurs, et aides de la Région et du Département (Si elles perdurent). Intervention en complément de la Communauté d'Agglomération sur la base de critères de qualité et de mixité, en neuf et en acquisition / amélioration. Conditions générales de l'intervention de la Communauté d'Agglomération : - Interventions minorées dans les quartiers déjà bien dotés en logements sociaux. - Apport en fonds propres minimum du bailleur (à définir). Montant de l'intervention : - Neuf : moyenne 4000 € par logement en PLUS - Acquisition - amélioration : moyenne = 5000 € par logement si étiquette D. Participation communautaire en locatif social (PLUS) durant le PLH (6 ans) = 450 000 € (75 000€/an). En cas d'apport du foncier en tout ou partie par la commune, possibilité pour cette dernière d'un financement à hauteur de 35 % environ dans le cadre de la Dotation de Soutien à l'Investissement Local (DSIL).

<table>
<tr><td>Moyens à mettre en œuvre
(financiers, humains, organisation)</td><td>Poursuite de l'intervention des communes : garanties d'emprunt, apport de foncier pour certaines opérations notamment.
Mobilisation des financements partenariaux, en particulier auprès de : l'Etat, la Caisse des Dépôts et Consignations, le 1% Logement.
Explorer avec les communes les conditions de mise en place sur le territoire des possibilités offertes par la loi Engagement National pour le Logement (ENL) pour :
- faciliter la prise en compte des objectifs de production de logements locatifs aidés fixés par le PLH dans les PLU communaux.
- inciter au développement de la construction neuve à l'échelon communal.
Ces différentes initiatives sont du ressort des communes. Elles pourront être appuyées par les services de la CACTLF.

<u>Accession sociale</u> :
Participation éventuelle des communes au foncier pour faciliter l'équilibre des opérations et rester dans les objectifs de prix.
Mobilisation des financements partenariaux, en particulier auprès du Conseil Départemental (Ma Maison dans l'Aisne) et de la Caisse des Dépôts et Consignations</td></tr>
<tr><td>Indicateurs de suivi</td><td>- Nombre de logements financés par an en PLUS
- Structure des programmes en fonction des critères de qualité.
- Nombre de PSLA produits.
- Nombre de lots vendus sous conditions de ressources dans les secteurs urbains.
- Nombre de prêts accession sociale.
- Quand disponible, nombre de prêts à taux zéro dont les conditions de remboursement correspondent à des bénéficiaires sous plafonds PLUS</td></tr>
<tr><td>Echéancier Opérationnel</td><td>
<table>
<tr><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td></tr>
<tr><td>Rédaction d'un règlement d'intervention</td><td colspan="5">Phase opérationnelle</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Territoires concernés</td><td><u>Locatif social</u> : dans l'urbain pour 22,5 logements /an, en rural et en acquisition amélioration pour 1,5 logements / an.
<u>Accession abordable</u> : ensemble du périmètre de la Communauté d'Agglomération.
<u>PSLA</u> : Les 4 villes et leur continuité urbaine principalement.</td></tr>
</table>

3.4. Action 3.4. : Mettre en place des outils d'accompagnement d'une démarche qualité

Constats et enjeux	Les enjeux de qualité de vie et d'attractivité résidentielle conduisent, d'une part, à définir de manière territorialisée les objectifs de renouvellement urbain et de construction et, d'autre part, à favoriser l'accès de tous aux équipements publics, à l'emploi et aux espaces naturels et de loisirs. Dans un souci de développement durable, il convient par ailleurs d'économiser et de respecter l'environnement naturel, agricole. Il s'agit donc de densifier, dans les limites permises par l'environnement et les paysages, et de favoriser les continuités urbaines et d'optimiser les zones desservies par les transports en commun. Ce qui dit le grenelle de l'environnement : Avec une consommation moyenne annuelle d'énergie primaire de 240 kWh/m², alors qu'il est possible d'atteindre les 50 KWh/m², le bâtiment (42,5 % de l'énergie finale totale consommée, 23 % des émissions nationales) constitue une des clefs permettant de diviser par quatre nos émissions des gaz à effet de serre à l'horizon 2050. A 2020 : objectif de généralisation des logements neufs à énergie passive ou positive.
Objectifs	- Inciter la production d'une offre de logements économes en énergie et en espace et abordable financièrement pour les ménages. - Optimiser la localisation des programmes d'habitat avec celle de l'emploi, des services et des transports. - Limiter les dépenses des ménages et les coûts de fonctionnement des logements et des déplacements. - Développer les énergies renouvelables. - Favoriser l'émergence de formes urbaines alternatives à la maison individuelle. - Favoriser le développement de démarches de développement durable : HQE, réductions des charges locatives, réfléchir aux futures études environnementales à mener.
Contenu de l'action	- Réflexion amont avec les promoteurs sur les formes urbaines, les dispositifs de maîtrise des charges locatives liées au développement durable, à la qualité architecturale. Dans ce domaine, le projet d'éco quartier de Tergnier sur Quessy pourrait faire figure d'opération emblématique. - Définition d'un référentiel sur l'habitat durable. - Elaboration d'un cahier des charges reprenant les objectifs en matière de formes urbaines, lancement d'appel d'offres et de concours d'idées pour penser autrement l'habitat, les nouvelles formes urbaines, architecturales et environnementales. - Mise en place d'un groupe de travail dédié (production de fiches « bonnes pratiques »). - Actions de sensibilisation : une action pédagogique peut être menée à l'intention des élus pour leurs opérations

<table>
<tr><td>Contenu de l'action</td><td>d'aménagement, des pétitionnaires de permis de construire pour leurs projets (personnes physiques ou structures professionnelles). Il s'agit d'éditer un guide pratique de conseils pour l'organisation de l'espace bâti : agencement des volumes, organisation des circulations, continuité sur rue, implantation dans les parcelles, insertion dans le paysage.
- Incitation à la démarche HQE, aux certifications.
- Assistance à maîtrise d'ouvrage spécialisée dans toutes les questions liées à l'environnement : conseil en opérationnel et en juridique.
- Engagement d'une réflexion sur la mise en œuvre d'un PLU intercommunal valant PLH et PDU.</td></tr>
<tr><td>Maîtrise d'ouvrage et partenaires</td><td>Maîtrise d'ouvrage : CACTLF
Partenaires : bailleurs, communes, promoteurs, association HQE, Agence Locale pour l'Energie, ADEME, ARCAD, CAUE</td></tr>
<tr><td>Moyens à mettre en œuvre
(financiers, humains, organisation)</td><td>Temps d'agent
Le champ de l'habitat ne sera qu'une part de la mission plus globale de travail sur la qualité et l'attractivité du territoire.</td></tr>
<tr><td>Indicateurs de suivi</td><td>- Réalisation du cahier des charges
- Mise en place d'un groupe de travail dédié</td></tr>
<tr><td>Echéancier Opérationnel</td><td><table><tr><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td></tr><tr><td>Préparation</td><td colspan="5">Phase opérationnelle</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>Territoires concernés</td><td>Périmètre de la Communauté d'Agglomération.</td></tr>
</table>

4. Prendre en compte les enjeux du vieillissement et du handicap

4.1. Action 4.1. : Favoriser l'adaptation du parc existant, public et privé, pour permettre le maintien à domicile

Constats et enjeux	Avec 5,4 % de la population âgée de plus de 80 ans, la CA Chauny-Tergnier-La Fère se place au niveau de la moyenne départementale. Des ménages âgés un peu plus modestes que dans le reste de l'Aisne. En 2015, 75 % des ménages de plus de 65 ans étaient propriétaires : 30 à 35 % d'entre eux avec des revenus suffisamment bas pour être éligibles aux aides de l'Anah. Une méconnaissance, au sein du parc de logements, des logements adaptés et des difficultés à faire se rencontrer l'offre et la demande. Le rapprochement entre l'offre et la demande de logements adaptés constitue un enjeu essentiel qui se manifeste à un double niveau : - pour les personnes en situation de handicap, c'est la possibilité d'optimiser leur recherche d'offre adaptée ; - pour les bailleurs, cela représente l'opportunité de mieux appréhender la demande et de garantir l'occupation de logements pour lesquels des travaux d'adaptation ont été conduits.
Objectifs	Anticiper sur l'accroissement prévisible du besoin en environnement résidentiel adapté pour l'accueil de personnes en perte d'autonomie afin de limiter la pression sur l'hébergement spécifique. Poursuivre l'adaptation des parcs public et privé au vieillissement et l'intégration des personnes en situation de handicap. Soulager de ce fait la "pression" qui s'exerce sur les équipements collectifs d'accueil. Objectif quantitatif **:** 20 à 25 dossiers d'adaptation financés par an dans le cadre de l'OPAH RU et du PIG Favoriser la mise en relation des demandeurs de logements adaptés avec les fournisseurs. Favoriser l'accès à l'habitat adapté et le libre choix du lieu de vie. Aider les personnes en perte d'autonomie à faire face à une difficulté temporaire et relayer les aidants en apportant une réponse aux besoins en hébergement temporaire.
Contenu de l'action	- Mener une étude fine des besoins en partenariat avec le CLIC (Etat des lieux de l'offre adaptée sur le territoire, avec définition de critères de repérage de l'offre reposant sur la réglementation, mais aussi sur les besoins d'usage des publics visés) - Poursuivre le développement d'une offre neuve adaptée aux personnes dépendantes, notamment dans le parc public (Cf. référentiel de la Région et du Département pour le financement du logement social).

<table>
<tr><td>Contenu de l'action</td><td>
- Accompagner les démarches départementales d'adaptation des logements des personnes vieillissantes :
• Par une implication des collectivités dans l'information des bénéficiaires et l'identification des besoins ;
• En complétant les aides de l'Anah et du Conseil Départemental dans le cadre des dispositifs opérationnels.
- Prendre en compte la problématique du vieillissement dans les schémas de développement locaux, afin de lier l'implantation des logements avec l'adaptation du cadre urbain et la proximité des services.
- Rapprocher l'offre et la demande en logement adapté en alimentant et relayant le dispositif Adalogis 02
- Développer une interface pour favoriser la colocation intergénérationnelle (recensement et mises en relation des demandes, identification d'une association pouvant prendre en charge la gestion d'un tel outil.
- Travail sur la mutualisation de moyens par la sensibilisation des personnels en charge de la gestion locative et du patrimoine, par le repérage des logements et la transmission des informations.
</td></tr>
<tr><td>Maîtrise d'ouvrage et partenaires</td><td>
Maîtrise d'ouvrage : CACTLF
Partenaires : Anah, Conseil Départemental, communes, Caisses de retraite, MSA, CAF, Maison du handicap, CLIC, CCAS, associations de maintien à domicile, professionnels de la santé.
</td></tr>
<tr><td>Moyens à mettre en œuvre
(financiers, humains, organisation)</td><td>
- Financements de droit commun.
- Participations financières du Conseil Régional et du Conseil Départemental (selon les dispositifs en vigueur)
- Logements neufs : obligations réglementaires pour tous les constructeurs.
- Logement existant : financements de l'Anah et du Conseil Départemental pour l'adaptation des logements à la perte d'autonomie. Aide complémentaire des caisses de retraites. Possibilités de prêt Sacicap dans certains cas.
- Aide communautaire dans le cadre du PIG et de l'OPAH RU.
- Temps CLIC à négocier
- Etude de besoins et de coordination (Transversale avec l'action 4.2) : 50 000 €
</td></tr>
<tr><td>Indicateurs de suivi</td><td>
- Nombre de dossiers d'adaptation.
- Nombre de logements non dédiés neufs publics et privés avec adaptation possible.
- Réalisation de l'étude de besoins
</td></tr>
<tr><td>Echéancier Opérationnel</td><td>
<table>
<tr><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td></tr>
<tr><td>Préparation</td><td>Etude de besoins</td><td colspan="4">Phase opérationnelle</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Territoires concernés</td><td>Ensemble de la Communauté d'Agglomération</td></tr>
</table>

4.2. Action 4.2. : Développer des offres dédiées

Constats et enjeux	Avec un taux de 13,4 places pour 100 personnes de plus de 75 ans (moyenne départementale ~ 12,4 %), un territoire non prioritaire dans les schémas de développement de l'hébergement. Mais, une aire de recrutement qui dépasse les limites de la CA CTLF et un niveau de dépendance relativement élevé avec une croissance en volume estimée entre 35 et 40 % à 2030 (Source Conseil Départemental).
Objectifs	Produire une offre dédiée intermédiaire entre le maintien à domicile dans son habitat d'avant le vieillissement et la fin de vie en EHPAD. Suivre l'évolution des besoins en hébergement, et amorcer une réflexion sur l'opportunité de nouvelles structures.
Contenu de l'action	- Une enquête sur les besoins, permettant de mesure leur ampleur et les difficultés rencontrées et ainsi connaître la demande pour mieux optimiser les attributions. - Veiller au caractère "adaptés ou adaptables" des logements neufs - Mieux identifier les besoins (étude ciblée) et ainsi pouvoir à terme : • promouvoir des formes innovantes d'habitat adaptées aux seniors et personnes handicapées • développer des établissements type EHPAD et des foyers adaptés au handicap quand cela s'avère nécessaire (autistes vieillissants par exemple) • développer une offre alternative à l'accueil en structure - Développer des logements neufs dédiés financièrement accessibles (notamment du logement locatif social), intégrés dans le parc de logement standards • La création de résidences services peut constituer une réponse intéressante mais elle n'est pas la seule. Par ailleurs, ce type de produit doit faire l'objet d'une vigilance particulière : adéquation entre les redevances et les niveaux de revenus des seniors du territoire, possibilité d'un montage mixte (logements privés et sociaux). • Des expérimentations à développer pour tester de nouveaux produits : le développement de logements locatifs sociaux adaptés et/ou adaptables aux problématiques liées au vieillissement (concept de logement intelligent, développement de la domotique dans les nouveaux programmes, programmes intergénérationnels par exemple). - Engager une réflexion prospective avec les organismes compétents concernant le logement des personnes dépendantes. - Engager une réflexion sur des solutions alternatives pour la prise en charge des personnes dépendantes (accueil familial par exemple).

<table>
<tr><td>Maîtrise d'ouvrage et partenaires</td><td>Maîtrise d'ouvrage : CACTLF
Partenaires : Clic, maison du handicap, Conseil Départemental, Conseil Régional, Etat, opérateurs, bailleurs sociaux, CAF, MSA, associations de service aux personnes à mobilité réduite…</td></tr>
<tr><td>Moyens à mettre en œuvre
(financiers, humains, organisation)</td><td>Etude de coordination visant à poser les principes de la coordination des acteurs et des sources (Transversale avec l'action 4.2) : 50 000 €
Temps CLIC à négocier
Groupe de travail dédié</td></tr>
<tr><td>Indicateurs de suivi</td><td>Nombre et types de logements crées
Nombre d'attributions réalisées
Réalisation de l'étude de besoins</td></tr>
<tr><td>Echéancier Opérationnel</td><td>
<table>
<tr><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td></tr>
<tr><td>Préparation</td><td>Etude de besoins</td><td colspan="4">Phase opérationnelle</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Territoires concernés</td><td>CACTLF</td></tr>
</table>

5. Mieux répondre aux besoins spécifiques mal satisfaits

5.1. Action 5.1. : Soutenir la production de logements à destination des plus modestes

Constats et enjeux	Prêt des 2/3 des ménages du territoire sont éligibles au logement social et prêt d'une famille sur cinq est sous le seuil de pauvreté, Compte tenu de la structure des revenus des ménages du territoire, l'enjeu de développer des offres locatives « très bon marché » est important (PLA-Intégration et PLA Adapté). En effet, dans l'ensemble des financements liés au logement locatif social, le prêt PLAi est celui qui permet de sortir les niveaux de loyer les plus faibles. Nécessité de répondre aux objectifs définis dans le cadre du PDALHPD départemental (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées). Certaines communes sont parfois démunies face à des situations d'urgence
Objectifs	Répondre aux besoins des familles cumulant des difficultés financières et sociales : leur proposer un logement adapté avec un accompagnement social. Favoriser l'insertion et assurer la mixité sociale à l'échelle de l'agglomération par le développement de logements très sociaux et de logements adaptés**.** Permettre la sortie de l'hébergement pour les ménages provisoirement logés dans ces structures et qui ont besoin de logements adaptés et d'un accompagnement social pour poursuivre leur parcours d'insertion ou de réinsertion.
Contenu de l'action	Développer des PLA-Intégration dans le parc locatif social. Le PLH vise la production de 9 PLA-I en moyenne par an, soit 37,5 % de la production locative aidée et ainsi pousser au-delà de 30% la part réglementaire de logement à très bas loyers. Pour rappel, un objectif de 115 logements locatifs (sociaux et très sociaux) est fixé dans les conventions PIG et OPAH RU. Majoration des financements de droit commun sur le logement très social et adaptés. Pousser au-delà de 30% la part réglementaire de logement à très bas loyers. Répertorier les logements d'urgence existant sur le territoire et mener, si nécessaire, une réflexion sur la création de logements d'urgence en dehors de l'axe urbain.

<table>
<tr><td>Maîtrise d'ouvrage et partenaires</td><td>Programmation : Communauté d'Agglomération en lien avec les bailleurs et les communes
Maîtrise d'ouvrage : communes
Financements : Etat, Département, Région, CACTLF.
Partenaires : Etat, Département, Région, Caisse des Dépôts, Collecteurs 1%, communes, aménageurs, bailleurs</td></tr>
<tr><td>Moyens à mettre en œuvre
(financiers, humains, organisation)</td><td>5000 à 7000 € par logement locatif très social
Au sein des logements financés en PLA-I, flécher :
- 50% des logements réalisés vers l'accueil des publics cibles du PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées).
- 50% des logements réalisés vers l'accueil de ménages modestes, financièrement éligibles à ce type d'offre</td></tr>
<tr><td>Indicateurs de suivi</td><td>- Nombre de logements PLA-I produits et profil des ménages qui y sont logés.
- Volume et profil des publics-cibles du PDALPD logés dans ces nouvelles offres.
- Nombre de logements d'urgence crées</td></tr>
<tr><td>Echéancier Opérationnel</td><td><table><tr><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table></td></tr>
<tr><td>Territoires concernés</td><td>Communes de l'armature urbaine et du pôle urbain</td></tr>
</table>

5.2. Action 5.2 : Développer une offre de logements et d'hébergements adaptée aux besoins des personnes défavorisées dans leur diversité

Constats et enjeux	- Un territoire répondant globalement à la demande d'accès au logement des jeunes mais des besoins ponctuels, notamment à destination des jeunes en sortie de structure d'hébergement et des jeunes décohabitant qui se tournent davantage vers le parc privé, faute de connaissance d'accès au parc public. - Face à une plus grande paupérisation de certains ménages on constate • moins d'autonomie face aux difficultés rencontrées, • une augmentation des situations de grande fragilité psychologique. - Le schéma d'accueil des gens du voyage (en cours de finalisation) revient sur la nécessité d'aménager une seconde aire d'accueil sur le secteur de Tergnier. Il préconise le maintien en bon état de fonctionnement de l'aire de moyen séjour d'Ognes et l'engagement de réflexions sur les modalités d'accompagnement des ménages souhaitant se sédentariser. Ceci pourrait être une des clés pour tenter d'améliorer le fonctionnement de l'aire d'Ognes qui est perturbé par des dégradations répétées et un taux de remplissage qui reste très faible en raison d'une forme d'appropriation des lieux par une ou deux familles. La sédentarisation de quelques familles est aussi observée dans certaines communes sur des terrains privés.
Objectifs	- Répondre à la diversité et à l'évolutivité des besoins des jeunes en insertion - Favoriser l'accès des jeunes au logement de droit commun « abordable » - Prendre en compte les difficultés psychosociales grandissantes de certains ménages - Faciliter et normaliser les stationnements des gens du voyage, conformément aux prescriptions du futur Schéma Département d'Accueil. - Contribuer à la sédentarisation des familles qui le souhaitent.
Contenu de l'action	- Favoriser l'expérimentation pour répondre à la diversité et à l'évolutivité des besoins : jeunes en insertion professionnelle, alternance, logements d'urgence, accès progressif au logement autonome, etc... • Dans le parc social : prévoir dans la production neuve des typologies adaptées (T1 et T2) aux jeunes et explorer de nouvelles pistes, comme la colocation intergénérationnelle entre seniors locataires HLM et jeunes demandeurs par exemple. Intégrer cet enjeu dans la stratégie de peuplement à définir. • Dans le parc privé : favoriser le développement de logements conventionnés en petites typologies dans le cadre de l'OPAH RU et du PIG - Articuler les actions du PLH et du PDALHPD pour assurer l'efficacité des actions entreprises en définissant des axes d'intervention prioritaires en commun

<table>
<tr><td>Contenu de l'action</td><td>
- Développer de nouvelles solutions comme l'intermédiation locative et le bail glissant, en s'appuyant notamment sur les associations à vocation sociale présentes sur le territoire (Accueil et Promotion Picardie par exemple)
- Chercher à mieux répondre aux besoins émergents :
• Seniors cumulant des problèmes de santé physique et psychologique.
• Les personnes en rupture.
• Les jeunes en difficulté.
- Améliorer l'accès au logement des ménages issus des gens du voyage souhaitant se sédentariser. En partenariat avec les communes, favoriser l'identification de terrains susceptibles de devenir des terrains familiaux, y développer du PLA Insertion. Normaliser la situation de ceux qui sont propriétaires de leur terrain : adaptation réglementaire, échange foncier, relogement en terrain familial selon les cas.
</td></tr>
<tr><td>Maîtrise d'ouvrage et partenaires</td><td>
Maîtrise d'ouvrage : CACTLF
Partenaires : Etat, Département, communes, CCAS, associations, bailleurs.
</td></tr>
<tr><td>Moyens à mettre en œuvre
(financiers, humains, organisation)</td><td>
Dans le cadre de la stratégie de peuplement, définir des objectifs en matière d'accueil des jeunes dans le parc locatif social et identifier les leviers d'actions à mettre en œuvre (expérimentation de nouvelles formules telles que la colocation, le logement intergénérationnel…).
5000 à 7000 € par logement locatif très social (prévu dans l'action 5,1) pour les besoins en sédentarisation
</td></tr>
<tr><td>Indicateurs de suivi</td><td>
- Bilan des initiatives mises en œuvre
- Nombre de situations de stationnements hors terrain d'accueil (En nombre de jours).
- Nombre de familles sédentarisées.
- Nombre de terrains familiaux créés
</td></tr>
<tr><td>Echéancier Opérationnel</td><td>
<table>
<tr><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td></tr>
<tr><td colspan="2">Préparation</td><td colspan="4">Phase opérationnelle</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Territoires concernés</td><td>CACTLF</td></tr>
</table>

6. Conforter la politique Habitat de l'agglomération et faire vivre le PLH 2019-2024

6.1. Action 6.1. : Renforcer la compétence habitat de l'agglomération

Constats et enjeux	Avec la création de l'agglomération Chauny-Tergnier-La Fère, la dimension du projet habitat a pris une autre envergure. Par rapport aux PLH précédents qui étaient des PLH d'accompagnement d'un SCoT commun, l'actuel se veut porteur d'un projet de reconquête : - du bâti et des espaces urbains, - des cœurs de ville et des centres-bourgs, - des logements vacants, - des parcs privés et publics par des actions de rénovation. Le tout en tenant compte des préoccupations quotidiennes des ménages (fragilité énergétique, manque d'adaptation par exemple). Lors de l'élaboration du PLH, plusieurs réunions ont eu lieu avec les personnes morales associées afin de recueillir leur avis lors des différentes étapes de travail. Ce groupe est composé des acteurs de l'habitat sur le territoire. Il convient de maintenir cette mobilisation collective, et d'assurer la coordination entre les acteurs de l'habitat et le comité de pilotage du PLH.
Objectifs	- Assurer la montée en puissance de la politique habitat de l'agglomération, - Ajuster et piloter les actions, animer le PLH et communiquer à son sujet.
Contenu de l'action	- Positionner clairement le rôle de la Communauté d'Agglomération comme « autorité organisatrice de l'habitat » sur son territoire et mettre en place les outils et les moyens nécessaires pour assumer ce rôle (animation du PLH, ingénierie de projet). - Mettre en place des outils adaptés, dont certains pourraient être communs avec d'autres politiques : • Référentiels (grille de référence des prix, analyse des bilans d'opération, données sur les délais de commercialisation, etc…) • Amélioration de la connaissance sur certaines thématiques, comme les besoins des personnes âgées • Assurer le partage des connaissances et garantir la cohérence et la coordination des actions menées au sein de la CA en organisant régulièrement des réunions entre les différents services (service développement, service urbanisme règlementaire notamment), les ordres du jour pouvant varier en fonction de l'actualité communautaire (qualité des opérations de logement en cours de montage sur le territoire, traduction dans les documents

Contenu de l'action	d'urbanisme des ambitions du PLH, innovation, etc...) - Poursuivre la dynamique partenariale initiée dans le cadre de la démarche PLH avec les acteurs de l'habitat : • Créer des groupes de travail les réunissant, sur des thématiques spécifiques (Cf. différentes actions nécessitant la mise en place de groupes de travail) • Etre en capacité collectivement de se saisir des nouvelles opportunités offertes par l'évolution des dispositifs nationaux, s'inscrire dans des appels à projet… - Accompagner les communes dans la mise en œuvre des ambitions quantitatives et qualitatives définies dans le PLH et dans la conception et la mise en œuvre des opérations de logements (respect des critères de qualité, travail sur les ambiances et formes urbaines, les niveaux de prix et les ménages ciblés, etc...) - Apporter un soutien d'ingénierie aux communes - Organiser une réunion annuelle avec chaque commune pour faire le point sur l'état d'avancement de la mise en œuvre du PLH. - Réaliser les bilans annuels et triennaux du PLH, afin de mesurer l'atteinte des objectifs ainsi que l'impact des politiques mises en place. - Mobiliser les partenaires autour de la conférence intercommunale du logement (CIL) pour les questions de peuplement et d'équilibre territoriaux. - Faire en sorte que la politique de l'habitat soit lisible pour les communes et partagée avec les acteurs (stabilité des règles dans le temps pour être en capacité d'agir). - Rédiger un règlement d'intervention concernant les différentes aides financières apportées par l'agglomération - Prévoir une montée en puissance des missions via un service « Habitat et Urbanisme »
Maîtrise d'ouvrage et partenaires	Maîtrise d'ouvrage : CACTLF Partenaires : Communes, Bailleurs sociaux, Notaires, Agences immobilières, Promoteurs et lotisseurs, Etat, Conseil départemental, Conseil régional
Moyens à mettre en œuvre (financiers, humains, organisation)	Pérenniser les différentes instances pilotant le PLH : - Le pilotage politique : réunions régulières, de la commission habitat au sujet du PLH. Cette instance est le lieu de validation des choix d'orientation et des décisions de mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat. Elle a notamment pour rôle de redéfinir ou de réactualiser, si nécessaire, les objectifs du PLH, en fonction des évolutions du contexte et d'anticiper sur les moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs. - Le pilotage partenarial : organisation de réunions annuelles associant la communauté d'agglomération, les communes et les principaux partenaires, sous la forme de « séminaire habitat » ou de « séminaires thématiques » (ces derniers pouvant notamment reprendre la composition de celui organisés lors de l'élaboration du PLH). - Le pilotage technique, pris en charge par la communauté d'agglomération et ayant pour objectif de coordonner

<table>
<tr><td>Moyens à mettre en œuvre
(financiers, humains, organisation)</td><td>l'ensemble du dispositif et le suivi de la mise en œuvre du PLH, en lien avec les autres documents de planification du territoire, notamment le SCoT. Il aura également vocation à suivre les évolutions du contexte d'intervention et les évolutions législatives afin de les mettre en œuvre localement.

Pour assurer les différentes missions de la mise en œuvre du PLH, une réaffectation ou un renforcement des moyens d'ingénierie et de suivi de la Communauté d'Agglomération est nécessaire. Le suivi-animation du PLH nécessite un suivi régulier et pérenne. Ce travail peut se faire soit en interne avec le recrutement d'une personne en charge du dispositif, soit en externe en missionnant un prestataire.</td></tr>
<tr><td>Indicateurs de suivi</td><td>- Nombre et fréquence des réunions interservices sur l'habitat
- Nombre, qualité, appropriation et utilisation des outils mis en place
- Nombre et fréquence des différents types de réunions avec les professionnels de l'habitat ; retours de ces derniers concernant leur mobilisation.
- Nombre de missions d'accompagnement menées auprès des communes pour la définition et la mise en œuvre de projets de logements.
- Réalisation des bilans annuels et triennaux</td></tr>
<tr><td>Echéancier Opérationnel</td><td><table><tr><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td></tr><tr><td>Préparation</td><td colspan="5">Phase opérationnelle</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>Territoires concernés</td><td>CACTLF</td></tr>
</table>

6.2. Action 6.2. : Affirmer le rôle de l'observatoire de l'habitat

Constats et enjeux	Le Syndicat Mixte du Pays Chaunois porte l'observatoire de l'habitat, ce dernier était aussi un outil de suivi quantitatif de la production des PLH. Cette dimension est aujourd'hui caduque, du moins pour la partie Picardie des Châteaux qui, pour le moment n'a pas remis de PLH en œuvre. Ainsi, l'observatoire de l'habitat continuera à être porté par le syndicat mixte, en effet, avec ou sans PLH. Le chaunois a en effet besoin d'observer et d'évaluer la satisfaction des besoins en logement des différentes catégories de ménages et en priorité des plus fragiles, l'évolution du fonctionnement du marché de l'habitat, la consommation foncière, l'attractivité du territoire et de son cadre résidentiel notamment. Cette nécessité d'observation continue est d'autant plus impérative, que le contexte économique et financier est particulièrement versatile, et qu'il faut pouvoir ajuster à tout moment la stratégie habitat à ses évolutions. Si le suivi global (programmation et actions) de son PLH relevant de la responsabilité de chaque EPCI, seul le dispositif d'observation reste mutualisé à l'échelle du Pays. L'observatoire de l'habitat du Chaunois est en place depuis 2015 et a été mis à jour annuellement depuis.
Objectifs	Maintenir la mobilisation des élus dans la politique intercommunale de l'habitat. Suivre les évolutions économiques, démographiques et sociales, et évaluer le marché. Disposer des informations nécessaires pour répondre à la question : que doivent faire les collectivités pour que le système habitat fonctionne et réponde aux besoins réels des usagers ? Sur quelles priorités agir ? Le choix des indicateurs s'est fait de façon à pouvoir répondre aux questionnements suivants : - Les marchés (accessions, locatif, locatif social, etc..) sont - ils tendus ? - Comment peuvent évoluer les besoins en fonction des transformations de la structure démographique et du contexte d'emploi local ? - Comment réagit le système d'offre ? Peut-il s'adapter aux nouveaux enjeux, notamment environnementaux, sans interventions des collectivités ? - Quelles réponses sont apportées aux enjeux « hors marchés », qu'ils concernent des segments de l'offre (parc indigne…), ou des populations : jeunes, personnes âgées, ménages modestes…
Contenu de l'action	Principaux indicateurs : - Contexte socio-économique et démographique. - Evolution de l'offre de logement dans les parcs neuf et existant. - Equilibre des différents marchés : foncier, immobilier, locatif libre, locatif aidé. - Les besoins des populations spécifiques. L'observatoire est organisé sur une architecture à 4 niveaux : Pays, intercommunalités, communes (dans la limite du secret

<table>
<tr><td>Contenu de l'action</td><td>statistique), infra communal pour les 4 villes pour lesquelles ce type de d'échelle est disponible.
L'animation est conduite à l'échelle du Pays.
Il s'appuie sur les outils nationaux, régionaux et départementaux existants.
L'amélioration du dispositif consistera à :
- valoriser l'observatoire comme outil de connaissance, de suivi et d'aide à la décision,
- faire évoluer l'observatoire en intégrant de nouveaux indicateurs,
- assurer une diffusion plus large des productions de l'observatoire,
- renforcer la visibilité sur son intervention, notamment vis-à-vis des communes.</td></tr>
<tr><td>Maîtrise d'ouvrage et partenaires</td><td>Maîtrise d'ouvrage : Pays en lien étroit avec les intercommunalités
Partenaires : Etat (DDT, DREAL), Région, Département, INSEE, bailleurs sociaux, URH, CAF, Chambre des Notaires, communes, Anah, opérateurs OPAH RU et PIG, bureaux d'études PAF et CIL</td></tr>
<tr><td>Moyens à mettre en œuvre
(financiers, humains, organisation)</td><td>Alimentation, analyse et animation de l'observatoire : 20 000 € par an
A l'échelle de l'EPCI, collecte des informations en régie sur la base de questionnaires type mis au point par le Pays.</td></tr>
<tr><td>Indicateurs de suivi</td><td>- Nombre de réunions organisées
- Nombre et types de publications</td></tr>
<tr><td>Echéancier Opérationnel</td><td><table><tr><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td></tr><tr><td colspan="6">Pour suite de la phase opérationnelle</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>Territoires concernés</td><td>Pays avec zoom à l'échelle des EPCI</td></tr>
</table>

7. Tableau de synthèse des actions

Les objectifs et les coûts, calculés sur le maximum d'intervention possible, ne sont présentés qu'à titre indicatif, pour aider la CACTLF à évaluer les conséquences financières de ces choix. Ils demanderont à être retravaillés au fur et à mesure de l'avancée des actions. Les estimations s'entendent hors subventions ou participations financières (sauf pour le PIG et l'OPAH RU). Les gains générés de façon indirecte ne figurent pas non plus ici.
Par contre, figurent les besoins liés au renforcement des moyens humain et d'ingénierie.

Action / Evaluation du cout sur les 6 ans du PLH			2019	2020	2021	2022	2023	2024	CACTLF	Pays Chaunois
Ré investir et conforter les centralités par la reconquête du bâti et des espaces délaissés et dégradés	Action 1.1	Lutte contre la vacance (10/an)	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	600 000	
	Action 1.2	Etudes renouvellement urbain	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	450 000	
	Action 1.2	Résorption des friches à vocation habitat	A définir (PAF en cours)						A définir	
	Action 1.2	Quartiers à enjeux	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	600 000	
	Action 1.2	Mobilisation des dents creuses	A définir (PAF en cours)						A définir	
Redonner de l'attractivité au parc existant (privé et public) pour limiter la concurrence avec l'offre nouvelle	Action 2.1	PIG (subventions déduites)	41 700	61 700	66 700	61 700	51 700		283 500	
	Action 2.1	OPAH RU (subventions déduites)	160 000	185 100	210 100	222 600	210 100		987 900	
	Action 2.1	Aide aux travaux en accession sociale (20/an)	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	600 000	
	Action 2.2	Travail partenarial avec les bailleurs publics	A étudier						A étudier	
	Action 2.3	Faire vivre la CIL	Compris dans animation PLH							
Produire une offre neuve qui soit suffisamment territorialisée, diversifiée et abordable pour satisfaire les besoins à venir	Action 3.1	Programmation								
	Action 3.2	Politique foncière	A définir (PAF en cours)						A définir	
	Action 3.2	Suivi des DIA	Compris dans animation PLH							
	Action 3.3	Soutien au développement du locatif social (15/an)	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	450 000	
	Action 3.4	Démarche qualité dans l'habitat								
Prendre en compte les enjeux du vieillissement et du handicap	Action 4.1	Adaptation et maintien à domicile	Compris dans PIG et OPAH RU							
	Action 4.2	Développement d'une offre neuve dédiée au vieillissement		50 000					50 000	
Mieux répondre aux besoins spécifiques les moins bien satisfaits	Action 5.1	Territorialisation et soutien financier au locatif très social (9/an)	63 000	63 000	63 000	63 000	63 000	63 000	378 000	
	Action 5.2	Participer au développement de l'offre spécifique								
Conforter la politique Habitat de l'agglomération et faire vivre le PLH 2019-2024	Action 6.1	Animation et suivi du PLH, ingénierie de projet	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	300 000	
	Action 6.2	Observatoire de l'habitat	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000		120 000
		Total PLH	**764 700**	**809 800**	**839 800**	**847 300**	**824 800**	**563 000**	**4 649 400**	**120 000**
							Moyenne annuelle		774900	

E. Annexes outils

1. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Le PLUi est un document de planification à l'échelle intercommunale. Il s'applique à une échelle plus large que celle du territoire communal. Il exprime un projet de territoire pour 10 à 15 ans**,** en réfléchissant conjointement au développement intercommunal, à travers une vision politique, stratégique et territoriale. Le PLUI intègre de nombreux thèmes tels que les besoins en logements, la qualité de la construction, la place de l'agriculture, la présence de la biodiversité, les déplacements quotidiens, le développement économique, les lieux de vie partagés, etc... Il peut également avoir valeur de Programme Local de l'Habitat et/ou de Plan de Déplacement Urbain.

Il détermine les possibilités de construction et d'usage des sols sur l'ensemble des communes d'un territoire : secteurs constructibles, formes urbaines, secteurs naturels, terrains réservés pour la création d'équipements publics, etc. Il s'agit d'un document juridique de portée générale qui s'impose à tous (personnes physiques et morales) et auquel on se réfère pour instruire les autorisations d'urbanisme (certificats d'urbanisme, permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager). Les droits à construire sont déterminés sur chaque parcelle publique ou privée.

Tout comme le territoire, ce document n'est pas isolé et doit prendre en compte ou être compatible avec des normes supérieures.

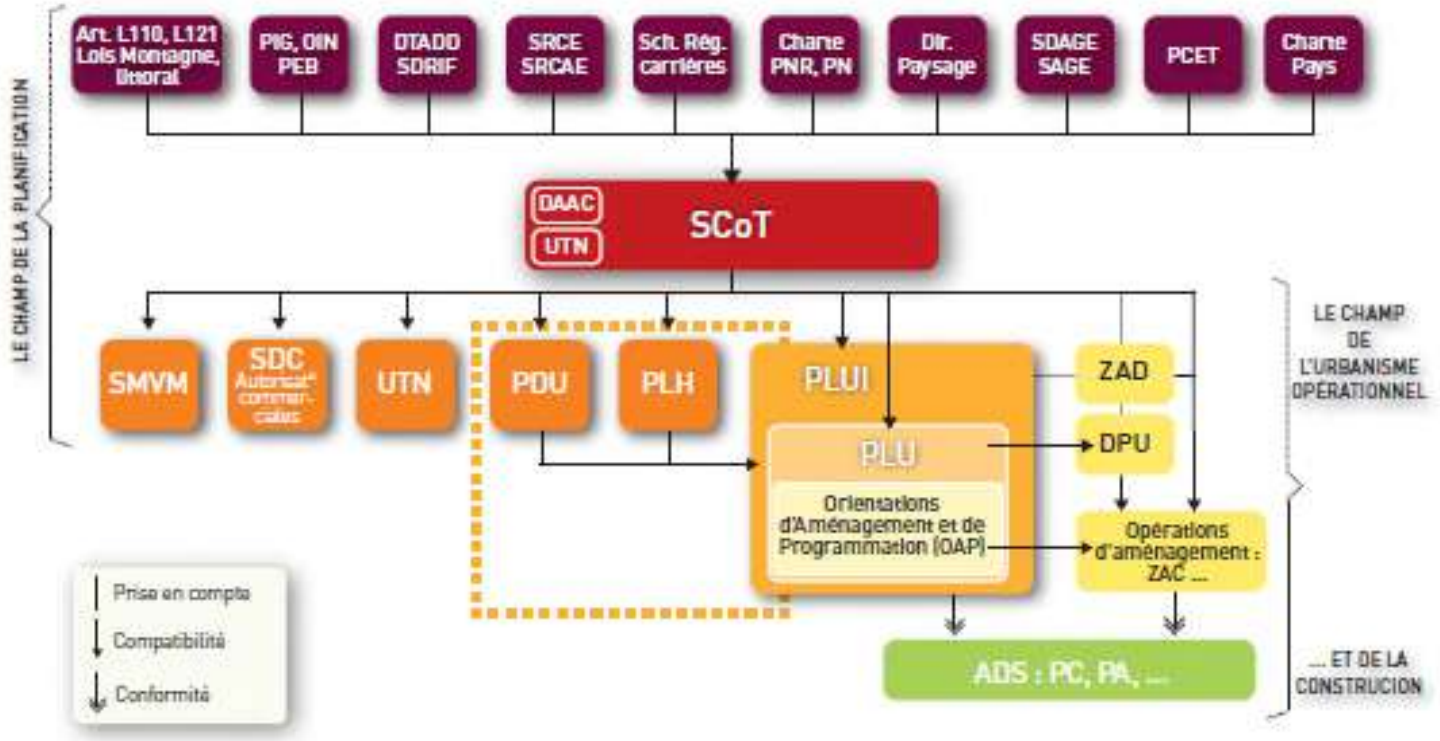
Le Code de l'urbanisme régit l'ensemble des dispositions qui permettent d'assurer un aménagement du territoire cohérent. Si chaque collectivité est libre et égale en droit, des obligations de prise en compte et d'harmonisation des politiques dans ce sens sont nécessaires. Les réformes successives et cumulées du Code de l'urbanisme et du Code général des collectivités territoriales dessinent une organisation de la planification du territoire fondée sur :

- des PLU communautaires portés par les EPCI compétents : communautés de communes ou d'agglomération ou urbaines, métropoles ;
- des SCoT supra-communautaires– car, depuis la loi ALUR, il ne peut plus être créé de SCoT sur le périmètre d'une seule communauté – portés par des PETR ou des syndicats mixtes de Pays ;
- des schémas régionaux thématiques (SRCAE, SRCE, SRT) et un schéma régional d'aménagement et développement durables du territoire (SRADDET) plus général balayant l'ensemble du projet territorial régional ;
- des schémas nationaux thématiques en nombre limité : schéma des infrastructures de transports, des véloroutes et voies vertes, etc. ;
- des schémas européens thématiques cadres : réseau Natura 2000, schéma de développement de l'espace communautaire (SDEC), réseau transeuropéen de transports (RTE-T), schéma européen des véloroutes et voies vertes...

A chaque fois, le principe de prise en compte ou de compatibilité avec le (ou les) document(s) de rang supérieur s'impose.

La loi ALUR a renforcé le rôle intégrateur du SCoT qui doit bien intégrer et préciser les objectifs et directives compris dans les documents d'aménagement ou de gestion de l'espace qui lui sont « supérieurs ». Le PLUI n'a plus alors qu'à veiller et à justifier de sa bonne compatibilité au seul SCoT.

Le PLUI est un document charnière entre les objectifs stratégiques assez généraux des SCoT d'une part, et les prescriptions d'aménagement très précises d'autre part. Sa force réside dans cette capacité à lier les aspects stratégiques, opérationnels et réglementaires du projet, même si cela n'est pas toujours facile ou réussi ! C'est lui qui donne aux intercommunalités les outils pour façonner les formes urbaines d'aujourd'hui et de demain (orientations d'aménagement et de programmation ou OAP, et règlement), et qui permet d'activer des outils fonciers très utiles pour agir: le droit de préemption urbain (DPU) et les emplacements réservés (ER). C'est sur lui aussi que l'EPCI pourra s'appuyer pour justifier de l'utilisation d'autres outils fonciers comme la ZAD (zone d'aménagement différé), la ZAC ou la déclaration d'utilité publique (DUP).



Source graphique : Mairie Conseil

2. L'Etablissement Public Foncier

Objectif
Doter les communes d'une capacité technique et financière leur permettant de conduire une véritable politique d'anticipation foncière.

Rôle et fonctionnement de l'EPF
L'Etablissement public foncier a comme fonction essentielle de se substituer aux communes pour le portage de réserves foncières.
La période de détention n'est pas illimitée et est généralement de 5 à 10 ans. Au terme de cette période, le bénéficiaire s'engage à racheter à l'EPF le terrain concerné ou à le faire racheter par un aménageur.
La convention de réserve foncière prévoit les conditions de la revente et, notamment, le prix qui inclut : le prix initial, les frais d'acquisition, les frais supportés par l'EPF pour l'entretien ou la remise en constructibilité du terrain (dépollution, par exemple), des honoraires et un taux d'actualisation calculés forfaitairement.
L'intervention de l'EPF ne se fait généralement pas au gré des opportunités. Elle est précédée d'une étude préalable (appelée plan d'action foncière ou convention d'action foncière) qui va identifier les sites à acquérir en fonction des intérêts stratégiques du territoire.
L'EPF a des prérogatives de puissance publique : droits d'exproprier et de préempter, si délégation par le titulaire des droits (commune, EPCI, État par exemple).
Ces ressources sont :
- Une taxe additionnelle aux 3 taxes locales, dite taxe spéciale d'équipement. Taux compris entre 0,1 % et 0,5 % fixé dans le décret de création, avec un maximum réglementaire.
- Les participations éventuelles des communes membres (ou EPCI).
- Ultérieurement, le produit de la revente des terrains.

Intérêts et limites
L'intérêt premier d'un EPF est de libérer la commune ou l'EPCI de la charge de leurs réserves foncières. Cela peut leur permettre d'acquérir des terrains stratégiques pour leur développement mais dont ils n'ont pas nécessairement un usage immédiat. Cela peut, notamment, être très utile dans une politique de développement du parc social avec des objectifs de mixité.
Dans les secteurs tendus, l'EPF est un moyen efficace pour mener une action dynamique de maîtrise foncière afin de peser sur le marché et de limiter la spéculation.

Mais l'EPF n'a pas seulement un intérêt financier. Il a aussi un intérêt technique. Il peut assister la commune dans les négociations préalables à l'acquisition, prendre en charge des aspects un peu complexes de remise en état du terrain comme la dépollution, et, enfin, préparer avec la commune le passage à l'opérationnel à la fin de la période de détention.
Ses limites sont essentiellement celles des moyens qu'on lui donne pour fonctionner.

Enjeux et décisions pour la Communauté d'Agglomération
L'intérêt d'un EPF n'est pas à démontrer. Nous citons fréquemment l'exemple d'une commune rurale qui a laissé échapper, faute de moyens, une pâture qui lui aurait permis de faire la soudure entre les deux parties du bourg, pour finir par faire un lotissement en sortie de bourg, sans greffe sur le tissu existant. Nous citons également l'intervention nécessaire d'un EPF dans des opérations nécessitant des acquisitions successives de plusieurs propriétés (bâties ou non) pour réaliser des projets d'habitation en neuf ou en réhabilitation, ainsi que de revitalisation de commerces dans les centres bourg ou centres ville. Nous citons enfin le portage de grands projets fonciers ou immobiliers à l'échelle de quartiers.
La mise au point d'un plan d'action foncière est l'occasion de faire émerger une véritable stratégie de développement résidentiel à l'échelle des intercommunalités.
Enfin, dans un territoire pauvre en moyens d'ingénierie, l'adhésion à un EPF peut constituer un apport intéressant.

3. Déclaration de mise en location et permis de louer

La loi ALUR permet aux établissements de coopération intercommunale et aux communes volontaires de définir des secteurs géographiques, voire sur des catégories de logements ou ensembles immobiliers, pour lesquels la mise en location d'un bien doit faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation préalable.

Le régime de la déclaration de mise en location oblige les propriétaires à déclarer à la collectivité la mise en location d'un bien dans les 15 jours suivant la conclusion d'un nouveau contrat de location.

Le régime d'autorisation préalable de mise en location est plus contraignant puisqu'il conditionne la conclusion d'un contrat de location à l'obtention d'une autorisation préalable. Délivrée dans un délai d'un mois, cette autorisation est valable deux ans suivant sa délivrance si le logement n'a pas été mis en location. Le transfert de l'autorisation à un nouvel acquéreur d'un logement s'effectue sur simple déclaration auprès de l'EPCI ou de la commune. L'autorisation ne pourra être délivrée à un logement situé dans un immeuble faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril. Pour tout logement considéré comme « susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique » la demande pourra donner lieu à un rejet, ou autorisation sous conditions de travaux ou d'aménagements.

Ces deux régimes permettent aux communes ou aux EPCI de réaliser des contrôles pour vérifier la bonne qualité des logements mis en location.
Les propriétaires contrevenants au respect de la déclaration ou de l'autorisation préalable de mise en location seront passibles d'amendes pouvant aller jusqu'à 5 000 €, voire 15 000 € en cas de location d'un bien malgré un avis défavorable de l'EPCI ou du maire à l'autorisation préalable.

Ce décret (19/12/2016) s'inscrit dans un ensemble d'outils créés pour lutter contre l'habitat indigne :

- le décret du 7 décembre 2015 permet aux pouvoirs publics d'imposer des travaux aux propriétaires qui loueraient des logements à risque pour la santé ou la sécurité de leurs occupants. Les arrêtés de police permettent d'obliger un propriétaire de logements insalubres ou dangereux à réaliser des travaux. Si le propriétaire ne peut pas réaliser ces travaux, la collectivité locale peut se substituer à lui pour exécuter d'office les travaux. L'Anah aide à financer ces travaux à hauteur de 50 % sans plafond d'aide.
- le décret du 18 février 2015 prévoit qu'en cas de logement insalubre, les organismes payeurs peuvent suspendre les allocations de logement. Le locataire ne versera au propriétaire que le loyer diminué du montant de ces aides.
- la loi ALUR empêche un marchand de sommeil condamné de racheter de nouveaux logements à des fins de location.

Sources : Sources : ANIL, Service public.fr, Collectivités Locales.gouv.fr

4. Bien sans maître et état d'abandon manifeste

Les communes ont la possibilité d'acquérir gratuitement des biens immobiliers sans maître vacants ou des biens abandonnés. A chacune de ces catégories de biens correspond une procédure spécifique d'acquisition.

Les biens vacants et sans maitre (Code civil : 713 et CGPPP : L.1123-2)
Les biens vacants et sans maitre sont des biens immobiliers vacants, dont le propriétaire est soit inconnu (aucun titre de propriété publié au fichier immobilier de la conservation des hypothèques, aucun document cadastral), soit disparu, soit décédé.
Lorsque le propriétaire n'est pas connu (inconnu ou disparu), la procédure applicable est celle de l'acquisition de biens vacants et sans maitre, suivi d'une expropriation pour cause d'utilité publique.
Elle est de la compétence de la commune sur laquelle se situe le bien, et est faite à son profit.

A l'exception des successions en déshérence pour lesquelles l'Etat a été envoyé en possession (cf. art. L. 1122-1 du CG3P), sont considérés comme n'ayant pas de maître :
- les biens immobiliers faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté ;
- les immeubles n'ayant pas de propriétaire connu et pour lesquels, depuis plus de trois ans, la taxe foncière sur les propriétés bâties n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers ;
- les immeubles n'ayant pas de propriétaire connu, qui ne sont pas assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties et pour lesquels, depuis plus de trois ans, la taxe foncière sur les propriétés non bâties n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers.

Cette définition consacre donc l'existence de trois catégories distinctes de biens sans maître. Il y a une distinction d'ordre procédural entre ces différentes catégories.
A l'issue de l'enquête permettant de s'assurer que le bien qu'elle se propose d'appréhender est effectivement sans maître, la commune doit déterminer la procédure à mettre en œuvre pour incorporer le bien dans son domaine. La procédure d'acquisition comporte deux phases distinctes :
- La commune doit d'abord constater que le bien est présumé sans maître (avis de la commission communale des impôts directs et arrêté du maire constatant l'absence de propriétaire connu et de paiement des contributions foncières ou leur paiement par un tiers).
- Elle doit ensuite accomplir les mesures de publicité avant de l'incorporer dans son domaine (délai de 6 mois ; délibération du conseil municipal et arrêté du maire constatant l'incorporation).

Les biens abandonnés dit « biens en état d'abandon manifeste » (CGCT : L.2243-1 à L.2243-4)
Les biens en état manifeste d'abandon sont des biens immobiliers qui ne sont plus entretenus.
Le propriétaire peut être connu ou non, et le bien peut être vacant ou non.
La procédure applicable est celle de la déclaration de parcelle en l'état d'abandon manifeste, suivi d'une expropriation pour cause d'utilité publique.
Elle est de la compétence de la commune sur laquelle se situe le bien, et est faite à son profit.

Le conseil municipal prend une délibération préalable. Le maire, par un procès-verbal provisoire, relate l'ensemble des faits caractérisant l'état d'abandon manifeste du bien (exemples : vitres cassées, toit effondré, parcelle en friche par exemple...) et précise la nature des travaux nécessaires à la remise en état. Cette remise en état est plus exigeante qu'une simple sécurisation du site (comme par exemple en matière de procédure de péril). Ce PV doit être :

- affiché pendant trois mois à la mairie ainsi que sur les lieux concernés,
- inséré dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département,
- notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels (ils peuvent être recherchés par l'obtention d'un état hypothécaire) et autres personnes intéressées (exemple : locataire).

Sources : ANIL, EPF Bretagne, Céréma, Collectivités Locales.gouv.fr

F. Glossaire

ACTIFS : Les actifs sont les individus qui au moment du recensement travaillaient ou déclaraient vouloir travailler. Les demandeurs d'emploi sont considérés comme actifs, les étudiants et retraités non.

AIDES AU LOGEMENT : Aides versées aux locataires ou aux accédants à la propriété. Elles sont fonction du revenu et de la taille de la famille. En secteur locatif, elles comprennent l'Aide Personnalisée au Logement (APL) pour les logements publics ou privés ayant fait l'objet d'une convention avec l'Etat encadrant les loyers, l'Allocation de Logement Social (ALS) pour les jeunes de moins de 25 ans, l'Allocation Logement (AL) dans les autres cas de figure.

ANAH : Agence nationale de l'habitat

CONFORT DES LOGEMENTS : C'est la seule manière d'apprécier quelque peu l'état qualitatif du parc de logement à travers le recensement. Le confort est apprécié à partir de 3 éléments d'équipement du logement :

- La présence d'un WC intérieur ;
- La présence d'une baignoire ou d'une douche ;
- La présence d'un chauffage central ou d'un chauffage par convecteurs électriques fixes. Est considéré comme inconfortable un logement auquel il manque un des 3 éléments ci-dessus.

NB : le critère "chauffage" est le plus discutable dans la définition du confort. On utilise parfois un indicateur confort limité au WC et à la baignoire ou douche.

CONSTRUCTION NEUVE : Statistiques permettant de suivre la construction de nouveaux logements, l'exploitation d'actes administratifs comme :

- Les permis de construire (logements autorisés)
- Les déclarations d'ouverture de chantier (logements commencés)
- Les déclarations d'achèvement de travaux (logements terminés)

En principe, les grosses réhabilitations ne sont pas comprises dedans, même si elles donnent lieu à permis. La construction neuve appréhendée à partir des données INSEE est un peu différente. Elle est basée sur les déclarations des occupants.

DESSERREMENT : Autre concept théorique qui veut traduire le besoin en logement lié, à population constante, à la baisse de la taille des ménages en raison de la décohabitation (départ des jeunes, séparations…), ou de vieillissement (plus de petits ménages).

LOGEMENTS ORDINAIRES (excluent notamment les habitations mobiles) se décomposent en :

- **résidences principales**, lieu habituel et principal de vie du ménage;
- **résidences secondaires et occasionnelles** qui renvoient à des usages de loisirs (résidences secondaires) ou de travail (résidence occasionnelle). Pour les retraités qui vivent alternativement dans un lieu ou un autre (la ville et la campagne), la question se pose de savoir quel logement est principal ou secondaire. Rappelons que le recensement est déclaratif.

- **Les logements vacants** sont des logements inoccupés au moment du recensement. Ils peuvent être parfaitement habitables (meublés et équipés), avoir été occupés juste avant et juste après le recensement, le temps d'une vente ou d'un changement de locataire. Cette vacance de rotation ne constitue pas une offre de logement réellement disponible. Elle peut représenter une part prédominante de la

vacance, surtout en secteur locatif où par nature les occupants changent plus souvent (cas des centres villes).

LOGEMENTS LOCATIFS AIDES (OU LOCATIF SOCIAL) : Logements locatifs ayant bénéficié d'une subvention de l'Etat avec en contrepartie des loyers plafonnés et des attributions réservées à des ménages à faibles ressources. Les logements locatifs aidés appartiennent pour la plupart à des bailleurs HLM. Mais, certains peuvent être la propriété d'une Société d'Économie Mixte (SEM), à des communes ou communautés de communes, enfin à des particuliers ou à des investisseurs privés (logements réhabilités dans le cadre de l'OPAH avec aide renforcée). Il existe différents types de logements aidés avec des niveaux de loyers plafonds gradués (très social, social, intermédiaire…)

LOGEMENTS LOCATIFS NON AIDÉS : Ce sont les autres logements locatifs. En dehors d'avantages fiscaux éventuels, ces logements n'ont pas bénéficié de participation ni de l'Etat, ni des collectivités locales. Ils sont loués librement au prix du marché. Ils peuvent appartenir à des particuliers, à des sociétés ou à des investisseurs professionnels, à des communes, voire à des bailleurs HLM.

LOGEMENTS CONSTRUITS EN MAÎTRISE D'OUVRAGE INDIVIDUELLE : Logement construit avec un permis individuel sur un terrain à bâtir situé dans le diffus ou dans une zone d'aménagement (lotissement, ZAC…)

MENAGES : Ensemble des individus vivant à titre principal dans un même logement. La notion de ménage est le décalque exact dans le domaine démographique, de la résidence principale dans le domaine de l'habitat.

Un ménage = une résidence principale. La notion de ménage est différente de celle de la famille. Un ménage peut regrouper des individus de familles différentes. Un ménage peut abriter plusieurs familles (familles primaires et secondaires). Une famille peut être bi (deux parents présents avec au moins un enfant), ou monoparentale (un seul parent avec au moins un enfant).

MIGRATIONS ALTERNANTES : Flux générés par l'addition des trajets quotidiens domicile/ travail.

MOBILITÉ : C'est le nombre de départs enregistrés chaque année dans un parc de logement. Le taux de mobilité se mesure par rapport au nombre de logements existant en début d'année. Il n'inclut donc pas les mises en service.

OPÉRATION PROGRAMMÉE DE L'HABITAT (OPAH) : Procédure qui consiste à concentrer les aides de l'ANAH sur un territoire donné, en liant cela à un dispositif d'information et d'assistance aux propriétaires, et à une démarche de réinvestissement public (équipements, aménagements urbains) de façon à renforcer la confiance des propriétaires.

PAM
Prêt Réhabilitation qui permet de financer les opérations d'amélioration du parc locatif social

PDALHPD

Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées

PDAHI

Plan départemental d'accueil d'hébergement et d'insertion

PDH

Plan départemental de l'habitat

PLA
Prêt locatif Aidé (financement du parc social avant le PLUS)

PLA I
Prêt Locatif Aidé d'Intégration (plafond de ressources = 60% du plafond PLUS)

PLATS
Prêt locatif Aidé Très Social (financement du parc social avant le PLAI)

PLI

Prêt locatif intermédiaire

PLS
Prêt Locatif Social (plafond de ressources = 130% du plafond PLUS)

PLUS
Prêt Locatif à Usage Social

PSLA
Prêt Social de Location-Accession

PIG
Programme d'Intérêt Général, procédure qui consiste à concentrer les aides de l'ANAH sur un territoire donné et sur des thématiques données, en liant cela à un dispositif d'information et d'assistance aux propriétaires.

PST
Programme Social Thématique

PRU
Programme de Rénovation Urbaine

POINT MORT
"Nombre théorique de logements permettant de conserver le même niveau de population.
Le point mort est composé des besoins en logement (si point mort positif) ou de l'offre de logement (si point mort négatif) issus :
- du renouvellement du parc existant,
- de la variation des résidences secondaires,
- de la variation des logements vacants,
- du desserrement des ménages."

PROMOTION NON AIDÉE : Opération ayant fait l'objet d'un permis groupé (maisons individuelles ou en bande) ou collectif, réalisée sans financement locatif aidé et destinés à la vente ou à la location

PTZ

Prêt à taux zéro

RENOUVELLEMENT : Concept théorique qui traduit l'érosion du parc par démolition, changement d'usage ou regroupement. Il s'agit d'un solde, car cette érosion peut être partiellement compensée par une création de logement par division ou un changement d'usage inverse (bureaux transformés en logements par exemple). Le renouvellement se traduit par un besoin en logement pour remplacer le parc disparu.

REVENU MEDIAN : Revenu qui partage exactement en deux parts égales la population. La moitié de la population dispose d'un revenu plus élevé que le revenu médian et l'autre moitié d'un revenu plus faible.

REVENU MOYEN : Moyenne de l'ensemble des revenus.

SDAHGV

Schéma départemental d'accueil et d'hébergement des gens du voyage

SOLDE NATUREL : Différence entre les naissances et les décès d'une période. Cette différence peut être positive (excédent) ou négative (déficit).

SOLDE MIGRATOIRE : Différence entre les sorties et les entrées d'individus sur une période donnée. On peut calculer un solde migratoire par âge.

TAUX D'ACTIVITE mesure le rapport entre les actifs et la population totale. On peut mesurer des taux d'activité par sexe ou par tranche d'âge.

TAUX DE MOBILITE est plus fort en secteur locatif qu'en secteur d'accession, et généralement plus fort dans le parc locatif privé (logements plus petits en moyenne) que dans le parc locatif HLM.

TAUX DE VACANCE (= vacants / nombre total de logements), augmente quand le marché se détend et que les temps de relocation ou de vente s'allongent. Pour les impôts, un logement est vacant quand il est inoccupé et non habitable (un meublé).