

COULOMMIERS PAYS DE BRIE

AGGLOMÉRATION



PROGRAMME
LOCAL
DE
L'HABITAT
2024 - 2029

PROGRAMME D'ACTIONS



TABLE DES MATIÈRES

PARTIE 1 / LE PROGRAMME D' ACTIONS EN SYNTHÈSE

- La synthèse des actions
- La synthèse budgétaire

PARTIE 2 / LES FICHES ACTIONS DU PLH

- Orientation 1 : Maitriser les développements
- Orientation 2 : Améliorer le parc existant
- Orientation 3 : Répondre aux besoins spécifiques
- Orientation 4 : Animer et suivre la politique de l'habitat

PARTIE I / LE PROGRAMME D' ACTIONS EN SYNTHÈSE

ORIENTATION 1 : MAITRISER LES DÉVELOPPEMENTS

1. Mieux encadrer la production neuve
 - Elaborer une charte de la construction
 - Poursuivre l'accompagnement des communes dans l'instruction des Permis de Construire
 - Accompagner les communes dans la définition des outils du PLU au service de l'habitat
 - Déployer une stratégie foncière dans les communes
2. Remobiliser les logements vacants
 - Organiser le suivi de la vacance sur le territoire, sur la base du fichier LOVAC
 - Informar les communes sur les dispositifs de remobilisation de logements vacants
 - Remobiliser au moins 1 logement vacant sur le temps du PLH
3. Produire une offre de logements sociaux
 - Favoriser le développement du logement social dans toutes les communes
 - Accompagner le développement de l'offre de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants
 - Installer la CIL et élaborer la CIA et le PPGDID

ORIENTATION 2 : AMÉLIORER LE PARC EXISTANT

4. Accompagner les démarches de redynamisation par l'habitat
 - Engager une étude pré-opérationnelle à Crécy-la-Chapelle et à La Ferté-sous-Jouarre
 - Déployer une communication ciblée à l'intention des investisseurs
5. Encourager l'amélioration énergétique
 - Poursuivre l'accompagnement des ménages dans leurs projets d'amélioration énergétique
 - Accompagner techniquement la réhabilitation des logements communaux
 - Engager une campagne de sensibilisation à destination des copropriétaires
6. Lutter contre l'habitat dégradé
 - Poursuivre et interroger le déploiement du permis de louer
 - Améliorer le recensement et le traitement des situations d'insalubrité

ORIENTATION 3 : RÉPONDRE AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

7. Accompagner le parcours résidentiel des jeunes
 - Communiquer sur les aides existantes à destination des jeunes et début de parcours résidentiel
8. Favoriser le bien-vieillir sur le territoire
 - Communiquer et informer les partenaires et les ménages sur les aides au maintien à domicile
 - Améliorer la connaissance des produits logements dédiés aux séniors
9. Accompagner vers et dans le logement les ménages les plus précaires
 - Assurer une meilleure information des communes sur la création de mesures d'accompagnement
 - Créer des passerelles entre les services d'aides et les services d'accompagnement à la réhabilitation
 - Mettre en œuvre les actions du Schéma Département d'Accueil des Gens du Voyage

ORIENTATION 4 : ANIMER ET SUIVRE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

11. Mieux communiquer sur les dispositifs existants
 - Déployer un plan d'information et de communication à destination des communes
 - Déployer un plan de communication à destination des ménages
12. Mettre en place un observatoire de l'habitat
 - Organiser le suivi annuel des principaux indicateurs en matière d'habitat et de foncier
 - Suivre et partager les développements dans les communes
 - Réaliser des études et analyses thématiques selon les besoins des communes
13. Animer le PLH et évaluer le PLH
 - Editer une lettre de l'habitat annuelle, à destination des élus et partenaires
 - Organiser un séminaire habitat à mi-parcours du PLH
 - Organiser des sessions d'information thématiques à l'occasion de la commission urbanisme
 - Réaliser un bilan annuel et un bilan triennal

PARTIE I / LE BUDGET EN SYNTHÈSE



Etude préop 75 475 €
SURE 297 000 €

GDV 1 800 000 €

327 475 €

1 800 000 €

ACTIONS DÉJÀ ENGAGÉES (FONCTIONNEMENT)

SURE 297 000 €
GDV 1 800 000 €

2 097 000 €

ACTIONS SUPPLÉMENTAIRES (INVESTISSEMENT)

Étude préop 75 475 €

75 475 €

PLH 2024 - 2029

2 172 475 € / 6 ans

362 079 € / an

Moyens humains : 1 ETP

		2024	2025	2026	2027	2028	2029
BUDGET		424 975 €	349 500 €	349 500 €	349 500 €	349 500 €	349 500 €
1.1	Charte de la construction						
1.2	Acc. Communes dans instruction PC						
1.3	Acc. Communes dans modif. PLU						
1.4	Stratégie foncière						
2.1	Suivi de la vacance						
2.2	Information des communes						
2.3	Remobiliser 1 lgt vacant dans chaque commune						
3.1	Développer le lgt social						
3.2	Acc. les communes SRU						
4.1	Etude préopérationnelle	75 475 €					
4.2	OPAH RU ?						
4.2	Communication ciblée investisseurs						
5.1	Accomp. ménages sur réno. énergétique		49 500 €/an				
5.2	AMO aux communes sur réhab. lgts communaux						
5.3	Communication ciblée copropriétés						
6.1	Permis de louer						
6.2	Amélioration recensement et traitement insalubrité						
7.1	Com. sur les aides pour les jeunes						
8.1	Com. Sur les aides au maintien à domicile						
8.2	Informier les communes sur les produits lgts séniors						
9.1	Informier les communes sur des mesures d'accomp.						
9.2	Echanges sur les mesures d'accompagnement						
9.3	Echanges entre services d'aides et services						
9.4	Gens du voyage	300 000€/an					
10.1	Plan d'information des communes						
10.2	Plan d'information à destination des ménages						
11.1	Suivi indicateurs						
11.2	Suivi de la production						
11.3	Etudes et analyses thématiques						
12.1	Elaboration d'une lettre de l'habitat						
12.2	Séminaire habitat						
12.3	Sessions d'information thématiques des communes						
12.4	Bilan annuel et bilan triennal						





PARTIE 2 / LES FICHES ACTIONS DU PLH

ORIENTATION 1 : MAITRISER LES DÉVELOPPEMENTS

1. Mieux encadrer la production neuve 108
2. Remobiliser les logements vacants 111
3. Produire une offre de logements sociaux 112

ORIENTATION 2 : AMÉLIORER LE PARC EXISTANT

4. Accompagner les démarches de redynamisation par l'habitat 115
5. Encourager l'amélioration énergétique 116
6. Lutter contre l'habitat dégradé 117

ORIENTATION 3 : RÉPONDRE AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

7. Accompagner le parcours résidentiel des jeunes 118
8. Favoriser le bien-vieillir sur le territoire 119
9. Accompagner vers et dans le logement les ménages les plus précaires 120

ORIENTATION 4 : ANIMER ET SUIVRE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

11. Mieux communiquer sur les dispositifs existants ... 121
12. Mettre en place un observatoire de l'habitat 122
13. Animer le PLH et évaluer le PLH 123

MIEUX ENCADRER LA PRODUCTION NEUVE

Information Étude Accompagnement Financement 

CONSTATS, ENJEUX & OBJECTIFS

CONSTATS & ENJEUX

- 506 lgts/an autorisés entre 2016 et 2020, production supérieure aux objectifs du SRHH (450 lgts/an)
- Une densification peu qualitative selon les élus

OBJECTIFS

- Produire 414 lgts /an
- Définir une ambition territoriale en matière de qualité de la production neuve
- Accompagner les communes dans leur développement et dans leurs échanges avec les opérateurs
- Avoir une lecture territoriale des développements, des produits et des rythmes de commercialisation pour limiter les jeux de concurrence et répondre quantitativement et qualitativement aux besoins en logements, sans générer de dysfonctionnements sur les marchés type suroffre.

MESURES

	QUI	FAIT QUOI	PARTENAIRES	BÉNÉFICIAIRES	CALENDRIER		
1	CPB	Elaborer une charte de la construction	Promoteurs, Constructeurs, bailleurs sociaux, PNR	Communes, opérateurs	2024		
2	CPB	Poursuivre l'accompagnement des communes dans l'instruction des Permis de Construire	ABF, CAUE, PNR	Communes	2024	2025	2026
					2027	2028	2029
3	CPB	Accompagner les communes dans la définition des outils du PLU au service de l'habitat	CAUE	Communes	2024	2025	2026
					2027	2028	2029
4	Communes	Déployer une stratégie foncière dans les communes	CPB, EPFIF	Communes	2024	2025	2026
					2027	2028	2029

MODALITÉS OPÉRATIONNELLES

1. Elaborer une charte de la construction

La charte est un document cadre qui précise les attentes des communes en matière de développement. Elle n'est pas nécessairement cosignée par les opérateurs, mais elle constitue un préalable dont l'opérateur doit prendre connaissance avant de proposer un projet. Non opposable, elle constitue toutefois un outil de négociation pour la collectivité, complémentaire au PLU.

- Une charte pour définir des ambitions qualitatives pour la production de logements neufs :
 - Typologies, qualité d'usage des constructions (logement traversant, mixité entre social et accession...), matériaux utilisés ou à privilégier,
 - Orientations dans la parcelle, intégration dans le tissu urbain et paysager, densité et formes urbaines, cadre de vie, prise en compte de l'environnement, plafonnement des prix de sortie, priorité donnée aux habitants de la commune lors de la commercialisation

L'élaboration et le suivi de la charte impliquent :

- D'identifier les acteurs de la construction et de la promotion immobilière sur le territoire
- De partager avec eux les ambitions qualitatives définies par la collectivité et co-construire la charte
- De veiller à la bonne prise en compte des principes inscrits dans la charte lors des dépôts de permis de construire

MODALITÉS OPÉRATIONNELLES

2. Poursuivre l'accompagnement des communes dans l'instruction des Permis de Construire

- Le service urbanisme de l'agglomération accompagne les communes dans l'instruction des permis de construire. Afin de décliner les orientations du PLH, le service urbanisme veillera à :
 - Vérifier l'adéquation des projets de développement avec les objectifs quantitatifs de production fixés par le PLH
 - Vérifier la qualité urbaine, architecturale et paysagère des projets, afin d'assurer leur bonne intégration dans les tissus existants

Dans la mesure du possible, la remobilisation du bâti existant sera favorisée.

En lien avec le service habitat, certains programmes pourront être analysés pour mieux informer les communes sur les tenants et aboutissants de certains programmes (*par exemple, des frais de gestion pour la collectivité sur certaines résidences pour séniors, des « produits séniors » qui sur plan sont tous des T4, des opérateurs qui proposent aux communes de « l'accession sociale », sans préciser le montage – qui s'avère finalement ne pas en être, etc.*)

3. Accompagner les communes dans la définition des outils du PLU au service de l'habitat

- Mettre à disposition des communes des fiches-outils présentant des règles à inscrire dans les PLU et permettant d'atteindre des objectifs qualitatifs en matière de production de logement :
 - **Formes urbaines et architecturales** : règles relatives aux gabarits, aux implantations et à l'aspect extérieur des constructions, traitement des espaces libres ...

- **Maitrise de la densification** : encadrement des possibilités de division parcellaire, préservation de « cœurs d'îlot verts », protection des dents creuses agricoles/continuités écologiques ...
 - **Patrimoine** : repérage et protections spécifiques des éléments de patrimoine bâti (interdiction de démolition, encadrement des possibilités d'extension/ surélévation) ...
 - **Renouvellement urbain** : délimitation de secteurs soumis à démolition de tout ou partie des bâtiments avant la délivrance d'un nouveau PC, définition d'une densité minimale dans certains secteurs, OAP ...
 - **Mixité sociale** (voir fiche-action n°3)
- Accompagner les communes sur la déclinaison de ces outils dans leur PLU à l'occasion des modifications de leur document

4. Déployer une stratégie foncière dans les communes

La mise en place de la ZAN va fortement impacter les tissus constitués, sur lesquels le renouvellement va être encouragé. Pour mieux maîtriser les développements, les communes doivent déployer une stratégie foncière visant à privilégier les opérations en densification : analyser les potentiels fonciers non bâtis (dents creuses) mais également bâtis (friches, bâtis dégradés, changement d'affectation, etc...) et définir leur projet de renouvellement.

- L'EPFIF accompagne les communes dans la réalisation de diagnostic foncier, et peut déployer des conventions pour la veille et l'acquisition foncière.
- En priorité, les communes de Crécy-la-Chapelle, La Ferté-sous-Jouarre et Mouroux devront déployer une stratégie foncière, compte tenu des enjeux de redynamisation et de rattrapage SRU.

INDICATEURS D'ÉVALUATION

- Elaboration d'une charte de la construction
- Fiches outils élaborées
- Nombre de PLU modifiés ou révisés sur la base des fiches outils
- Suivi de la territorialisation et des modes de production (densification / extension / remobilisation d'un bâti existant)

LA TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION

1. 2 484 logements neufs à produire en 6 ans

L'analyse foncière réalisée auprès des communes et avec les services urbanisme de la CA CPB confirme la disponibilité foncière pour la réalisation des objectifs de production du SRHH : plus de 100 % du foncier nécessaire est déjà identifié et mutable selon les communes.

La territorialisation déclinée tient compte des projets, des potentiels des communes ainsi que des documents d'urbanisme en vigueur.

Cet objectif de production est décliné à l'échelle des trois secteurs géographiques du territoire :

- Pays Créçois : 514 logements en 6 ans
- Pays de Coulommiers : 1 418 logements en 6 ans
- Pays Fertois : 552 logements en 6 ans

2. Des logements vacants à remettre en marché

A 9,2 % de vacance, et une concentration importante sur certaines communes, des objectifs de remise en marché sont fixés :

- 50 logements à Coulommiers
- 50 logements à Crécy-la-Chapelle et La Ferté-sous-Jouarre
- Au moins un logement dans chaque commune de la CA CPB

Soit un objectif total de remobilisation porté à au moins 150 logements sur les 6 ans du PLH, représentant environ 6 % de la production totale.

3. 20 % de production locative sociale

Les communes pourraient être rapidement assujettie à la loi SRU, compte tenu de la situation démographique de la ville de Coulommiers (très proche des 15 000 habitants). Par conséquent, les communes de plus de 3500 habitants anticipent, et développe une programmation en logement social, représentant 28 % de leur production totale. Une production sociale est également prévue sur quelques centralités secondaires, totalisant environ 80 logements.

Pays Créçois	NB LGTS		Dt LLS	
	514	21%	78	15%
Crécy-la-Chapelle	125	24%	32	26%
Couilly-Pont-aux-Dames	17	3%	0	0%
Villiers-sur-Morin	20	4%	0	0%
Bouleurs	85	17%	36	42%
Voulangis	65	13%	10	15%
Condé-Sainte-Libiaire	91	18%	0	0%
Coutevroult	55	11%	0	0%
Autres (5 communes)	56	11%	0	0%
Pays de Coulommiers	1418	57%	265	19%
Coulommiers	410	29%	118	29%
Mouroux	250	18%	63	25%
Boissy-le-Châtel	340	24%	74	22%
Pommeuse	115	8%	0	0%
Faremoutiers	55	4%	0	0%
Guérard	10	1%	0	0%
Beauthel-saints	30	2%	0	0%
Saint-Augustin	70	5%	0	0%
Chailly-en-Brie	12	1%	0	0%
La Celle-sur-Morin	6	0%	0	0%
Touquin	10	1%	10	100%
Chevru	6	0%	0	0%
Dammartin-sur-Tigeaux	20	1%	0	0%
Chauffry	38	3%	0	0%
Autres (9 communes)	46	3%	0	0%
Pays Fertois	552	22%	150	27%
La Ferté-sous-Jouarre	125	23%	44	35%
Jouarre	70	13%	42	60%
Sââcy-sur-Marne	85	15%	5	6%
Chamigny	14	3%	0	0%
Changis-sur-Marne	45	8%	4	9%
Saint-Jean-les-Deux-Jume	25	5%	0	0%
Sammeron	16	3%	0	0%
Luzancy	24	4%	18	75%
Ussy-sur-Marne	60	11%	0	0%
Autres (10 communes)	88	16%	37	42%
CA CPB	2480	100%	493	20%

REMOBILISER LES LOGEMENTS VACANTS

Information Étude Accompagnement Financement 

CONSTATS, ENJEUX & OBJECTIFS

CONSTATS & ENJEUX

- Une vacance mesurée mais concentrée dans les centres anciens
- 1 236 logements vacants depuis plus de 2 ans selon LOVAC 2020

OBJECTIFS

- Remettre en marché 100 lgts en 6 ans, situés à Coulommiers, Crécy-la-Chapelle et La Ferté-sous-Jouarre, soit 8 % des logements vacants depuis plus de 2 ans
- Remettre en marché au moins 1 logement vacant dans chaque commune
- Interroger systématiquement les logements vacants comme potentiel d'accueil de ménages, avant d'envisager la construction neuve

MESURES

	QUI	FAIT QUOI	PARTENAIRES	BÉNÉFICIAIRES	CALENDRIER		
1	CPB	Organiser le suivi de la vacance sur le territoire, sur la base du fichier LOVAC	CEREMA	Communes	2024	2025	2026
					2027	2028	2029
2	CPB	Informers les communes sur les dispositifs de remobilisation de logements vacants	ABF, CAUE, bailleurs sociaux	Communes	2024	2025	2026
					2027	2028	2029
3	Communes	Remobiliser au moins 1 logement vacant sur le temps du PLH	CPB, bailleurs sociaux, ANAH	Communes	2024	2025	2026
					2027	2028	2029

MODALITÉS OPÉRATIONNELLES

1. Organiser le suivi de la vacance sur le territoire, sur la base du fichier LOVAC

- Accompagner les communes volontaires dans l'analyse de la vacance

La CACPB transmet aux communes volontaires les données LOVAC sur leur périmètre et organise une réunion de travail permettant d'évoquer les différents cas de figure et les outils / procédures mobilisables (biens sans maitre, abandon manifeste, acquisition-amélioration, etc..)

- Interroger les communes qui souhaitent ouvrir des zones à l'urbanisation sur leur potentiel de logements vacants/ bâtis remobilisables

En amont / complément de l'accompagnement à la révision des documents d'urbanisme, le service habitat anime une réunion de travail sur la base des données LOVAC afin d'envisager toutes les solutions de production de logements. Un rappel des réglementations permettra de sensibiliser les communes : ZAN, interdiction de location des passoires énergétiques, etc...

2. Informer les communes sur les dispositifs de remobilisation de logements vacants

- Création de fiches outils sur les différentes manières de remettre en marché un logement vacant, fiches outils illustrées de cas concrets (idéalement locaux) et complétées des coordonnées des personnes ressources : acquisition-amélioration par une commune, un bailleur social, par l'EPF, procédures de bien sans maitre, abandon manifeste, taxe sur les logements vacants, etc ...

3. Remobiliser au moins 1 logement vacant sur le temps du PLH

- Chaque commune s'engage moralement à déployer les moyens nécessaires – et adaptés – à la remise en marché d'au moins un logement sur sa commune

INDICATEURS D'ÉVALUATION

- Nombre, taux et évolution du nombre et du taux de logements vacants
- Nombre et précisions sur les dispositifs engagés

PRODUIRE UNE OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Information Étude Accompagnement Financement 

CONSTATS, ENJEUX & OBJECTIFS

CONSTATS & ENJEUX

- ~3500 lgts gérés par les bailleurs sociaux
- 1531 demandes d'un logement social en 2021
- 3 communes en rattrapage lorsque l'EPCI sera soumis à la loi SRU
- 84 % du parc localisé sur Coulommiers et la Ferté-sous-Jouarre

OBJECTIFS

- Produire environ 493 lgts locatifs sociaux, environ 82 lgts/an
- Accompagner le développement de l'offre de logements sociaux sur l'ensemble du territoire, pour répondre aux besoins des ménages modestes dans leur diversité (jeunes, personnes âgées, familles monoparentales, etc...)
- Accompagner les communes de plus de 3 500 habitants dans le développement de leur parc locatif social, dans la perspective d'application de la loi SRU

MESURES

	QUI	FAIT QUOI	PARTENAIRES	BÉNÉFICIAIRES	CALENDRIER		
1	CPB	Favoriser le développement du logement social dans toutes les communes	Communes, bailleurs sociaux	Communes, ménages modestes	2024	2025	2026
					2027	2028	2029
2	CPB	Accompagner le développement de l'offre de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants	Communes, bailleurs sociaux, DDT, EPFIF		2024	2025	2026
					2027	2028	2029
3	CPB	Installer la CIL, et élaborer la CIA et le PPGDID	DDT, DEETS, Bailleurs sociaux	Ménages du 1 ^{er} quartile,	2024	2025	2026
					2027	2028	2029

MODALITÉS OPÉRATIONNELLES

1. Favoriser le développement du logement social dans toutes les communes

- Sensibiliser et informer les communes sur les différentes modalités et formes du logement social (logement communal, logement neuf, logement conventionné dans le parc privé, logement dédié à certains publics, etc...)
- par la transmission de fiches-outils et par la diffusion des informations nécessaires sur demande des communes.
- par l'organisation de visites de site pour améliorer l'image du parc social
- Lors des échanges entre le service urbanisme et les communes

2. Accompagner le développement de l'offre de logements sociaux dans les communes de plus de 3500 habitants

- Mobiliser les outils du PLU pour la production locative sociale :
 - Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour préciser la typologie des logements à réaliser
 - Secteurs de Mixité Sociale (SMS) pour fixer un seuil (nb de logements ou surface) au-delà duquel un minimum de logements sociaux est imposé (en nombre ou en %)
 - Emplacements réservés dédiés à la production de logements sociaux
 - Bonus de constructibilité (en hauteur, emprise au sol...) pour toute opération comportant un minimum de logements sociaux

PRODUIRE UNE OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

MODALITÉS OPÉRATIONNELLES

2. Accompagner le développement de l'offre de logements sociaux dans les communes de plus de 3500 habitants (suite)

- Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière
- Identifier les secteurs les plus propices à l'accueil de logements sociaux : proximité des services/commerces, proximité des transports en commun (gares), friches ou futures friches, secteurs dégradés...
- Acquérir le foncier : en régie, via l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF, qui permet la minoration foncière) ou par le bailleur social en envisageant de déléguer le droit de préemption
- Sensibiliser les communes sur l'impact de la construction de logements privés sur l'atteinte des objectifs réglementaires SUR : faire des bilans annuels, en anticipation de l'application de la SRU

Déclinaison des intentions programmatiques par commune :

Coulommiers

La ville centre rassemble 2 277 logements gérés par des bailleurs sociaux (données RPLS 2018) ou conventionné dans le parc privé (données ANAH), auxquels s'ajoutent 52 agréments délivrés entre 2019 et 2020. La commune concentre également 292 places d'hébergement en EHPAD. Rapporté au nombre de résidences principales sur la commune, le taux SRU devrait approcher les 38 %. Par conséquent, la commune n'aura pas d'objectif de rattrapage de son offre locative sociale. Néanmoins, elle a déployé au sein de son PLU des règles de mixité permettant de veiller au maintien dans le temps d'un taux suffisant de logements sociaux. La production nouvelle à Coulommiers intègre 25 % de logements sociaux.

La Ferté-sous-Jouarre

La ville réunie environ 650 logements gérés par les bailleurs sociaux et une quinzaine de logements conventionnés dans le parc privé, auxquels s'ajoutent 66 agréments délivrés entre 2019 et 2020. La commune concentre également 228 places d'hébergement en EHPAD. Rapporté au nombre de résidences principales, le taux SRU devrait approcher les 23 %. La commune aura donc un objectif de rattrapage de son offre sociale.

En plus du parc locatif social, la commune concentre une part importante de parc locatif privé social. De fait, dans le centre-ville notamment, la commune signale une occupation plutôt modeste, et par conséquent, un besoin de diversification de l'offre de logements plutôt au travers d'une offre de logements qualitative et intermédiaire, telle que du PLS (logement social intermédiaire).

Pour atteindre un seuil de 25 % de logements sociaux, la commune prévoit une part importante de logements compatibles au titre de la loi SRU au sein de sa production nouvelle : 35 % des objectifs de développement. Il s'agit notamment de deux opérations comprenant 50 % de logements sociaux (auquel s'ajoute la production de logements en diffus). Également, la commune envisagera le développement de son offre sociale par plusieurs moyens :

- Envisager le conventionnement du parc communal : 35 logements communaux pourraient être conventionnés
- Déployer une OPAH RU pour accompagner le conventionnement dans le parc privé : considérant le nombre de logements vacants, 25 logements pourraient être conventionnés. Cet objectif sera affiné dans le cadre de l'étude préopérationnelle d'OPAH RU
- Envisager une opération d'acquisition-amélioration d'un immeuble privé par un bailleur social, ce type de dispositif pourrait conduire à la création de 5 logements sociaux supplémentaires.

Au cours des 6 prochaines années, la commune pourrait donc produire 44 logements neufs et 65 logements dans l'existant.

Mouroux

Mouroux concentre 161 logements gérés par les bailleurs sociaux au RPLS 2018, auxquels s'ajoutent 124 agréments délivrés entre 2019 et 2020. Rapporté au nombre de résidences principales, le taux SRU devrait approcher les 13 %. La commune aura donc un objectif de rattrapage de son offre sociale.

Pour atteindre un seuil de 25 % de logements sociaux, la commune prévoit la production de minimum 63 logements neufs dans les 6 prochaines années. La commune est en révision de son PLU, au sein duquel seront mobilisés les différents outils de production de logement social : OAP avec programmation sociale, secteur de mixité sociale et éventuellement emplacement réservé.

Également, afin de diversifier les modalités de production, la commune cherchera à développer le parc social dans le parc existant :

- Envisager le conventionnement du parc communal : 16 logements communaux pourraient être conventionnés
- Accompagner le conventionnement dans le parc privé : l'absence de dispositif programmé type OPAH/OPAH RU sur la commune limite néanmoins le potentiel de conventionnement, un objectif de 4 logements sur les 6 années du PLH semble réaliste

PRODUIRE UNE OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

MODALITÉS OPÉRATIONNELLES

Mouroux (suite)

Envisager une opération d'acquisition-amélioration d'un bâtiment par un bailleur social : la configuration bâtie de la commune limite néanmoins les possibilités, considérant un bâti essentiellement individuel, et par conséquent une faible capacité de production de logements sur une même opération.

Jouarre

Jouarre concentre 109 logements au RPLS 2018, auxquels s'ajoutent 264 places d'hébergement en EHPAD. Rapporté au nombre de résidences principales, le taux SRU sur la commune pourrait être de 25 %, soit conforme au taux SRU. En matière de développement de logements, un foncier pourrait accueillir une quarantaine de logements locatifs sociaux sur le temps du PLH.

Crécy-la-Chapelle

Crécy-la-Chapelle concentre 92 logements au RPLS 2018 et 3 logements conventionnés dans le parc privé, auxquels s'ajoutent 23 agréments délivrés entre 2019 et 2020. La commune concentre également une vingtaine de places d'hébergement. Rapport au nombre de résidences principales, le taux SRU pourrait être de 8 %. Par conséquent, Crécy-la-Chapelle devra développer son offre locative sociale.

En matière de développement, la commune prévoit la production d'une part de logements sociaux au sein d'une OAP, principal secteur de développement de la commune.

Pour atteindre un seuil de 25 % de logements sociaux, la commune envisagera le développement de son parc social par plusieurs moyens :

- Envisager le conventionnement du parc communal : 20 logements communaux pourraient être conventionnés
- Déployer une OPAH RU pour accompagner le conventionnement dans le parc privé : considérant le nombre de logements vacants, 25 logements pourraient être conventionnés. Cet objectif sera affiné dans le cadre de l'étude préopérationnelle d'OPAH RU.
- Envisager une opération d'acquisition-amélioration d'un immeuble privé par un bailleur social, ce type de dispositif pourrait conduire à la création de 5 logements sociaux supplémentaires.
- Considérant l'augmentation importante des prix à Crécy-la-Chapelle et l'aire d'influence du Val d'Europe, un programme d'accession sociale pourrait être envisagé sur la commune, sous forme de PSLA ou de BRS.

3. Installer la CIL, et élaborer la CIA et le PPGDID

- La CPB a l'obligation réglementaire d'installer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), instance co-présidée par le Préfet qui pilote la stratégie en matière de peuplement (au travers d'un document : la Convention Intercommunale des Attributions) et décline le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID). Ces documents prendront en compte les objectifs départementaux et nationaux en matière d'attributions à destination des publics prioritaires.

INDICATEURS D'ÉVALUATION

- Évolution du nombre et du taux de logements locatifs sociaux et de logements comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU
- Mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement pour une meilleure prise en compte des besoins et des demandes en logement sociaux.

ACCOMPAGNER LES DÉMARCHES DE REDYNAMISATION PAR L'HABITAT

Information Étude Accompagnement Financement 

CONSTATS, ENJEUX & OBJECTIFS

CONSTATS & ENJEUX

- Crécy-la-Chapelle et La Ferté-sous-Jouarre, lauréates du programme Petites Villes de Demain, doivent déployer une Opération de Redynamisation de Territoire avec un volet habitat
- Environ 100 logements vacants depuis plus de 2 ans à Crécy-la-Chapelle, environ 175 à La Ferté-sous-Jouarre
- Une offre locative concentrée dans les périmètres de centralité, à préserver dans la perspective d'interdiction de louer les passoires énergétiques
- Une concentration d'habitat dégradé et présence de propriétaires indélébiles

OBJECTIFS

- Saisir l'opportunité du programme Petites Villes de Demain pour concentrer les interventions et avoir un véritable effet levier pour la redynamisation
- Remobiliser 100 logements vacants dans les trois centres, sur le temps du PLH
- Déployer les études pré-opérationnelles permettant de calibrer les interventions nécessaires sur l'habitat des centres de Crécy-la-Chapelle et La Ferté-sous-Jouarre

MESURES

1	QUI	FAIT QUOI	PARTENAIRES	BÉNÉFICIAIRES	CALENDRIER		
1	CPB	Engager une étude pré-opérationnelle à Crécy-la-Chapelle et à La Ferté-sous-Jouarre	DDT – ANAH, Bailleurs sociaux, agents immobiliers, ABF	Communes	2024		
2	CPB, communes	Déployer une communication ciblée à l'intention des investisseurs	DDT, opérateurs, agents immobiliers, notaires, ADIL	Investisseurs, opérateurs	2024	2025	2026
					2027	2028	2029

MODALITÉS OPÉRATIONNELLES

1. Engager une étude pré-opérationnelle

- Questionner au travers d'une étude préopérationnelle l'opportunité de déployer un dispositif de type OPAH RU sur les centres des deux communes, avec pour objectifs :
 - D'accompagner les propriétaires bailleurs à faire les travaux d'amélioration énergétique nécessaires, et s'assurer d'un effet levier suffisant pour qu'ils privilégient l'amélioration à la vacance des logements qui pourraient faire l'objet d'une interdiction de louer
 - La création de logements locatifs conventionnés, dans la perspective d'application de la loi SRU
 - Déployer les outils adéquats pour la remise en marché des logements vacants, avec un objectif de 100 logements vacants à remettre en marché sur les trois centralités (y compris centre de Coulommiers), et questionner notamment le bail à réhabilitation
 - Préciser l'opportunité – ou non – de déployer le permis de louer sur les périmètres de centralité

- Articuler habitat et développement économique en questionnant dans l'étude préopérationnelle la mobilisation du chanvre comme matériau de réhabilitation

2. Déployer une communication ciblée à l'intention des investisseurs

- Rédiger, en partenariat avec l'ADIL, une communication sur les dispositifs d'investissement type Denormandie dans l'ancien, PTZ dans l'ancien, aides Action Logement, etc...
- Informer et mobiliser les acteurs de l'habitat locaux : agents immobiliers, notaires, investisseurs locaux

INDICATEURS D'ÉVALUATION

- Réalisation de l'étude préopérationnelle
- Nombre de logements vacants situés dans les centres et remis en marché
- Evolution du nombre de transactions dans les centres

ENCOURAGER L'AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE

Information Étude Accompagnement Financement 

CONSTATS, ENJEUX & OBJECTIFS

CONSTATS & ENJEUX

- Cibles de réhabilitation fixées par le SRHH : environ 800 lgts individuels/an, 100 logements collectifs, 100 lgts sociaux
- 5 320 logements avec un DPE éligible
- 130 dossiers ANAH/an entre 2019 et 2020
- 1 540 aides Ma Prime Rénov' en 2021

OBJECTIFS

- Sensibiliser et informer les ménages et les communes sur les enjeux de l'amélioration énergétique
- Bien déployer localement les outils nationaux tels que les plateformes d'information France Rénov', les aides aux travaux, etc ...

MESURES

	QUI	FAIT QUOI	PARTENAIRES	BÉNÉFICIAIRES	CALENDRIER		
1	CPB	Poursuivre l'accompagnement des ménages dans leurs projets d'amélioration énergétique	SURE, agents immobiliers, France Services	Ménages	2024	2025	2026
					2027	2028	2029
2	CPB	Accompagner techniquement la réhabilitation des logements communaux	DDT, CAUE	Communes	2024	2025	2026
					2027	2028	2029
3	CPB	Engager une campagne de sensibilisation à destination des copropriétaires	DDT	Copropriétaires		2025	
					2027		2029

MODALITÉS OPÉRATIONNELLES

1. Accompagner les ménages dans leurs projets d'amélioration énergétique

- Poursuivre le financement de la plateforme SURE qui accompagne les propriétaires occupants et les bailleurs privés dans la définition de leur programme de travaux, et les informe sur les aides mobilisables et personnes ressources
- Réaliser des supports de communication sur la plateforme, à transmettre aux communes sous différents formats (articles de presse, site internet, réseaux sociaux, panneaux lumineux)
- Informer les secrétaires de mairie des principales actions menées et leur diffuser les fiches-outils, pour relai aux administrés des personnes ressources
- Déployer des opérations programmées sur les centres, au sein desquelles les aides et l'accompagnement sont renforcées
- Le service habitat organisera, avec l'appui de l'opérateur de l'OPAH RU de Coulommiers, et celui à venir de l'OPAH RU potentielle des 2 PVD, l'information et la formation des agents immobiliers et des élus, afin qu'ils puissent être un relai des dispositifs existants

2. Accompagner techniquement la réhabilitation des logements communaux

- Le service habitat réalisera une veille et un benchmark des réhabilitations de logements communaux afin d'être force de propositions et accompagnateur des communes souhaitant réaliser des travaux d'amélioration de leurs logements communaux

3. Engager une campagne de sensibilisation à destination des copropriétaires

- A partir du Registre National des Copropriétés, le service habitat relatera aux copropriétés les informations relatives aux travaux d'amélioration énergétique, pouvant notamment les inviter à consulter la plateforme SURE.

INDICATEURS D'ÉVALUATION

- Consultations de la plateforme SURE
- Nombre de dossiers Ma Prime Rénov'
- Nombre de dossiers ANAH
- Nb de logements communaux réhabilités
- Nombre de copropriétés, notamment présentant un taux d'impayés supérieur à 15 % et 25 %

LUTTER CONTRE L'HABITAT DÉGRADÉ

Information Étude Accompagnement Financement 

CONSTATS, ENJEUX & OBJECTIFS

CONSTATS & ENJEUX

- 157 signalements recensés, en augmentation ces dernières années
- Permis de louer mise en place à Coulommiers
- 3 271 logements privés potentiellement indignes

OBJECTIFS

- Réduire les situations d'insalubrité sur le territoire
- Informer et former les communes concernant leurs responsabilités relatives aux différentes situations de dégradation, et les outils et procédures mobilisables

MESURES

	QUI	FAIT QUOI	PARTENAIRES	BÉNÉFICIAIRES	CALENDRIER		
1	CPB	Poursuivre et interroger le déploiement du permis de louer	DDT, CAF	Communes, locataires	2024	2025	2026
					2027	2028	2029
2	CPB	Améliorer le recensement et le traitement des situations d'insalubrité	Communes, partenaires sociaux, PDLHI, ADIL	Ménages en situation d'insalubrité	2024	2025	2026
					2027	2028	2029

MODALITÉS OPÉRATIONNELLES

1. Poursuivre et interroger le déploiement du permis de louer

- Poursuivre la mise en œuvre du permis de louer à Coulommiers, dans la continuité des actions entreprises
- Interroger, dans le cadre de l'étude préopérationnelle sur Crécy-la-Chapelle et La Ferté-sous-Jouarre, l'opportunité d'y déployer le permis de louer

2. Améliorer le recensement et le traitement des situations d'insalubrité

- Identifier au sein de la CA CPB un interlocuteur sur les questions relatives à l'insalubrité : interlocuteur pour les communes et les partenaires
- Intégrer le PDLHI et participer aux réunions de travail
- Organiser la remontée d'informations auprès de la CACPB :
 - Les communes relaient à la CACPB les situations dont elles ont connaissance
 - La CACPB informe les communes concernant les démarches à entreprendre
 - La CACPB constitue une base de données afin d'avoir une lecture communautaire des situations et proposer une intervention mutualisée
- Accompagner les communes volontaires par :
 - La rédaction de courrier, la mobilisation du PDLHI, des visites de logements...
 - Un suivi des dossiers
 - Une information auprès des communes concernant les procédures en cours, en lien avec le PDLHI
 - La création de fiches-outils sur l'insalubrité
- Informer et communiquer sur les services proposés par l'ADIL, auprès des CCAS, médias locaux, secrétaires de mairie, France Services, etc...

INDICATEURS D'ÉVALUATION

- Nombre et évolution du nombre de signalements
- Nombre et évolution du nombre de situations traitées

ACCOMPAGNER LE PARCOURS RESIDENTIEL DES JEUNES

Information Étude Accompagnement Financement 

CONSTATS, ENJEUX & OBJECTIFS

CONSTATS & ENJEUX

- Des aides au logement mal connues pour les jeunes
- Des besoins en logements étudiants faibles

OBJECTIFS

- Favoriser l'installation des jeunes dans le parc locatif privé

MESURES

	QUI	FAIT QUOI	PARTENAIRES	BÉNÉFICIAIRES	CALENDRIER		
1	CPB	Communiquer sur les aides existantes à destination des jeunes et début de parcours résidentiel	Action Logement, Mission locale de la Brie et Deux-Morins, France Service, CCAS	Jeunes, étudiants, apprentis, alternants	2024	2025	2026
					2027	2028	2029

MODALITÉS OPÉRATIONNELLES

1. Communiquer sur les aides existantes à destination des jeunes et début de parcours résidentiel

- La CPB édite un guide de l'habitat à destination des habitants, comprenant les dispositifs d'aides à destination des jeunes, et notamment les aides d'Action Logement : Mobili'pass (jusqu'à 3 500 € de prise en charge des frais de déménagement pour se rapprocher de son lieu d'emploi), Mobili-jeune (jusqu'à 100€ par mois de prise en charge du loyer pour les jeunes en alternance), Loca'Pass (avance du dépôt de garantie jusqu'à 1 200 €).
- La CPB diffuse le guide aux partenaires (CCAS, France Services) et institutions (par le biais du service développement économique de la CPB), ainsi que les flyers d'Action Logement : La Mission Locale de la Brie et des Deux-Morins, les écoles du territoire, les centres de formation, etc...
- A l'occasion de la transmission du guide, la CPB réalise un entretien avec la Mission Locale et les institutions / centres de formation pour évoquer les conditions de logements des jeunes : cherchent-ils à se loger en dehors du logement familial ? (dépend du rayonnement

de l'école / centre de formation et de l'âge des étudiants / alternants), rencontrent-ils des difficultés à se loger ?

- Selon les besoins recensés, l'articulation pourra être faite avec l'OPAH RU et le conventionnement de logements en locatif social ou très social : ces logements pourraient accueillir des jeunes, et cette mise en relation entre propriétaires et jeunes pourrait se faire par le biais de la mission locale.

INDICATEURS D'ÉVALUATION

- Nombre et évolution du nombre d'aides Action Logement déployées sur le territoire
- Entretien et transmission du guide à la Mission Locale
- Entretiens avec les écoles et centres de formation pour présenter les aides et transmettre le guide

FAVORISER LE BIEN-VIEILLIR SUR LE TERRITOIRE

Information Étude Accompagnement Financement 

CONSTATS, ENJEUX & OBJECTIFS

CONSTATS & ENJEUX

- 6 900 personnes de plus de 75 ans, en augmentation de 150 personnes par an sur la période 2013 – 2018
- 640 habitants de plus de 90 ans en 2013, 900 en 2018
- 900 places en EHPAD, 1 résidence autonomie (La Colombière) et des projets importants dans les communes (350 logements dédiés séniors)

OBJECTIFS

- Suivre l'évolution des besoins en logements des personnes âgées pour proposer une réponse adaptée
- Organiser le développement de l'offre à l'échelle communautaire pour une réponse plus diversifiée et qualitative

MESURES

	QUI	FAIT QUOI	PARTENAIRES	BÉNÉFICIAIRES	CALENDRIER		
1	CPB	Communiquer et informer les partenaires et les ménages sur les aides au maintien à domicile	PAT, Département, ANAH, bailleurs, CCAS, opérateurs privés, résidences, etc...	Ménages âgés et/ou handicapés	2024	2025	2026
					2027	2028	2029
2	CPB	Améliorer la connaissance des produits logements dédiés aux séniors	Communes	Ménages âgés et/ou handicapés	2024	2025	2026
					2027	2028	2029

MODALITÉS OPÉRATIONNELLES

1. Communiquer et informer les partenaires et les ménages sur les aides au maintien à domicile

- Déployer un accompagnement à l'adaptation des logements dans le périmètre de l'OPAH RU de Coulommiers : accueil des ménages, conseil sur les travaux, éventuelle visite du logement, plan de financement et recherches de subventions
- Capitaliser sur les modalités d'accompagnement de l'OPAH RU pour communiquer sur les aides à l'adaptation de l'ANAH hors OPAH (diffus)
- Organiser le partenariat avec les différents acteurs de l'habitat des séniors : Pôle Autonomie Territorial (PAT), Département, ANAH, opérateurs des OPAH RU, CCAS, bailleurs sociaux, pour optimiser la mobilisation des dispositifs existants et créer des passerelles entre les acteurs en lien avec la demande, et ceux en capacité d'accompagner les projets

2. Améliorer la connaissance des produits logements dédiés aux séniors et organiser la réponse à l'échelle communautaire

- Créer un annuaire de l'offre existante sur le territoire, et la compléter de fiches sur les produits logements non présents sur l'agglomération, mais sur lesquels les élus se questionnent, où sur lesquels des opérateurs se positionnent
- Réaliser des entretiens avec les structures (EHPAD, résidence autonomie) pour faire remonter les besoins et prendre connaissance de la tension sur l'offre, notamment dans la perspective du développement important de l'offre (nombreux projets en cours)
- Poursuivre le recensement des projets dédiés aux séniors et réaliser une veille sur leur fonctionnement : taux d'occupation. L'offre nouvelle viendra compléter l'annuaire de l'offre existante. La CPB sera force de proposition auprès des communes pour encourager la diversification des produits en termes de niveaux de ressources pour les personnes âgées et de niveaux de dépendance.

INDICATEURS D'ÉVALUATION

- Évolution du nombre de logements dédiés, évolution du ratio nombre de places/ personnes de plus de 75 ans

ACCOMPAGNER VERS ET DANS LE LOGEMENT LES MÉNAGES LES PLUS PRÉCAIRES

Information Étude Accompagnement Financement 

CONSTATS, ENJEUX & OBJECTIFS

CONSTATS & ENJEUX

- 9,6 % des ménages sous le seuil de pauvreté (1 102€/mois en 2019), contre 14,6 % en France
- Pauvreté qui touche davantage les jeunes

OBJECTIFS

- Améliorer la fluidité dans le parc locatif social
- Mieux accompagner les ménages en précarité

MESURES

	QUI	FAIT QUOI	PARTENAIRES	BÉNÉFICIAIRES	CALENDRIER		
1	CPB	Assurer une meilleure information des communes sur création de mesures d'accompagnement	DDEETS, CCAS	Ménages bénéficiaires de mesures	2024	2025	2026
					2027	2028	2029
2	CPB	Créer des passerelles entre les services d'aides et les services d'accompagnement à la réhabilitation	Département, ANAH, SURE, CCAS	Ménages en difficultés	2024	2025	2026
					2027	2028	2029
3	CPB	Mettre en œuvre les actions du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage	DDT, bailleurs sociaux	GDV	2024	2025	2026
					2027	2028	2029

MODALITÉS OPÉRATIONNELLES

- Assurer une meilleure information des communes concernant la création de mesures d'accompagnement**
 - Par le biais du service habitat, informer les communes lorsque des mesures d'accompagnement sont octroyées à des associations locales, considérant que ces mesures impactent l'activité des CCAS et doivent être idéalement anticipées
- Créer des passerelles entre les services d'aides et les services d'accompagnement à la réhabilitation**
 - S'assurer que les ménages rencontrant des difficultés dans le paiement de leurs factures d'énergie soient informés des aides existantes à la réhabilitation.
 - Informer les ménages bénéficiaires du FSL et les ménages qui sollicitent leur CCAS :
 - Si les ménages habitent au sein d'un périmètre d'OPAH RU, les orienter vers les permanences de l'animateur
 - Si les ménages habitent en dehors, les orienter vers les permanences SURE
- Mettre en œuvre les actions du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage**
 - Réaliser un diagnostic territorial à l'échelle de la CPB avant 2026 (échéance du SDAGV) qui permettra alors d'envisager le déploiement de solutions d'accompagnement vers la sédentarisation, notamment la création de places de terrains familiaux locatifs. Cette action est à articuler avec la mise en place de STECAL (Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées) permettant l'accueil de ménages souhaitant se sédentariser. Le diagnostic devra être engagé dès l'approbation du PLH.

INDICATEURS D'ÉVALUATION

- Rédaction et approbation de la CIA et du PPGDIG
- Nombre de mesures renouvelées et créées chaque année

MIEUX COMMUNIQUER SUR LES DISPOSITIFS EXISTANTS

Information Étude Accompagnement Financement 

CONSTATS, ENJEUX & OBJECTIFS

CONSTATS & ENJEUX

- Manque de connaissance des communes et des ménages sur les dispositifs existants

OBJECTIFS

- Renforcer la connaissance des communes et des partenaires sur les dispositifs existants, pour qu'ils constituent des relais d'information
- Améliorer la connaissance et la mobilisation des dispositifs par les ménages

MESURES

	QUI	FAIT QUOI	PARTENAIRES	BÉNÉFICIAIRES	CALENDRIER		
1	CPB	Déployer un plan d'information et de communication à destination des communes	Communes	Communes	2024	2025	2026
					2027	2028	2029
2	CPB	Déployer un plan de communication à destination des ménages	Communes, Maison France Service, CCAS, (tous les relais)	Ménages	2024	2025	2026
					2027	2028	2029

MODALITÉS OPÉRATIONNELLES

1. Déployer un plan d'information et de communication à destination des communes

- Rédiger un guide l'habitat à destination des élus déclinant les différentes aides existantes, illustré de cas concrets et précisant les personnes ressources
- Organiser des sessions de formation des communes, sur demande des communes ou lors d'actualités majeures :
- Diversifier les formats pour les rendre accessibles : lieu de réunion, horaires, visioconférence et enregistrement des visioconférences pour transmission sur demande, etc...
- Organiser un plan de formation annuel avec les élus, pour aborder lors des sessions les sujets qui les concernent et les questionnent : sondage en ligne, questionnements lors des commissions, etc..

2. Déployer un plan de communication à destination des ménages

- Déployer une communication simplifiée de présentation des dispositifs existants, déclinant selon les différents types d'aides : aides à la réhabilitation énergétique, aides à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, aides dans les OPAH RU, aides pour les salariés, etc...
- S'appuyer sur des cas concrets : réhabilitation « type » ou « exemplaires »...
- Mobiliser des canaux de diffusions variés
 - Médias locaux (presse régional, journaux communaux, journal communautaire)
 - Sites internet des communes et de la Communauté d'Agglomération
 - Présence à des évènements types salons/foires ou marchés hebdomadaires
 - Panneaux d'affichages sur les chantiers bénéficiant d'aide

INDICATEURS D'EVALUATION

- Publications dans les médias
- Participation à des évènements

METTRE EN PLACE UN OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER

Information Étude Accompagnement Financement 

CONSTATS, ENJEUX & OBJECTIFS

CONSTATS & ENJEUX

- Des évolutions rapides sur les marchés de l'habitat, notamment du fait de l'influence métropolitaine qui se ressent sur la partie ouest du territoire

OBJECTIFS

- Informer et sensibiliser les élus et partenaires sur les tendances socio-démographiques, les marchés immobiliers et fonciers, l'évolution de l'offre et de la demande en logements
- Être en capacité d'être réactif et d'ajuster les politiques à l'œuvre si les tendances le nécessitent

MESURES

	QUI	FAIT QUOI	PARTENAIRES	BÉNÉFICIAIRES	CALENDRIER		
					2024	2025	2026
1	CPB	Organiser le suivi annuel des principaux indicateurs en matière d'habitat et de foncier	Fournisseurs de données	Communes et partenaires	2024	2025	2026
					2027	2028	2029
2	CPB	Suivre et partager les développements dans les communes	Communes	Communes	2024	2025	2026
					2027	2028	2029
3	CPB	Réaliser des études et analyses thématiques selon les besoins des communes		Communes, acteurs de l'habitat	2024	2025	2026
					2027	2028	2029

MODALITÉS OPÉRATIONNELLES

1. Organiser le suivi annuel des principaux indicateurs en matière d'habitat et de foncier

- Structurer un observatoire de l'habitat et du foncier à partir des principaux indicateurs au regard de l'article R. 302-1-4 :
 - le suivi des marchés foncier et immobilier
 - les perspectives de mobilisation et d'utilisation des terrains et bâtiments, notamment ceux susceptibles d'accueillir des logements ou des activités économiques
 - le suivi des données du parc de logements locatifs sociaux, du parc de logements en accession sociale à la propriété et du parc de logements privés, ainsi que le repérage des situations de vacance et d'habitat indigne et de celles des copropriétés dégradées
 - le suivi de la demande et des attributions de logements locatifs sociaux
- Organiser annuellement la récolte des données mises à jour
- Analyser les données, leur évolution et leur impact
- Restituer et partager ces analyses avec un comité technique annuel

2. Suivre et partager les développements dans les communes

- Organiser annuellement la récolte des données des communes concernant leurs perspectives de développement :
 - Mettre à jour la base des projets
 - Évaluer les projets livrés, d'un point de vue quantitatif et qualitatif
 - Ajuster les perspectives de développement pour les années à venir : recensement d'éventuels nouveaux fonciers, nouveaux projets, etc...
- Évaluer les développements au regard des objectifs du PLH et partager avec les communes les écarts observés à la feuille de route

3. Réaliser des études et analyses thématiques selon les besoins des communes

- Les fiches-élus rédigées lors de l'élaboration du PLH seront alimentées par de nouvelles fiches, au gré des sollicitations des communes
- Les communes seront sollicitées tout au long du PLH sur différentes thématiques

Information Étude Accompagnement Financement 

OBJECTIFS

- Faire vivre la politique de l'habitat en concertation avec les communes et partenaires
- Valoriser les bonnes pratiques et préciser les écueils à éviter dans la conduite de la politique
- Restituer l'avancée des actions et l'atteinte des objectifs auprès des communes et des partenaires
- Suivre la réalisation des actions du PLH et l'atteinte des objectifs fixés
- Réaliser les bilans annuels et les bilans triennaux, conformément à la réglementation en vigueur

MESURES

	QUI	FAIT QUOI	PARTENAIRES	BÉNÉFICIAIRES	CALENDRIER		
1	CPB	Editer une lettre de l'habitat annuelle, à destination des élus et partenaires	Bailleurs sociaux, agents immobiliers, Conseil Départemental, DDT/DDCSPP	Communes, partenaires	2024	2025	2026
					2027	2028	2029
2	CPB	Organiser un séminaire habitat à mi-parcours du PLH	Bailleurs sociaux, communes, agents immobiliers, Conseil Départemental, DDT/DDEETS	Communes, partenaires	2024	2025	2026
					2027	2028	2029
3	CPB	Sessions d'information thématiques à l'occasion de la commission urbanisme	-	Communes	2024	2025	2026
					2027	2028	2029
4	CPB	Réaliser un bilan annuel et un bilan triennal	DDT, Bailleurs sociaux, communes, agents immobiliers, Conseil Départemental	Communes, partenaires, CRHH	2024	2025	2026
					2027	2028	2029

MODALITÉS OPÉRATIONNELLES

1. Editer une lettre de l'habitat annuelle, à destination des élus et partenaires

- La CPB publiera une newsletter par an pour partager et communiquer la politique intercommunale de l'habitat.
- Ces newsletters comporteront notamment :
 - Un bilan de la politique de l'habitat résumant les actions menées et le niveau d'atteinte des objectifs,
 - Des focus thématiques : sujets d'actualités, veille juridique, cas pratique, exemples de bonnes pratiques observées sur d'autres territoire

2. Organiser un séminaire habitat à mi-parcours

- Restitution du bilan à mi-parcours (2027) et présentations des actions menées par la CA CPB, les partenaires et communes : présentations d'opérations exemplaires en matière de densité, d'opération d'acquisition amélioration, présentation des 1ères années de bilan de l'OPAH RU de Coulommiers

3. Animer des sessions d'informations thématiques à l'occasion de la commission urbanisme

- Interroger la commission urbanisme sur les points d'éclaircissement éventuellement souhaités en matière d'habitat : évolution réglementaire, benchmark de dispositifs déployés sur d'autres territoires, etc..

- Proposer des restitutions en commission urbanisme ou autres instances, éventuellement en visio-conférences enregistrées pour pouvoir être consultées ultérieurement

4. Réaliser un bilan annuel et un bilan triennal

- Chaque année, la CPB rédige un **bilan annuel** du PLH.
- 3 ans et 6 ans après l'adoption du PLH, rédaction d'un **bilan triennal** : il sera notamment l'occasion de questionner les objectifs de production du PLH, au regard des perspectives économiques et des besoins.

INDICATEURS D'ÉVALUATION

- Publication de 6 newsletters (1 par an)
- Organisation d'un séminaire (fin 2025 – début 2026)
- Informations et point d'étapes à l'occasion des réunions de la commission urbanisme
- 4 bilans annuels (2023, 2024, 2026, 2027), 1 bilan triennal (2025), 1 bilan final (2028)

LE CALENDRIER DE MISE EN OEUVRE

LES ACTIONS CONTINUES

ORIENTATION 1 : MAITRISER LES DÉVELOPPEMENTS

- 1.2. La CPB accompagne les communes dans l'instruction des Permis de Construire
- 1.3. La CPB conseille les communes sur la déclinaison des outils à l'occasion de la révision de leur document d'urbanisme
- 2.1. La CPB centralise les données LOVAC et les transmet aux communes volontaires
- 2.1. La CPB interroge les communes qui souhaitent ouvrir des zones à l'urbanisation sur leur potentiel de logements vacants

ORIENTATION 2 : AMÉLIORER LE PARC EXISTANT

- 4.1. La CPB finance la plateforme SURE et les études pré-opérationnelles à la mise en place d'opérations programmées
- 4.2. La CPB réalise une veille sur les financements mobilisables par les communes pour la réhabilitation du parc communal
- 6.1 La CPB poursuit le permis de louer à Coulommiers

- 6.2. La CPB participe aux réflexions départementales sur la lutte contre l'habitat indigne, et centralise les informations relatives aux situations d'habitat dégradé sur l'agglomération, pour pouvoir être force de conseil auprès des communes concernées

ORIENTATION 3 : RÉPONDRE AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

- 8.2. La CPB et le Département envoie un courrier d'information sur le SURE à tous les ménages qui sollicitent le FSL ou le CCAS pour des situations de précarité énergétique

ORIENTATION 4 : ANIMER ET SUIVRE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

- 9.2. La CPB organise le suivi annuel de la production et l'atteinte des objectifs
- 10.1. La CPB rédige et diffuse chaque année une lettre bilan du PLH
- 11.1. La CPB réalise un bilan annuel de l'avancée des actions du PLH et le restitue lors d'un comité technique

2024

ORIENTATION 1 : MAITRISER LES DÉVELOPPEMENTS

- 1.3. La CPB crée des fiches sur les outils du PLU
- 2.2. La CPB crée des fiches sur les outils de remobilisation des logements vacants
- 3.2. La CPB accompagne techniquement les communes volontaires dans la définition d'une stratégie de développement du parc locatif social
- 3.3. La CPB installe la Conférence Intercommunale du Logement et élabore la CIA et le PPGDID

ORIENTATION 2 : AMÉLIORER LE PARC EXISTANT

- 4.1. La CPB réalise une étude préopérationnelle sur Crécy-la-Chapelle et La Ferté-sous-Jouarre pour dimensionner le futur dispositif
- 6.2. La CPB identifie un interlocuteur PDLHI au sein de ses services

ORIENTATION 3 : RÉPONDRE AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

- 7.1. La CPB élabore des fiches-outils à destination des élus
- 7.2. La CPB élabore un guide de l'habitat à destination des ménages

LE CALENDRIER DE MISE EN OEUVRE

2025

ORIENTATION 1 : MAITRISER LES DÉVELOPPEMENTS**ORIENTATION 2 : AMÉLIORER LE PARC EXISTANT**

5.3. La CPB engage une action de communication à l'intention des copropriétés, pour les orienter vers la plateforme SURE

6.1. La CPB interroge, au regard des résultats de l'étude préopérationnelle, le déploiement du permis de louer à Crécy-la-Chapelle et La Ferté-sous-Jouarre

2026 : 4.3. La CPB engage une action de communication à l'intention des copropriétés, pour les orienter vers la plateforme SURE

ORIENTATION 3 : RÉPONDRE AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

8.1. La CPB crée un annuaire de l'offre d'hébergement à destination des séniors sur le territoire et à proximité

ORIENTATION 4 : ANIMER ET SUIVRE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

2026 - 2028

ORIENTATION 1 : MAITRISER LES DÉVELOPPEMENTS**ORIENTATION 2 : AMÉLIORER LE PARC EXISTANT**

2027 et 2029 : 5.3. La CPB engage une action de communication à l'intention des copropriétés, pour les orienter vers la plateforme SURE

ORIENTATION 3 : RÉPONDRE AUX BESOINS SPÉCIFIQUES**ORIENTATION 4 : ANIMER ET SUIVRE LA POLITIQUE DE L'HABITAT****2026 :**

- 10.2. La CPB organise un séminaire de l'habitat
- 12.4 Réaliser un bilan triennal du PLH