

**COULOMMIERS  
PAYS DE BRIE  
AGGLOMÉRATION**

**PROGRAMME  
LOCAL  
DE  
L'HABITAT  
2024 - 2029**



**CODRA**



Le présent document est composé :

- D'un diagnostic de la situation socio-démographique, du parc de logements, des marchés immobiliers et fonciers et des réponses apportées aux publics spécifiques
- D'un document d'orientations précisant les perspectives les orientations qualitatives de l'agglomération pour sa politique de l'habitat, ainsi que ses perspectives de développement
- D'un programme d'actions composé de 13 fiches-actions déclinant la feuille de route de l'agglomération pour les 6 ans à venir

# COULOMMIERS PAYS DE BRIE AGGLOMÉRATION

PROGRAMME  
LOCAL  
DE  
L'HABITAT  
2024 - 2029

DIAGNOSTIC



# LE DIAGNOSTIC

---

PRÉAMBULE.....	4
<b>PARTIE 1 : LE PROFIL DES HABITANTS DE COULOMMIERS PAYS DE BRIE .....</b>	<b>9</b>
UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE FAVORABLE, MAIS UN LEGER RALENTISSEMENT OBSERVÉ.....	9
23 670 €, LA MEDIANE DU REVENU DISPONIBLE PAR UNITE DE CONSOMMATION.....	23
UN TERRITOIRE PLUTOT RESIDENTIEL .....	24
<b>PARTIE 2 : LE PARC DE LOGEMENTS ET SES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES.....</b>	<b>29</b>
LES STATUTS D'OCCUPATION DU PARC.....	29
L'ANCIENNETE DU PARC ET LES ENJEUX D'AMÉLIORATION ENERGETIQUE .....	33
LA VACANCE, UN PHENOMENE A RELATISER DANS UN CONTEXTE DE HAUSSE DES MARCHES IMMOBILIERS .....	38
L'HABITAT DEGRADÉ ET INDIGNE.....	39
QUELQUES COPROPRIETES FRAGILES.....	41
LE PARC LOCATIF SOCIAL.....	45
<b>PARTIE 3 : DYNAMIQUES DE PRODUCTION ET MARCHÉS IMMOBILIERS .....</b>	<b>50</b>
LES MOUVEMENTS RÉSIDENTIELS ENTRE LES DIFFÉRENTS PARCS DE LOGEMENTS .....	50
LES DYNAMIQUES DE PRODUCTION .....	50
LES MARCHES IMMOBILIERS .....	58
<b>PARTIE 4 : LES PUBLICS SPÉCIFIQUES .....</b>	<b>71</b>
L'OFFRE DEDIEE AUX PERSONNES AGEES ET HANDICAPÉES.....	72
L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE, DES OBLIGATIONS RESPECTÉES .....	75
L'OFFRE D'HEBERGEMENT .....	76
<b>LES ENJEUX A L'ISSUE DU DIAGNOSTIC .....</b>	<b>78</b>
<b>GLOSSAIRE.....</b>	<b>80</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>82</b>

## PRÉAMBULE

---

La Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie (CA CPB) compte, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, 54 communes regroupant près de 92 000 habitants, dont 15 000 au sein de la ville-centre, Coulommiers.

Coulommiers Pays de Brie est née de la fusion partielle de trois communautés de communes (CC) : la CC du Pays de Coulommiers, la CC du Pays Fertois et la CC du Pays Créçois (12 communes).

La CA CPB est compétente en matière de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et de Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Le SCoT de la CA, approuvé en 2014, précise ses trois priorités territoriales : une organisation territoriale en lien avec les mobilités qui accompagne l'affirmation du pôle de Coulommiers, la valorisation patrimoniale de tout le territoire pour un espace de haute qualité, et la définition d'objectifs de développement en lien avec l'ambition du territoire en termes de développement résidentiel, économique et commercial.

En application de l'article L.302 du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH), la CA Coulommiers Pays de Brie a pour obligation d'élaborer un PLH, dès lors que sa population est supérieure à 30 000 habitants et que sa ville centre compte plus de 10 000 habitants. La CA CPB s'est saisie de cette obligation réglementaire pour rassembler les acteurs de l'habitat autour d'un projet commun visant à organiser des réponses concrètes aux problématiques du territoire et aux spécificités des communes.

L'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) est ainsi l'occasion de mobiliser les élus et les acteurs du logement autour d'un premier projet commun. La définition d'un diagnostic partagé sera l'occasion de préciser les problématiques et enjeux locaux, dans un esprit d'écoute, de partage et de pédagogie.

Afin de faciliter l'analyse des caractéristiques et évolutions de la CA, le territoire est scindé en trois secteurs distincts, résultants de l'ancienne organisation territoriale :

### PAYS DE COULOMMIERS

Coulommiers  
Amillis  
Aulnoy  
Beauthiel  
Boissy-le-Châtel  
Chailly-en-Brie  
Chauffry  
Chevru  
Dagny  
Dammartin-sur-Tigeaux  
Faremoutiers  
Giremoutiers  
Guérard  
Hautefeuille  
La Celle-sur-Morin  
Maisoncelles-en-Brie  
Marolles-en-Brie  
Mauperthuis  
Mouroux  
Pézarches  
Pommeuse  
Saint-Augustin

Saints  
Touquin

### PAYS FERTOIS

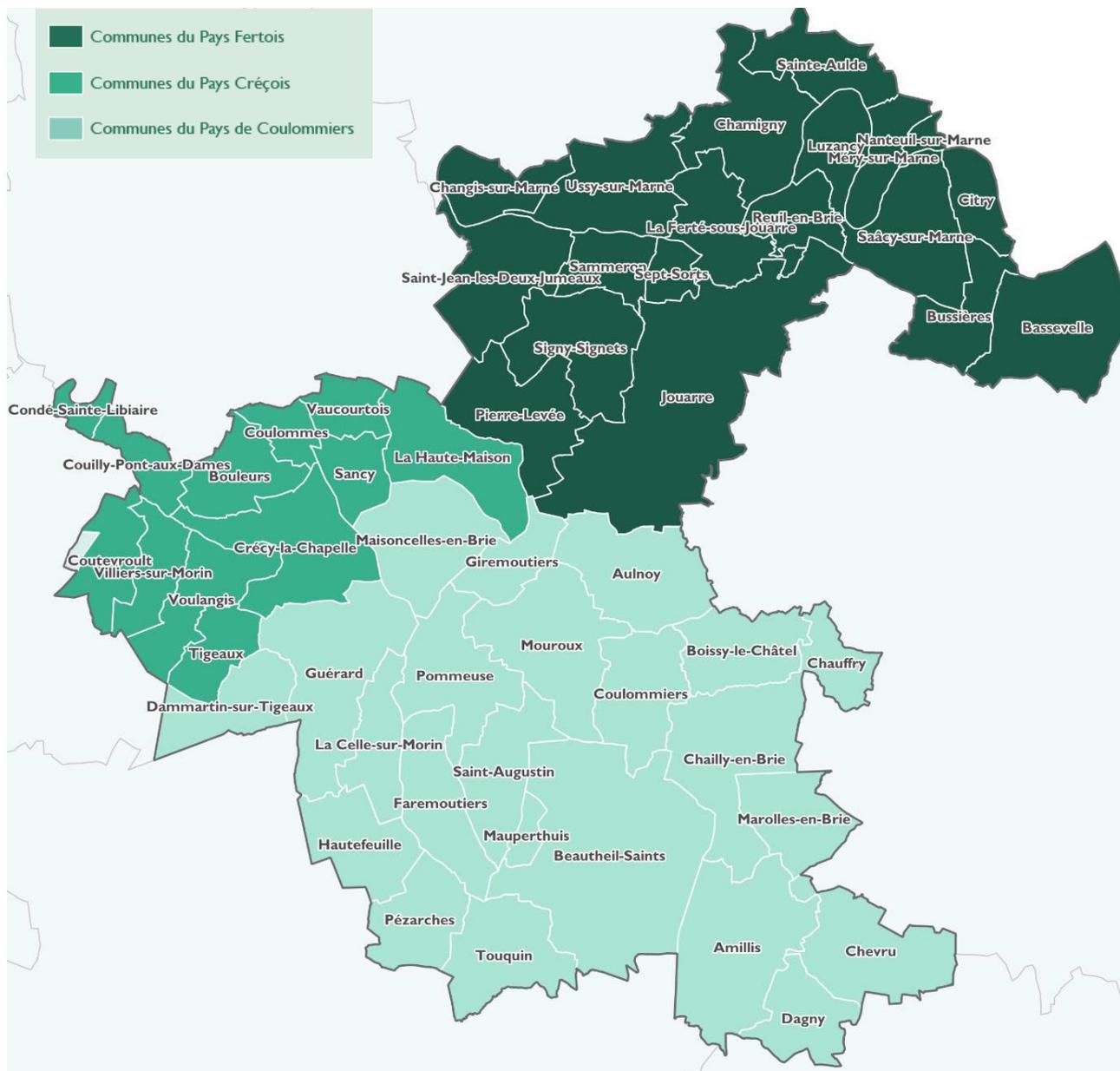
La Ferté-sous-Jouarre  
Bassevelle  
Bussières  
Chamigny  
Changis-sur-Marne  
Citry  
Jouarre  
Luzancy  
Méry-sur-Marne  
Nanteuil-sur-Marne  
Pierre-Levée  
Reuil-en-Brie  
Saâcy-sur-Marne  
Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux  
Sainte-Aulde  
Sammeron  
Sept-Sorts  
Signy-Signets  
Ussy-sur-Marne

## PAYS CRÉÇOIS

Condé-Sainte-Libiaire  
Crécy-la-Chapelle  
Couilly-Pont-aux-Dames

Coutevroult  
Villiers-sur-Morin  
Voulangis  
Tigeaux  
Bouleurs

Coulommès  
Vaucourtois  
Sancy  
La Haute-Maison



## LE CONTEXTE D'ELABORATION DU PLH

### *Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement*

L'évaluation des besoins en logements réalisée à l'échelle régionale a conduit l'État à fixer un objectif de construction de 70 000 logements par an en Ile-de-France, décliné par intercommunalité dans le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH 2017). Le PLH de la CA CPB devra préciser la territorialisation des objectifs de production du SRHH, qui prévoit une production annuelle de 446 logements, dont 37 logements locatifs sociaux. Certaines communes pourraient être concernées par la loi SRU et devront atteindre un taux de 25 % de logements locatifs sociaux au sein de leur parc de résidences principales. Pour les autres communes, le SRHH préconise de disposer à terme d'un parc de 10 % de logements locatifs sociaux.

Le SRHH fixe également des objectifs de développement de l'offre d'hébergement pour combler le déficit de places à l'échelle régionale : 190 places en hébergement sont à produire sur le territoire de la CA CPB.

Par ailleurs, le SRHH définit des cibles de réhabilitation énergétique dans le parc privé et dans le parc social :

- Logement privé individuel : 710 à 891 logements/an
- Logement privé collectif : 84 à 118 logements/an
- Logement social : 84 à 114 logements/an

### *L'article 55 de la loi SRU*

Lors de sa création en 2018, la CA CPB compte plus de 50 000 habitants avec une commune de plus de 15 000 habitants (Coulommiers), par conséquent, elle entre dans le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU. D'après le recensement de la population 2017 (INSEE au 1<sup>er</sup> janvier 2020), la commune de Coulommiers est passée sous le seuil des 15 000 habitants (14 838), entraînant la sortie réglementaire de la CA CPB du champ d'application de la loi SRU.

Malgré cette donnée statistique et son impact juridique, le seuil de 15 000 habitants pour la commune de Coulommiers sera inévitablement atteint à court terme, ce qui impliquera un retour en « territoire SRU » de la CA, avec des obligations de constructions pour les communes en situation de déficit de logements sociaux. Ainsi, les communes de plus de 3 500 habitants (Coulommiers, Crécy-la-Chapelle, Jouarre, la Ferté-sous-Jouarre et Mouroux) seront à court/moyen terme concernées par les obligations de l'article 55 de la loi SRU, ce qui impliquent qu'elles doivent atteindre 25% de logements locatifs sociaux parmi leur parc de résidences principales.

### *Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France*

Le SDRIF a pour objectifs de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace. Les principales orientations du SDRIF sont :

- L'extension modérée des bourgs, des villages et des hameaux (extension de 5% de l'espace urbanisé)
- Conforter les agglomérations des pôles de centralité (extension de 5% de l'espace urbanisé communal)
- Optimiser les espaces urbanisés (10% de densification)
- Densifier les quartiers à proximité d'une gare (15% de densification)
- Secteur d'urbanisation préférentielle (100 hectares d'urbanisation possible)
- Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares (extension de 5% de l'espace urbanisé)

### *Le PDALHPD et le Schéma des Gens du Voyage*

Le PLH devra tenir compte des objectifs du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD 2014-2019) et du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGDV 2020-2026), et notamment des actions en faveur de l'attribution prioritaire de logements sociaux au

bénéfice des personnes cumulant des difficultés. Concernant les gens du voyage, la CA CPB respecte les obligations en matière d'accueil des gens du voyage (aide d'accueil et aire de grand passage).

Le PLH devra également prendre en compte les projets en cours sur l'EPCI :

- Le projet de création d'un Parc Naturel Régional (PNR) de la Brie et des deux Morins qui pourra comporter des orientations concernant la qualité et les interventions sur l'habitat
- Le dispositif Action Cœur de Ville, pour la redynamisation du centre-ville de Coulommiers
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du bassin de vie de Coulommiers fixe un objectif de création de 5 490 nouveaux logements sur 20 ans (horizon 2034) et qui sera élargi à l'ensemble des communes de l'agglomération. Cet objectif, non actualisé à la nouvelle échelle de la CA, se décline ainsi :
  - Coulommiers : 2 850 logements
  - Pôles secondaires : 1 985 logements
  - Pôles de proximité : 925 logements

### La mobilité

Le territoire bénéficie d'une attractivité importante en raison, à la fois, de sa proximité à la Métropole du Grand Paris et à son cadre de vie rural. En effet, la CA CPB bénéficie d'une desserte automobile et ferroviaire (autoroute A4, départementale 934 et ligne P du transilien). Des bus à vocation scolaire complètent l'offre en mobilité, de même que deux lignes de transports à la demande sur les Pays Créçois et de Coulommiers. Des aires de covoiturage ont été créées à Pézarches, Pommeuse et Guérard, Sainte-Aulde et Sept-Sorts.

De plus, un Schéma Directeur des Liaisons douces utilitaires a été adopté en 2021. Ce schéma local de liaisons douces propose d'établir un maillage de l'ensemble du périmètre de l'agglomération à travers un réseau hiérarchisé d'itinéraires cyclables adaptés en fonction des besoins, des espaces et des territoires desservis. Grâce à ce schéma, les communes pourront plus facilement bénéficier de subventions pour réaliser des liaisons douces.

### SITUATION GÉOGRAPHIQUE DE LA CA CPB ET AXES ROUTIERS ET FERROVIAIRES

Source : CA Coulommiers Pays de Brie



### *Les enjeux de rénovation du centre historique de Coulommiers*

Au travers de la mise en place d'une OPAH-RU, la commune de Coulommiers s'est engagée, depuis 2021, dans une politique active en faveur de l'amélioration du parc privé et de lutte contre l'habitat dégradé en cœur de ville.

En concentrant des actions de requalification dans le cœur de ville où elle permettra de rénover et ou transformer 180 logements et 70 façades d'immeubles, l'OPAH-RU contribuera :

- A l'accueil de familles et de propriétaires occupants en cœur de ville, en offrant une alternative à la construction individuelle diffuse, ainsi qu'un parcours résidentiel complet ;
- A un changement d'image des axes et espaces publics emblématiques du cœur de ville grâce à une campagne de ravalement de façade ;
- A traiter des situations immobilières bloquées et des situations de mal logement par une maîtrise foncière de la collectivité publique sur des immeubles identifiés lors du diagnostic ;
- A dégager en 5 ans un chiffre d'affaires de 6,3 millions d'euros de travaux pour les professionnels locaux du bâtiment et de la construction ;
- A affirmer la capacité d'accueil du cœur de ville au travers d'une offre renouvelée et sans équivalent dans l'agglomération (logements de cœur de ville généreusement éclairés, pourvus d'espaces extérieurs privés, à proximité immédiate des commerces et services), en déclinaison des actions du programme ORT ;
- A apporter des solutions aux publics en situation de fragilité, en particulier aux propriétaires occupants modestes, en prolongeant l'action de l'Anah et d'Action Logement sur les enjeux de performance énergétique par un appui global à la rénovation intégrant et soutenant des opérations classiques, mais également des actions de rénovation phasées au rythme des capacités des ménages ;
- A prévenir et à traiter la dégradation et la vacance des copropriétés, composante majeure du cœur de ville concernées au premier chef par la vacance et la faible performance énergétique ;
- A orienter le flux des investissements locatifs privés vers la production de logements familiaux à haut niveau de qualité résidentielle dans le cœur de ville ;
- Au regard du fonctionnement spécifique du marché immobilier privé, l'enjeu de conventionnement des logements est majoritairement à traiter dans le cadre d'opération avec transfert de maîtrise foncière vers des opérateurs sociaux.



## Une croissance démographique soutenue

Depuis 1968, on observe 2 périodes dans l'évolution de la population :

- 1968 – 1990 : la croissance démographique est rapide (+1,9%/an), particulièrement entre 1982 et 1990 (+2,5%/an). Cette augmentation est plus forte dans les communes du Pays Créçois (+3%/an) qu'au sein des communes du Pays Fertois et du Pays de Coulommiers (+2%/an).
- 1990 – 2018 : la croissance démographique est moins prononcée, mais toujours importante comparativement aux moyennes nationales (+0,5%/an) : elle est de 1,1 %/an et homogène sur les 3 secteurs de la CA CPB.

On observe une croissance démographique plus importante dans les communes situées le long de la route départementale RD 934 qui relie la CA CPB au pôle d'emploi de Val d'Europe Agglomération.

Entre 2013 et 2018, les évolutions sont contrastées au sein de la CA CPB

Les entretiens réalisés avec les communes entre mars et avril 2022 font ressortir des tendances récentes, post-covid qui contrastent parfois avec les analyses statistiques des données des recensements INSEE. Pour précision, les données 2018 de l'INSEE conjuguent les résultats des recensements 2016 à 2020. Ils ne prennent donc pas encore en compte les dynamiques post-2020.

Entre 2013 et 2018, le territoire connaît une croissance démographique toujours élevée par rapport au tendance nationale : +0,61%/an. Cette évolution est néanmoins légèrement inférieure à celle constatée à l'échelle du département (+ 0,68/an).

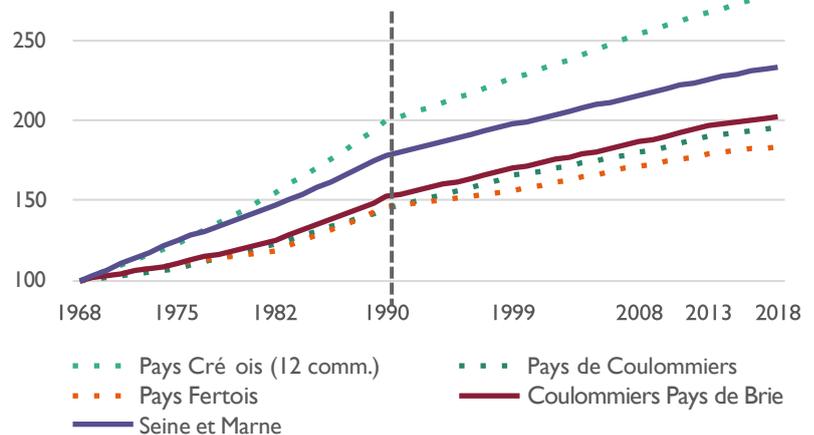
Cette croissance représente une augmentation de 550 habitants par an, soit près de deux fois moins qu'entre 2008 et 2013 (+1,04%/an). La croissance est donc toujours présente, mais moins rapide que sur la période précédente. A l'échelle des trois secteurs, les tendances sont nuancées : croissance démographique plus importante dans les communes du Pays Créçois : + 823 habitants entre 2013 et 2018, soit +0,91%/an. La croissance démographique est plutôt concentrée dans les communes qui bénéficient d'une infrastructure de transports (routière, transports en communs) permettant de les relier aux pôles économiques du département.

Les communes du Pays de Coulommiers connaissent un ralentissement plus fort de leur croissance démographique qui est principalement portée par quatre communes : Giremoutiers (+4%/an), Faremoutiers (+2,8%/an), Dammartin-sur-Tigeaux (+2,7%/an) et Mouroux (+1,7%/an).

Au sein du Pays Fertois, la croissance était déjà plus faible, elle a légèrement diminué.

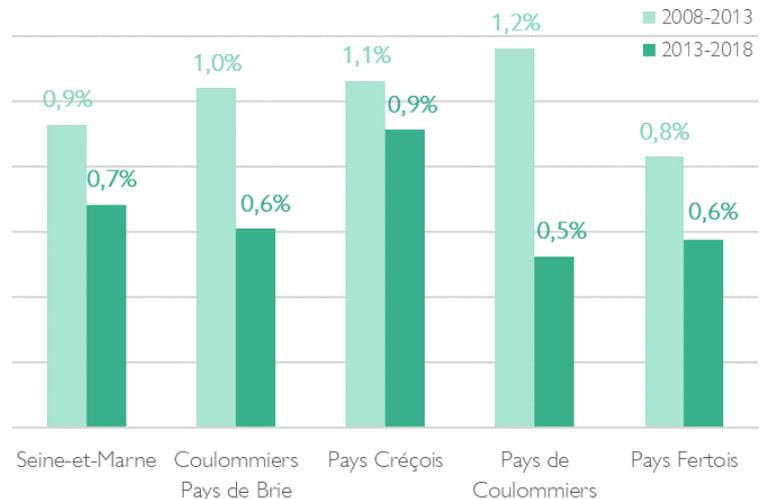
### ÉVOLUTION COMPARÉE DE LA POPULATION – en base 100 de 1968 à 2018

Source : INSEE RP 2018



### TAUX D'ÉVOLUTION ANNUEL DE LA POPULATION ENTRE 2008 ET 2018

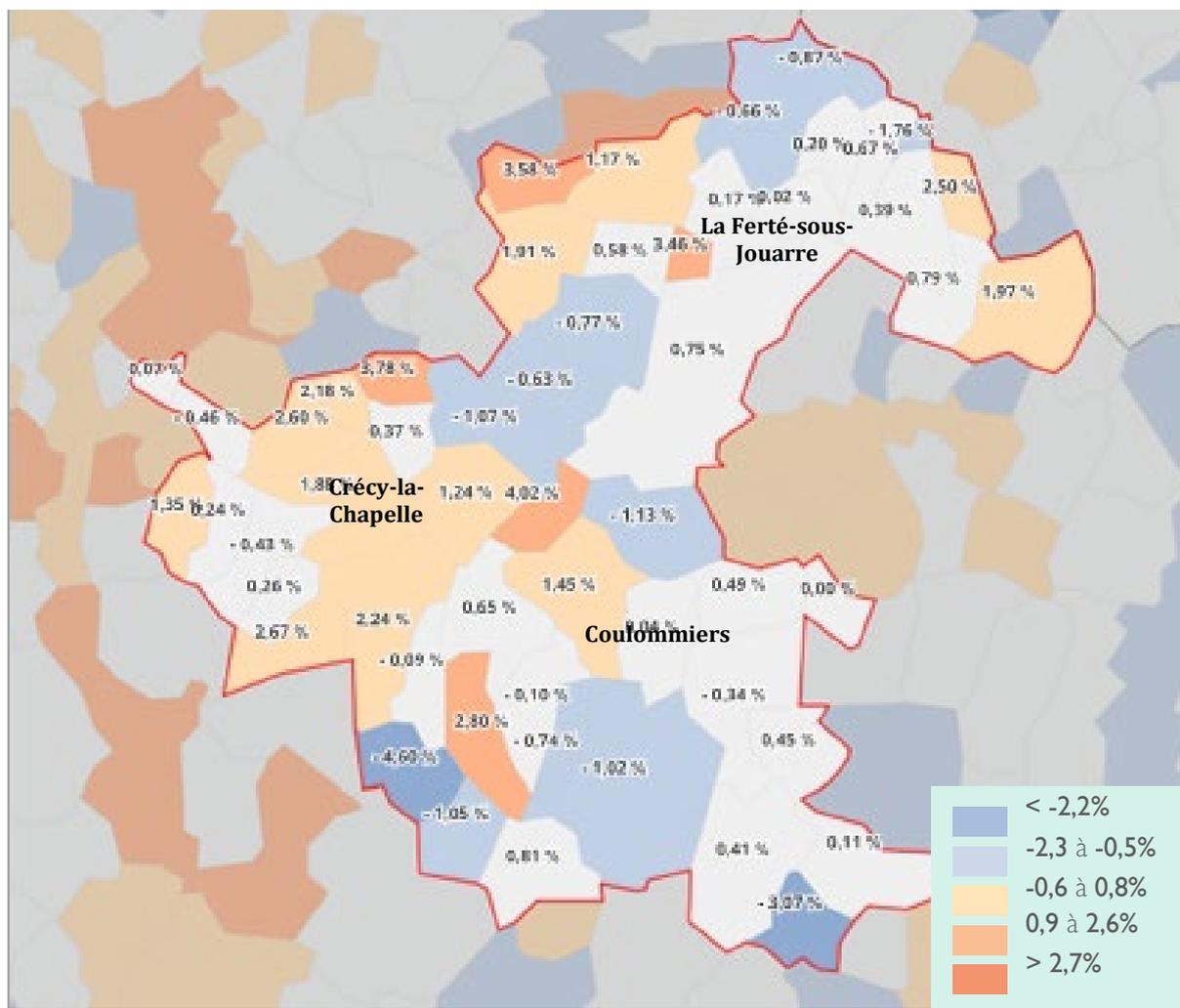
Source : INSEE RP 2018



La dynamique au sein des deux principales communes (Coulommiers et La Ferté) interpelle : 2008-2013 était marquée par une augmentation de population (+~300 habitants par an), tandis que la période plus récente (2013-2018) correspond à une stabilisation de la population sur les deux communes.

### TAUX D'ÉVOLUTION ANNUEL DE LA POPULATION 2013-2018

Source : Observatoires des Territoires, INSEE RP 2018



📍 Le solde migratoire est en forte baisse et le solde naturel ralentit

Pour rappel, l'évolution démographique est le résultat de deux soldes :

- 👉 Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours de l'année.
- 👉 Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes entrées sur le territoire pour y vivre, et le nombre de personnes qui l'ont quitté au cours de la période.

Entre 2013 et 2018, le taux d'évolution annuel de la population se décompose entre un solde naturel de +0,45%/an et d'un solde migratoire faible de +0,16%/an. Le taux d'évolution annuel de la CA CPB est légèrement inférieur au taux départemental (0,68%/an), et se caractérise par un solde naturel plus faible et un solde migratoire qui reste positif, en comparaison de celui de Seine-et-Marne. (-0,06%/an). Bien que positif, le solde migratoire de la CA CPB est en diminution depuis 1999 et atteint son niveau le plus bas en 2018.

	Taux de croissance annuel moyen 			Solde naturel 			Solde migratoire 		
	1999-2008	2008-2013	2013-2018	1999-2008	2008-2013	2013-2018	1999-2008	2008-2013	2013-2018
CA CPB	1,03%	1,04%	0,61%	0,45%	0,56%	0,45%	0,58%	0,48%	0,16%
Pays Créçois	1,30%	1,06%	0,91%	0,59%	0,57%	0,37%	0,71%	0,49%	0,54%
Pays de Coulommiers	0,93%	1,16%	0,52%	0,54%	0,64%	0,52%	0,39%	0,53%	0,00%
Pays Fertois	1,04%	0,83%	0,58%	0,22%	0,43%	0,38%	0,82%	0,40%	0,20%
Seine-et-Marne	0,98%	0,93%	0,68%	0,79%	0,85%	0,74%	0,20%	0,08%	-0,06%

### 2013-2018 : un solde naturel de + 2 047 habitants

En 5 ans, l'excédent des naissances sur les décès a généré un solde de plus de 2000 habitants, soit 400 personnes supplémentaires par an (+0.45 %/an). Ce solde naturel est en diminution depuis plusieurs années, en lien avec le vieillissement de la population et la baisse de la natalité (phénomènes nationaux). A noter qu'il est bien inférieur à la moyenne départementale (+0.74%/an). Ces tendances s'observent dans les différents secteurs du territoire.

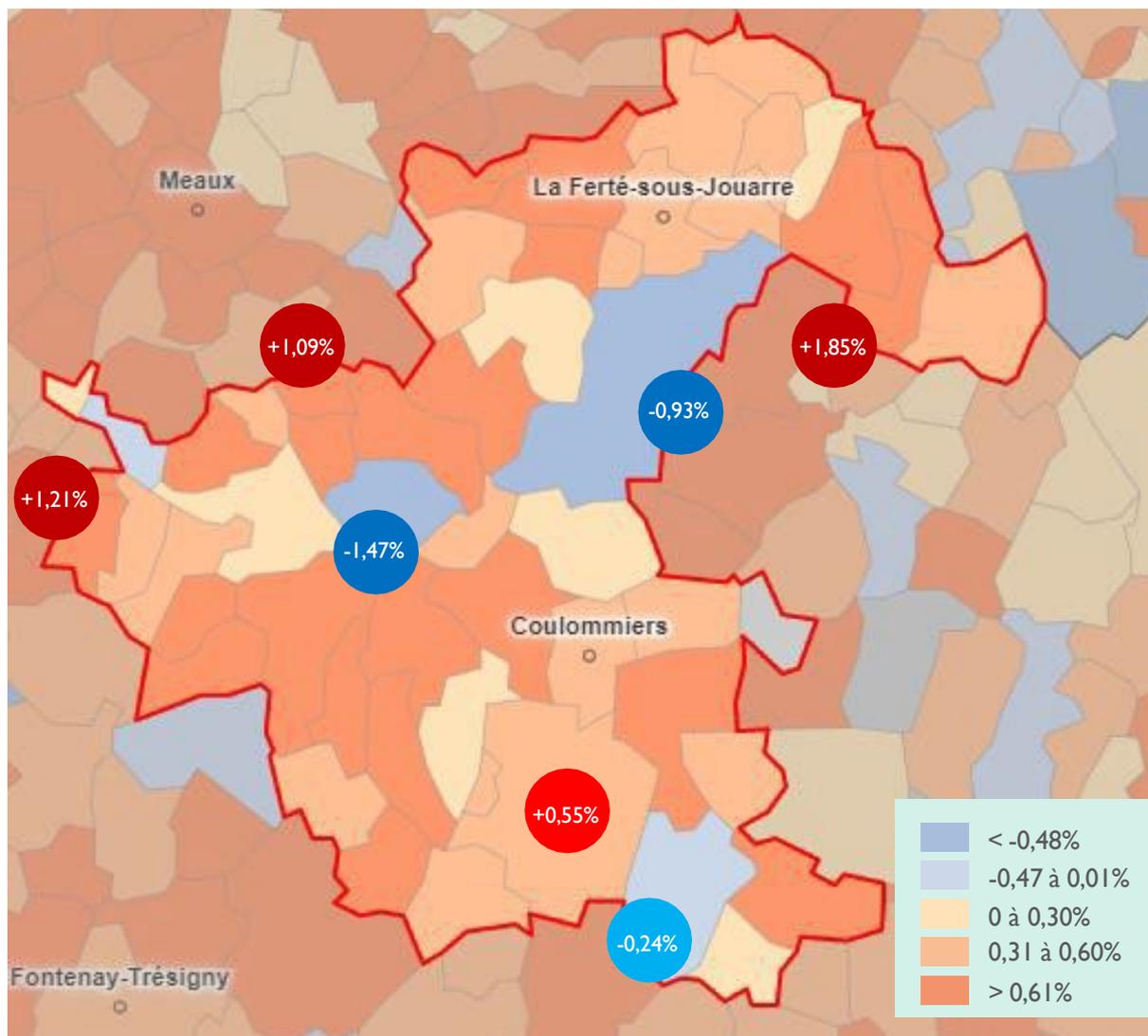
La dynamique démographique du Pays de Coulommiers se maintient uniquement par le solde naturel (+0,5%/an) qui compense un solde migratoire nul (les entrées compensent les départs).

### Un solde migratoire en forte diminution

Si les habitants venant s'installer sur la CA CPB sont toujours plus nombreux que les départs (solde migratoire positif, à +0.16%/an), le solde migratoire diminue nettement depuis 1999. Ce ralentissement s'observe à l'échelle départementale mais aussi plus largement à l'échelle du territoire francilien. Le solde migratoire la Seine-et-Marne reste supérieur aux autres départements d'Ile-de-France, bien que négatif : -0,06%/an.

## ÉVOLUTION ANNUELLE DE LA POPULATION DUE AU SOLDE NATUREL

Source : Observatoire des Territoires, INSEE RP 2018



Les migrations résidentielles, en faveur du territoire

Précautions méthodologiques : l'INSEE a modifié ses modalités de traitement des migrations résidentielles, elles ne sont désormais disponibles que sur une année. Par conséquent, les analyses suivantes ne reflètent que les migrations résidentielles entre 2017 et 2018. D'un point de vue statistiques, il serait préférable d'analyser plusieurs années consécutives afin de distinguer les dynamiques long terme et les épisodes ponctuels.

D'après les données de recensement de l'INSEE, 5 418 personnes se sont installées dans la CA CPB au cours de l'année 2017, alors qu'elles n'y résidaient pas un an auparavant, et 4 945 personnes ont quittés la CA CPB, soit un solde de +470 habitants sur l'année. Les sortants sont principalement allés s'installer dans la CC des 2 Morin (9%) et dans la

## MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES DE LA CA CPB : ENTRANTS ET SORTANTS EN ILE-DE-FRANCE

Source : INSEE RP 2018, Migrations Résidentielles 2017-2018

	Entrées	Sorties	Solde
Seine-et-Marne	2875	2133	742
Seine-Saint-Denis	596	163	433
Val-de-Marne	420	171	249
Paris	185	144	41
Val d'Oise	98	81	17
Hauts-de-Seine	87	113	-26
Essonne	84	53	31
Yvelines	50	49	2
<b>IDF</b>	<b>4395</b>	<b>2907</b>	<b>1488</b>

CA du Pays de Meaux (11%, pour près de la moitié au sein de la ville de Meaux). Pour autant, les ménages arrivant de la CA du Pays de Meaux sont plus nombreux à s'installer dans la CA CPB que l'inverse : 540 départs pour la CA du Pays de Meaux contre 600 arrivées.

La CA CPB gagne également des habitants dans ses échanges avec les autres territoires de l'Île-de-France (4 400 entrées et 2 907 sorties). Ce sont principalement des ménages qui proviennent de Seine-et-Marne et de Seine-Saint-Denis. La CA CPB est un territoire de report, à la fois pour les ménages en provenance de Métropole du Grand Paris, mais également pour les ménages de Seine-et-Marne, et plus particulièrement des territoires plus tendus (CA du Pays de Meaux, Val d'Europe Agglomération) : son cadre de vie et l'accessibilité de son marché immobilier l'expliquent en partie.

### La CA CPB, un territoire d'accueil pour 30-44 ans

Une famille est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée :

- soit d'un couple vivant au sein du ménage, avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage ;
- soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage (famille monoparentale).

#### Analyse des migrations par tranches d'âges

L'analyse des flux migratoires par tranche d'âges met en exergue l'attractivité du territoire pour les actifs : la CA CPB accueille davantage de 25 – 55 ans qu'elle n'en perd. A l'inverse, le solde est déficitaire chez les personnes de moins de 24 ans et de plus de 55 ans.

Ces migrations s'expliquent notamment par l'absence de pôle universitaire. 60 % des moins de 25 ans qui ont quitté la CA CPB se sont installés en Seine-et-Marne (23 % dans la CA du Pays de Meaux). Concernant les plus de 55 ans, le solde migratoire est plus fortement déficitaire en direction notamment de la CC des Deux Morins et la CC du Pays de Montereau (41% des départs vers la Seine-et-Marne).

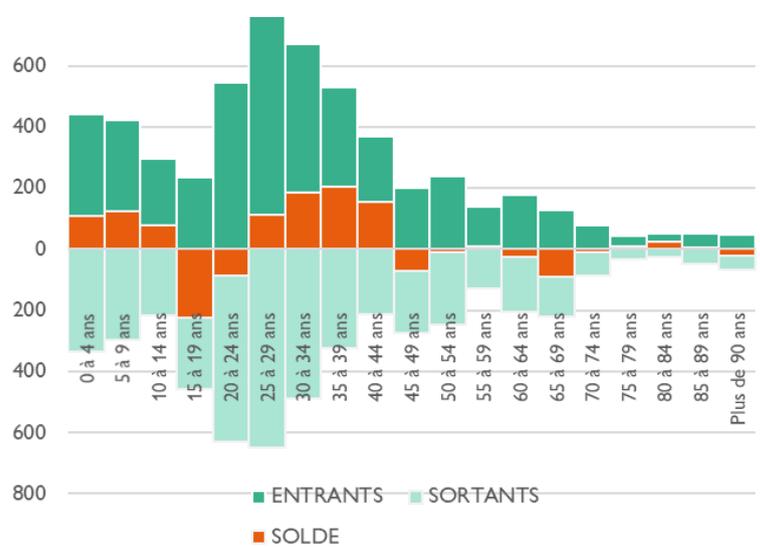
#### Analyse des migrations par catégorie socio-professionnelle

Concernant les catégories socio-professionnelles, sur l'ensemble des flux résidentiels, le solde est largement positif pour les professions intermédiaires et autres inactifs (étudiants, personnes ne recherchant pas un emploi, etc). Par ailleurs, les ouvriers sont particulièrement nombreux à s'installer dans la CA, par rapport à

leur représentation générale dans la population : ils représentent 19% des entrants, tandis que leur part dans la population est de 12%.

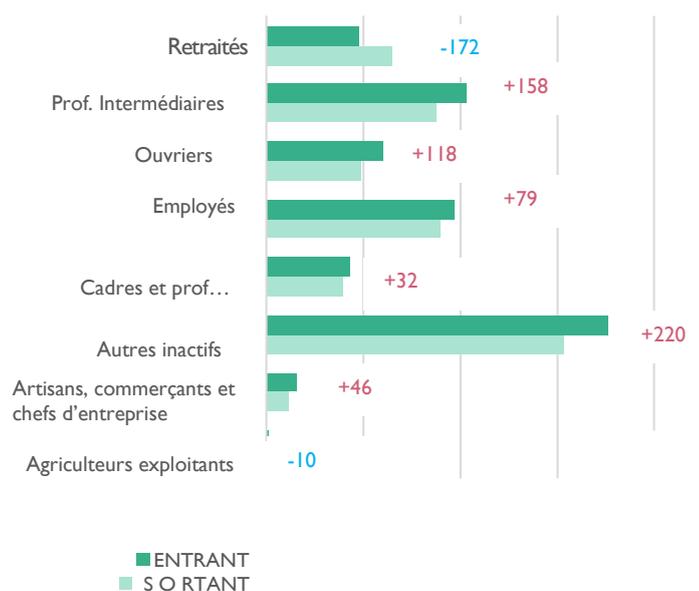
### MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES PAR ÂGES SUR LA CA CPB

Source : INSEE RP 2018, Migrations Résidentielles 2017-2018



### MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES PAR CSP SUR LA CA CPB

Source : INSEE RP 2018, Migrations Résidentielles 2017-2018



Les soldes migratoires des retraités et des agriculteurs sont déficitaires.

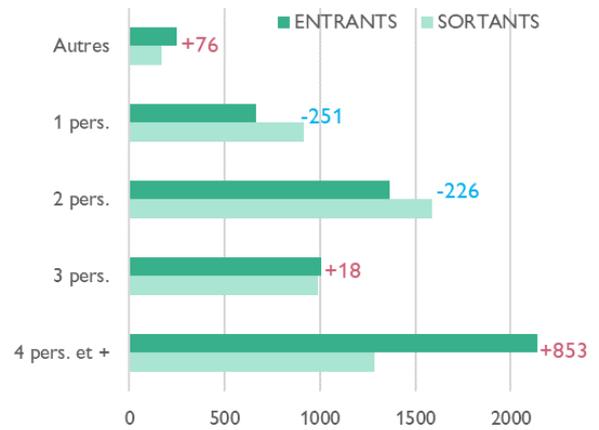
### Analyse des migrations résidentielles par taille des ménages

Le solde migratoire est largement positif pour les grands ménages (composés de plus de 4 personnes), ils représentent 40% des ménages qui s'installent sur le territoire. Parmi les entrants, ce sont principalement des familles provenant de la CA Marne et Gondoire, de la CC des Deux Morins et de Val d'Europe Agglomération (20%) qui emménagent sur la CA CPB. Ils s'installent en majorité à Coulommiers (220 personnes supplémentaires) et à Mouroux (166 arrivées), mais aussi, dans les communes péri-urbaines (Faremoutiers, Dammartin-sur-Tigeaux, Saint-Augustin, etc).

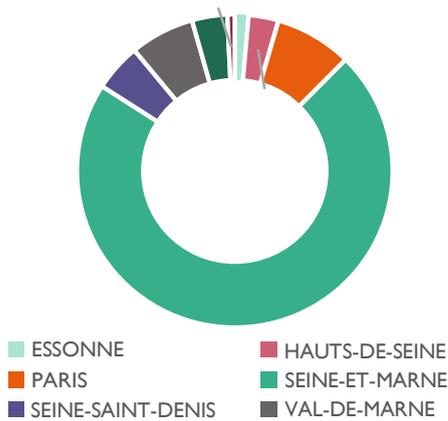
A l'inverse, les soldes migratoires sont déficitaires chez les petits ménages (composés d'une à deux personnes).

### MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES PAR TAILLE DES MÉNAGES SUR LA CA CPB

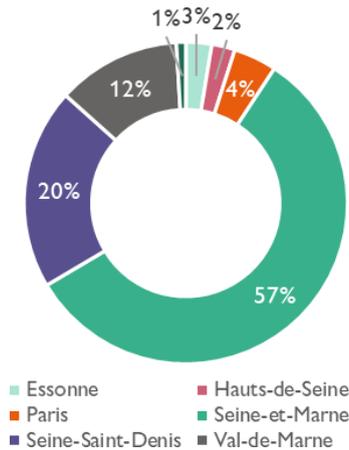
Source : INSEE RP 2018, Migrations Résidentielles 2017-2018



### PROVENANCE DES PETITS MÉNAGES



### PROVENANCE DES GRANDS MÉNAGES



## Une population plutôt jeune

La structure de la population de Coulommiers Pays de Brie en termes de répartition par âges est semblable au reste du département et à la moyenne nationale. La part des plus de 60 ans représente 22% de la population, tandis que la part de moins de 20 ans est de 20 %.

Une légère concentration des plus de 60 ans s'observe au sein de Coulommiers et La Ferté (25%), qui peut s'expliquer par la concentration de services, commerces de proximités et offre de soins dans ces communes.

### L'indice de jeunesse diminue sensiblement

L'indice de jeunesse fait le rapport entre la part des moins de 20 ans et la part des 60 ans et plus. Cet indice est supérieur à 1 lorsque les moins de 20 ans sont plus nombreux que les plus de 60 ans.

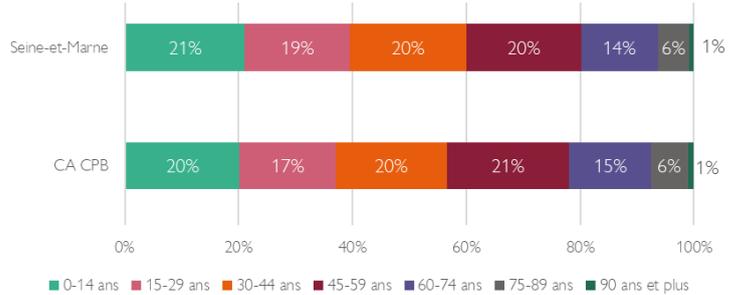
A l'échelle de la CA CPB, l'indice de jeunesse est relativement élevé : 1,22 en 2018, traduisant un nombre de personnes de moins de 20 ans plus important que les personnes de plus de 60 ans. Cet indice est de 1,4 à l'échelle de la Seine-et-Marne. Cependant, cet indice diminue, il était de 1,4 en 2013 et de 1,6 en 2008.

La population totale augmente de 0.61 %/an, par conséquent, l'augmentation des moins de 20 ans, à +0.2%/an, est inférieure à l'augmentation de population : la part des moins de 20 ans a donc tendance à diminuer. A l'inverse, l'augmentation des plus de 60 ans est beaucoup plus rapide, à +3%/an.

Par conséquent, l'indice de jeunesse diminue du fait d'une moindre présence des plus jeunes, et d'une augmentation de la population âgée.

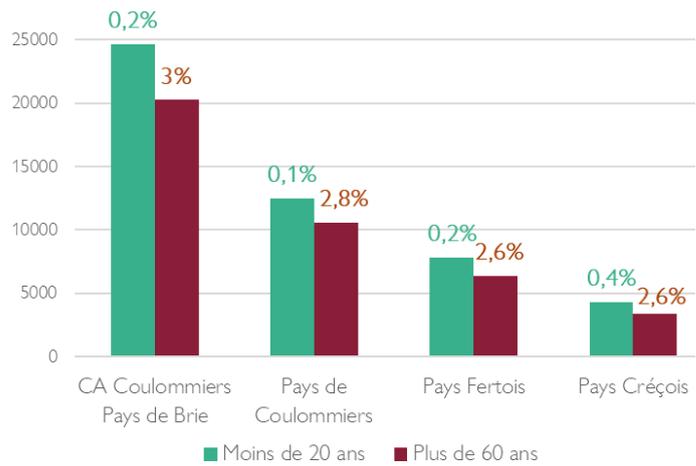
### RÉPARTITION DE LA POPULATION PAR CLASSE D'ÂGE

Source : INSEE RP 2018



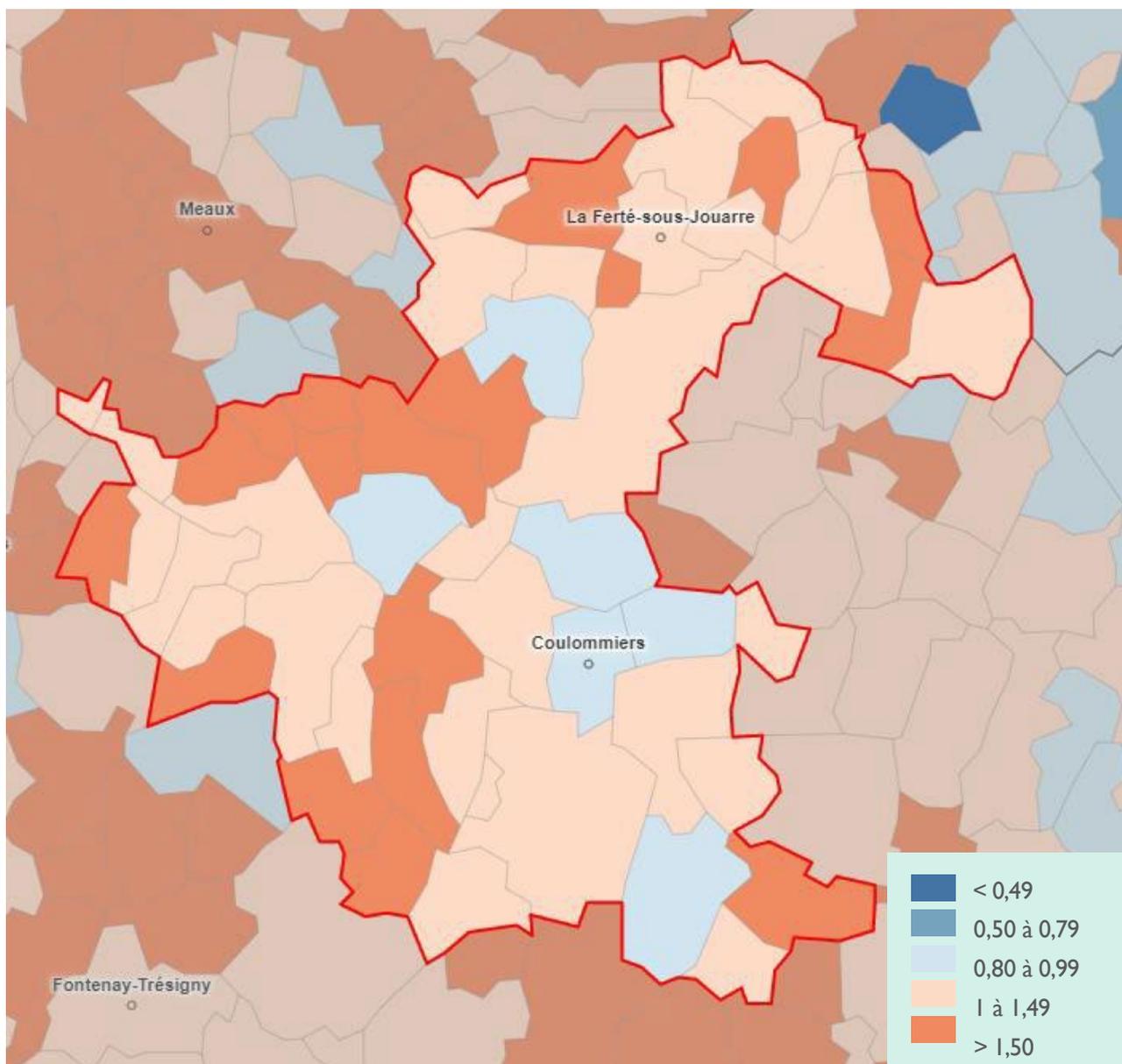
### COMPARAISON ET TAUX D'ÉVOLUTION ANNUEL DES MOINS DE 20 ANS ET DES PLUS DE 60 ANS – 2013-2018

Source : INSEE RP 2018



## INDICE DE JEUNESSE DE LA POPULATION EN 2018

Source : Observatoire des Territoires, INSEE RP 2018



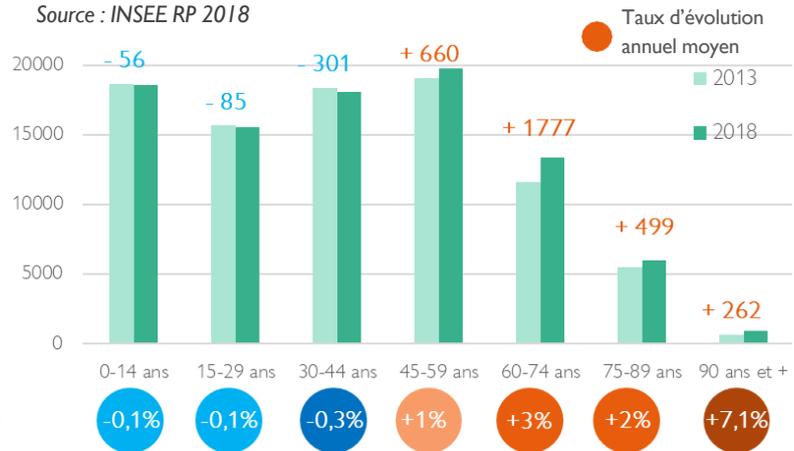
### La population des personnes âgées tend à augmenter

Entre 2013 et 2018, le nombre de personnes de moins de 45 ans a diminué sur l'agglomération, tandis qu'à l'inverse, toutes les catégories d'âges supérieures sont en augmentation. Cette hausse est particulièrement marquée chez les 60 à 74 ans.

Cette tendance démographique s'explique au travers du phénomène de « baby-boom » des années d'après-guerre. Ces « baby-boomers » arrivent aux âges avancés, devenant peu à peu des « papy boomers », des personnes aujourd'hui âgées de 45 ans à 75 ans.

### ÉVOLUTION DE LA POPULATION PAR CLASSE D'ÂGE

Source : INSEE RP 2018



La part des plus de 60 ans devrait donc augmenter de manière continue d'ici à 2050.

Les communes urbaines connaissent une augmentation plus importante du nombre de personnes de plus de 60 ans entre 2013 et 2018 :

- + 2,7%/an à Coulommiers et à La Ferté-sous-Jouarre,
- + 3,5%/an à Mouroux,
- + 3,4%/an à Crécy-la-Chapelle

### PYRAMIDE DES ÂGES DE LA SEINE-ET-MARNE

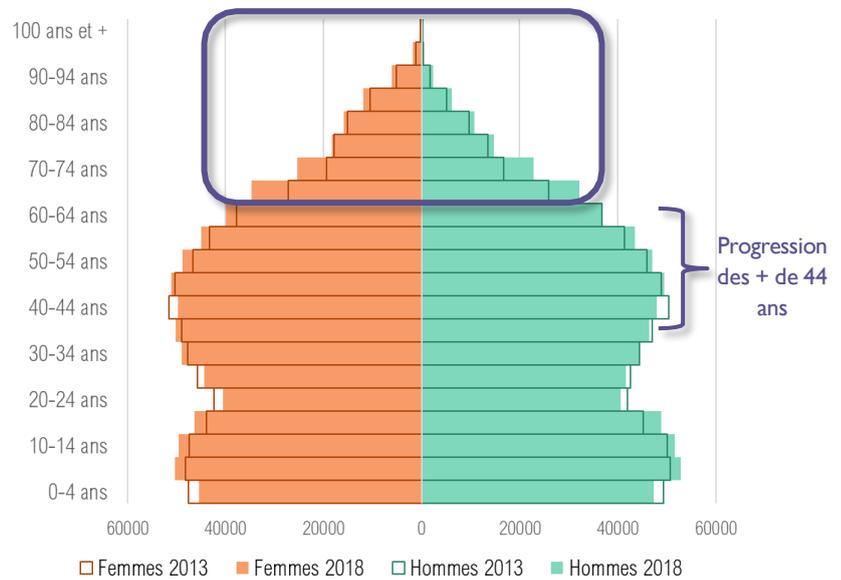
Source : INSEE RP 2018, RP 2013

En 2018, la CA CPB compte 6 900 personnes de plus de 75 ans. Entre 2013 et 2018, la part de plus de 75 ans a augmenté de façon importante : + 152 personnes/an (+2,37%/an).

Le phénomène de vieillissement est ainsi plus rapide qu'à l'échelle de la Seine-et-Marne (+1,98%/an) et le nombre de plus de 75 ans devrait continuer à augmenter :

- + 3 400 personnes d'ici 5 ans
- + 4 500 personnes d'ici 5 à 10 ans.

Ces évolutions démographiques rappellent les besoins croissants en logements adaptés au vieillissement de la population, permettant de favoriser le maintien à domicile des séniors.



### Le vieillissement va générer un potentiel de logements libérables et un renouvellement de la population

Le vieillissement impacte également la mobilité résidentielle. La mobilité résidentielle des personnes âgées diminue avec l'âge jusque vers 75 ans, avec un rebond après 85 ans au moment où elles commencent à déménager vers des établissements spécialisés (ou décès). On peut alors considérer qu'un ménage de 85 ans ou plus est susceptible de libérer rapidement son logement, qui pourra potentiellement être remis sur le marché.

Entre 2013 et 2018, le nombre de personnes de plus de 90 ans a fortement augmenté :

- 640 habitants de plus de 90 ans en 2013
- 900 en 2018.

L'augmentation à venir de ces logements « libérés » va alimenter le stock de logements mis en marché sur l'agglomération, s'ajoutant à la construction neuve.

### Des grands ménages mais qui tendent à diminuer

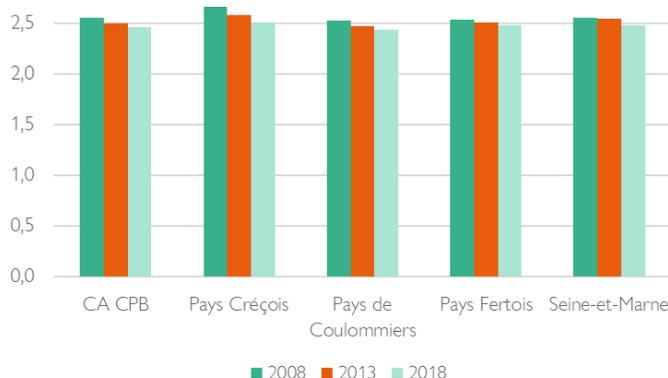
En 2018, la taille moyenne des ménages de la CA CPB est de 2,46 personnes (36 690 ménages au total), similaire à la moyenne départementale (taille moyenne : 2,48) et nettement supérieure à la moyenne régionale (2,3). Cependant, une diminution de la taille moyenne des ménages s'observe entre 2008 et 2018, en raison notamment de l'évolution des modes de cohabitation.

Entre 2013 et 2018, la taille moyenne des ménages diminue plus lentement à l'échelle de la CA CPB (-0,3%/an) que dans l'ensemble du département (-0,5%/an).

Au sein de la CA CPB, on observe une diminution plus marquée dans les communes du Pays Créçois (-0,6%/an) dont la taille des ménages initiale était plus importante. Dans le Pays Fertois, à l'inverse, la taille des ménages initiale était plus faible, le desserrement l'est également (-0,2%/an).

### TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES ENTRE 2008 ET 2018

Source : INSEE RP 2018



Un ménage désigne « l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne ».

La population c'est l'ensemble des habitants d'un territoire.



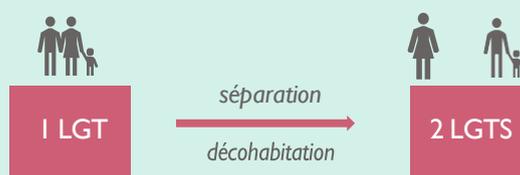
### QUEL LIEN ENTRE LA TAILLE DES MÉNAGES ET LES BESOINS EN LOGEMENTS ?

#### ➤ Le phénomène de desserrement

Les évolutions sociales et sociétales (vie en couples plus tardive, décohabitations plus nombreuses, divorces) font qu'aujourd'hui la population a besoin de davantage de logements qu'autrefois pour se loger : à population égale, les ménages sont plus petits donc plus nombreux.

*Exemple d'un ménage de 2 adultes, 2 enfants. La séparation du couple entraîne un besoin de deux logements, là où il n'y avait besoin que d'un logement.*

#### LE PHÉNOMÈNE DE DESSERREMENT ILLUSTRÉ



### Des ménages qui restent principalement familiaux

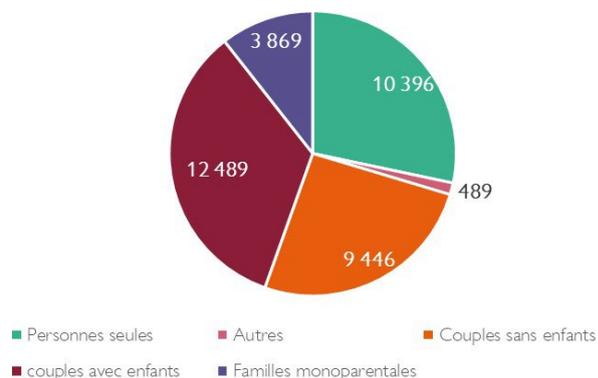
Les familles (couples avec et sans enfants, et familles monoparentales) représentent 70% des ménages de la CA CPB (soit près de 25 800 ménages). Parmi ces ménages, les couples avec enfant(s) sont les plus présents (34% des ménages), ce qui explique que la CA CPB ait une taille des ménages plus élevée que la moyenne régionale.



Quelques chiffres :

### RÉPARTITION DE LA COMPOSITION DES MÉNAGES EN 2018

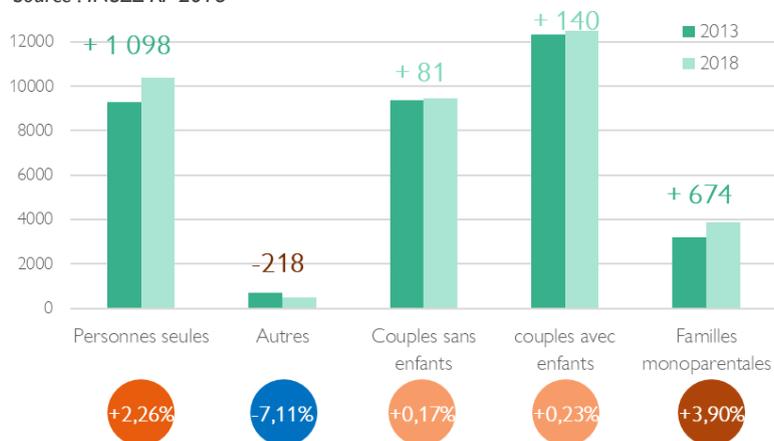
Source : INSEE RP 2018



	Personnes seules			Familles			Autres sans familles
	Total	Dont Hommes	Dont Femmes	Couple sans enfant	Couple avec enfant(s)	Familles monoparentales	
CA CPB	28%	13%	15%	26%	34%	11%	1%
Pays de Coulommiers	29%	13%	17%	26%	33%	10%	1%
Pays Fertois	29%	14%	15%	25%	34%	12%	2%
Pays Créçois	25%	13%	12%	26%	37%	11%	1%
Seine-et-Marne	29%	13%	16%	24%	34%	12%	2%

### ÉVOLUTION DE LA COMPOSITION DES MÉNAGES ENTRE 2013 ET 2018

Source : INSEE RP 2018



*Un profil de ménages « familiaux » à nuancer avec la progression des petits ménages*

Entre 2013 et 2018, le nombre de couples avec enfants augmente moins rapidement que les ménages composés d'une seule personne ou encore des familles monoparentales.

Une part de la baisse du nombre de couples avec enfants se traduit par une augmentation du nombre de familles monoparentales (+674 familles).

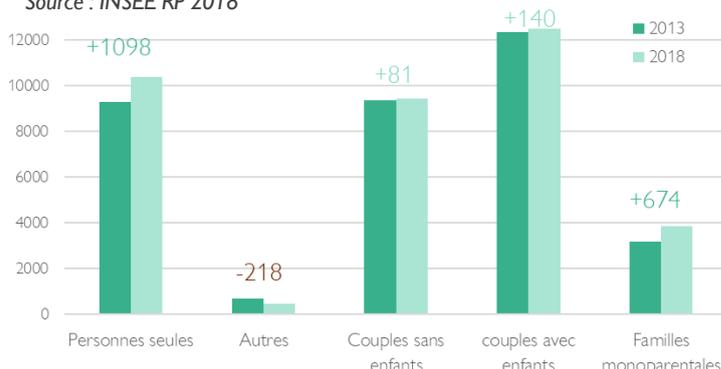
Les évolutions les plus fortes concernent les personnes seules et couples sans enfants, qui sont en nette augmentation, et s'expliquent en partie par le vieillissement de la population.

Ces ménages sont plus petits, et questionnent sur l'offre de logements existante, initialement orientée pour satisfaire les besoins des familles, tant du point de vue de la localisation (périphérie privilégiée pour des couples avec deux voitures) que de la taille du logement.

Le secteur du Pays de Coulommiers est principalement touché par ces évolutions, et connaît une forte augmentation des personnes seules (+599 personnes seules), des familles monoparentales (+165) et des couples sans enfants (+198). Tandis que les familles avec enfants augmentent peu (+11 couples). Si ces tendances s'observent également dans le Pays Créçois, le secteur du Pays Fertois se distingue avec une forte diminution des couples sans enfants (-171 familles).

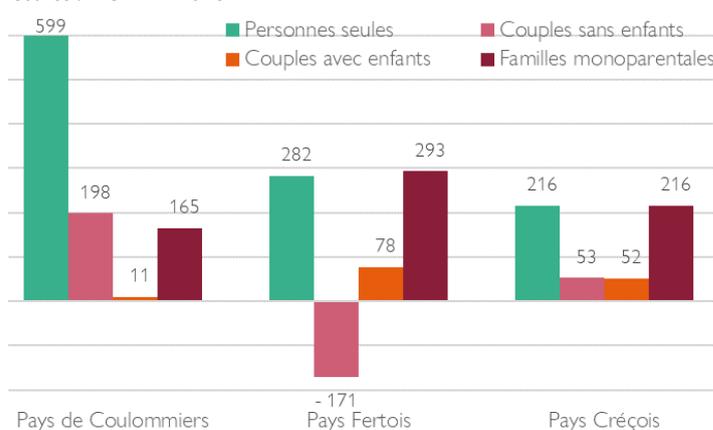
## ÉVOLUTION DE LA COMPOSITION DES MÉNAGES ENTRE 2013 ET 2018

Source : INSEE RP 2018



## ÉVOLUTION DE LA COMPOSITION DES MÉNAGES ENTRE 2013 ET 2018 PAR SECTEUR

Source : INSEE RP 2018



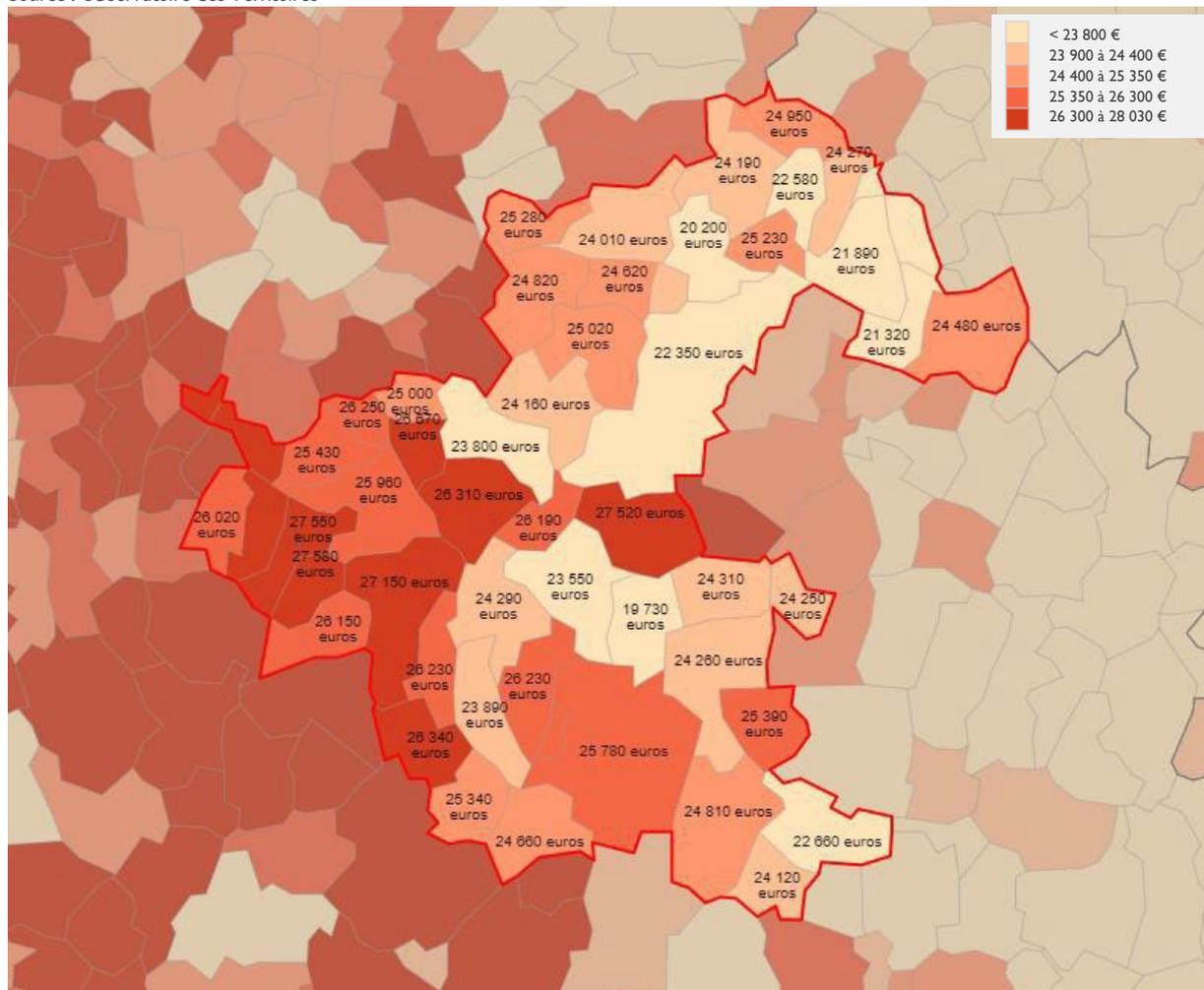
## 23 670 €, LA MEDIANE DU REVENU DISPONIBLE PAR UNITE DE CONSOMMATION

En 2019, la médiane du revenu disponible par unité de consommation est plus élevée au sein du territoire de Coulommiers Pays de Brie que sur l'ensemble de la Seine-et-Marne (23 590 €), bien que la part de ménages fiscaux imposés soit légèrement inférieure dans l'EPCI (66,5 %, contre 67,9 % en Seine-et-Marne).

Ainsi, le taux de pauvreté est de 9,6 % sur la CA Coulommiers Pays de Brie, tandis qu'il est de 11,7 % à l'échelle départementale.

### MEDIANE DU REVENU DISPONIBLE PAR UC (EUROS) 2018

Source : Observatoire des Territoires



Le taux de pauvreté de la CA Coulommiers Pays de Brie est de 9,6 %, soit près d'un ménage sur 10 qui vit sous le seuil de pauvreté (1 102 €/mois en 2019). Pour rappel, le taux de pauvreté en France est de 14,6 % en 2019.

Sur l'agglomération de Coulommiers Pays de Brie, cette situation concerne le plus souvent des jeunes ménages, de moins de 30 ans. Les situations de pauvreté sont de moins en moins fréquentes lors de l'avancée en âge des ménages.

23 % des locataires sont en situation de pauvreté, contre 5 % des propriétaires.

### TAUX DE PAUVRETÉ PAR TRANCHE D'ÂGE DU REFERENT FISCAL 2019 Source : INSEE DGFIP



## UN TERRITOIRE PLUTOT RESIDENTIEL

20 418 emplois pour 41 096 actifs occupés habitant le territoire en 2018

### Un indice de concentration de l'emploi faible

L'indice de concentration de l'emploi fait le rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs occupés sur un même périmètre. S'il est supérieur à 1, cela signifie qu'il y a plus d'emplois que d'actifs occupés résidants sur la zone.

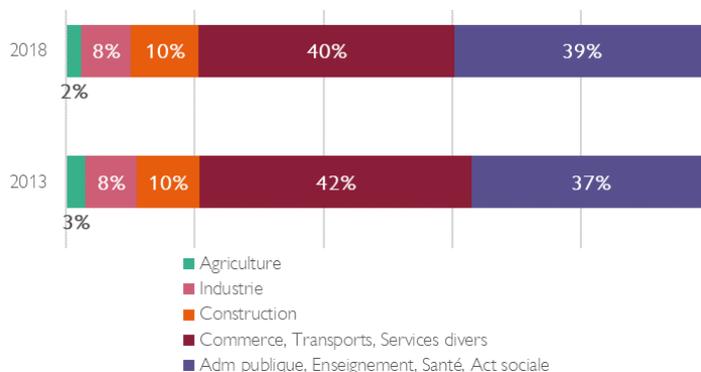
Cet indice ne permet pas de mesurer si les emplois sont effectivement occupés par des ménages qui résident sur le territoire, mais il permet une première analyse pour qualifier le rapport à l'emploi

La Seine-et-Marne détient le ratio le plus faible des départements d'Ile-de-France (74 emplois pour 100 actifs occupés), et au sein du département, la CA CPB représente 4% des emplois, pour 7% de la population.

Avec 49 emplois pour 100 actifs, le ratio de la CA CPB est plus faible que celui de la Seine-et-Marne et de la région (105,2 emplois pour 100 actifs occupés). Depuis 2013, l'indice de concentration de l'emploi est en diminution (-1%/an), tandis qu'il augmente à l'échelle du département (+0,4%/an).

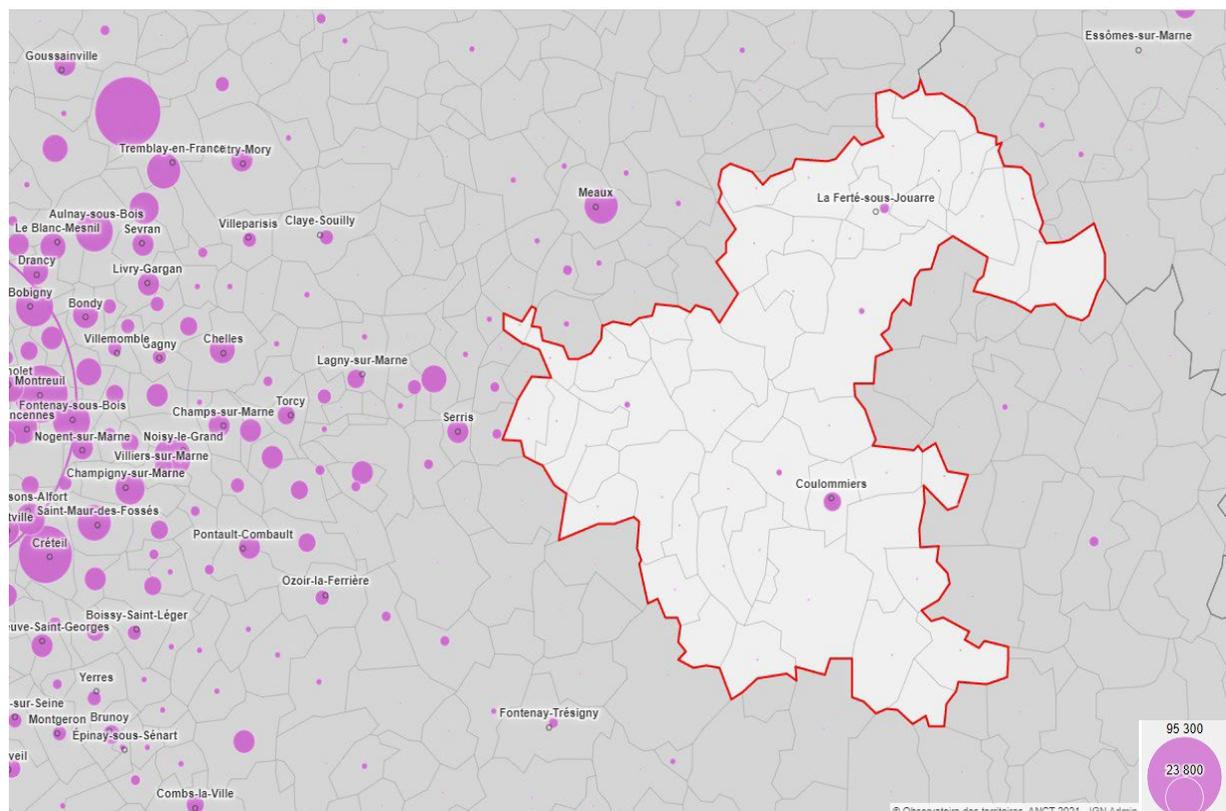
### RÉPARTITION DE EMPLOI PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

Source : INSEE RP 2018



### NOMBRE D'EMPLOI AU LIEU DE TRAVAIL - 2018

Source : INSEE RP 2018



Le secteur du Pays de Coulommiers présente l'indice de concentration de l'emploi le plus élevé (0,61), suivi du Pays Fertois (0,48) et du Pays Créçois (0,37). La plupart des emplois de la CA CPB sont localisés à Coulommiers (37%) qui concentre 7 522 emplois. Avec 2 667 emplois, la Ferté-sous-Jouarre totalise quant à elle 13% des emplois du territoire.

## Une baisse du nombre d'emplois entre 2013 et 2018

En 2018, l'agglomération concentre environ 20 400 emplois, soit 1 000 de moins qu'en 2013. L'emploi a donc diminué de l'ordre de 4.3% en 5 ans, tandis que le nombre d'actifs (population en emploi + population au chômage) a augmenté sur la même période. D'après les services de la CA CPB, ces évolutions peuvent être le résultat de relocalisations d'entreprises vers des territoires disposant de davantage de foncier libre.

D'après les données de l'INSEE, entre 2013 et 2018, la perte d'emplois concerne principalement les emplois du commerce, des transports et des services divers (-904 emplois), l'agriculture (-144 emplois) et les emplois de l'industrie (-131 emplois).

### La population active augmente

D'après l'INSEE, la population active rassemble les actifs occupés et les chômeurs (en recherche d'emplois). Entre 2013 et 2018, le nombre d'actifs occupés augmente de 2,5%, phénomène qui peut traduire l'installation sur le territoire de ménages en situation d'emplois, pour partie en dehors de l'agglomération. Sur la même période, le nombre de chômeurs (au sens de l'INSEE – différent des données diffusées par Pôle Emploi) diminue de 0.5%.

A l'inverse, la population inactive, qui regroupe les étudiants, retraités et autres, est en diminution au global :

- Les étudiants, apprentis et stagiaires sont eux en augmentation importante :  
+ 5.8% en 5 ans, notamment à Mouroux, Faremoutiers, Coulommiers et Crécy-la-Chapelle.
- Les retraités sont quant à eux en forte diminution : - 21 % en 5 ans

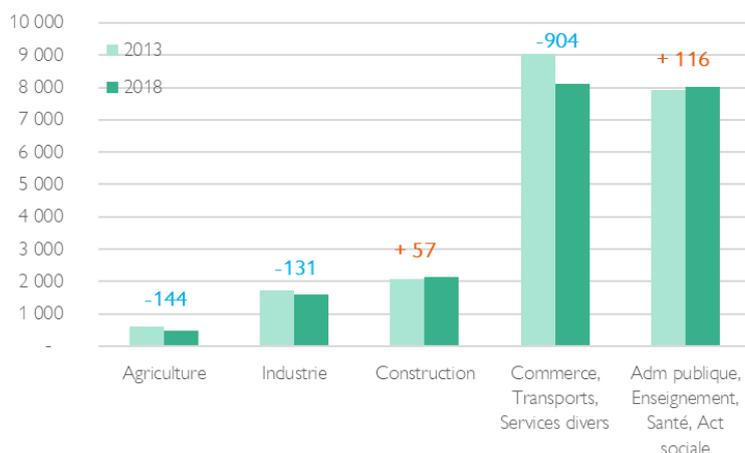
### Quelques perspectives en matière de développement économique

D'après le service de développement économique de l'Agglomération :

- ☛ La ZAC du Plateau de Voisins à Mouroux devrait permettre l'accueil d'une centaine d'entreprises, d'après les services techniques de la communauté d'agglomération, représentant environ 500 emplois potentiels
- ☛ A Coulommiers, une trentaine d'emplois sont en développement
- ☛ Les dispositifs Action Cœur de Ville (Coulommiers) et Petites villes de Demain (Crécy-la-Chapelle et La-Ferté-sous-Jouarre) encouragent la pérennité et le développement des commerces et services situés dans les cœurs de ville.

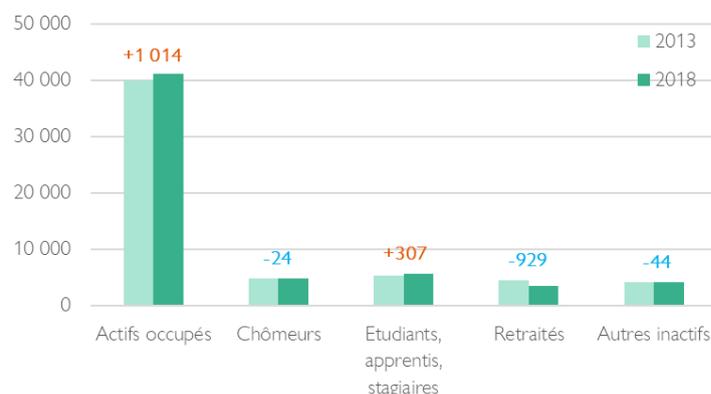
## ÉVOLUTION DU NOMBRE D'EMPLOI PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

Source : INSEE RP 2018



## ÉVOLUTION DE LA POPULATION DES 15-64 ANS PAR STATUT D'ACTIVITÉ

Source : INSEE RP 2018



La catégorie des « autres inactifs » couvre les personnes sans activité professionnelle ne recherchant pas un emploi et n'étant pas « retraités ». Ainsi une personne âgée de 40 ans qui se déclare comme retraité est comptabilisée comme autre inactif et les détenus.

## LES MIGRATIONS PENDULAIRES

Les migrations pendulaires désignent les déplacements quotidiens des personnes de leur domicile à leur lieu de travail, et inversement.

Le recensement de la population permet de mesurer parmi les actifs occupés le nombre de personnes qui résident et travaillent dans deux communes différentes.

Flux internes : habitants de la CA CPB, travaillant sur la CA CPB

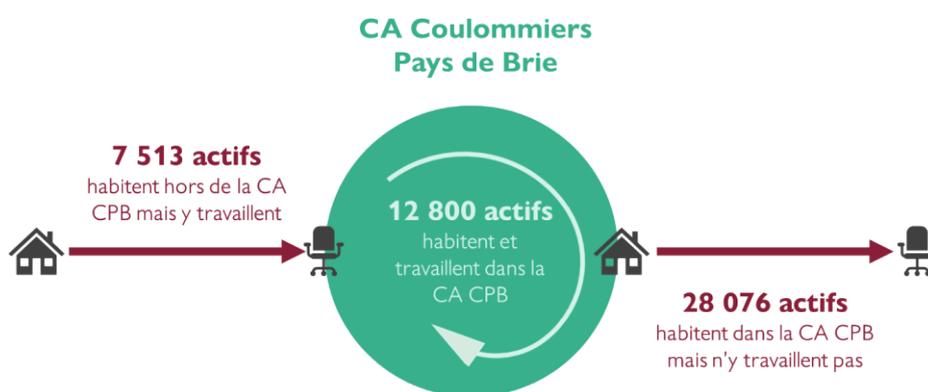
Flux sortants : habitants de la CA CPB, travaillant en dehors de la CA CPB

Flux entrants : habitants hors de la CA CPB, travaillant sur l'agglomération

63% des actifs travaillent dans la CA CPB

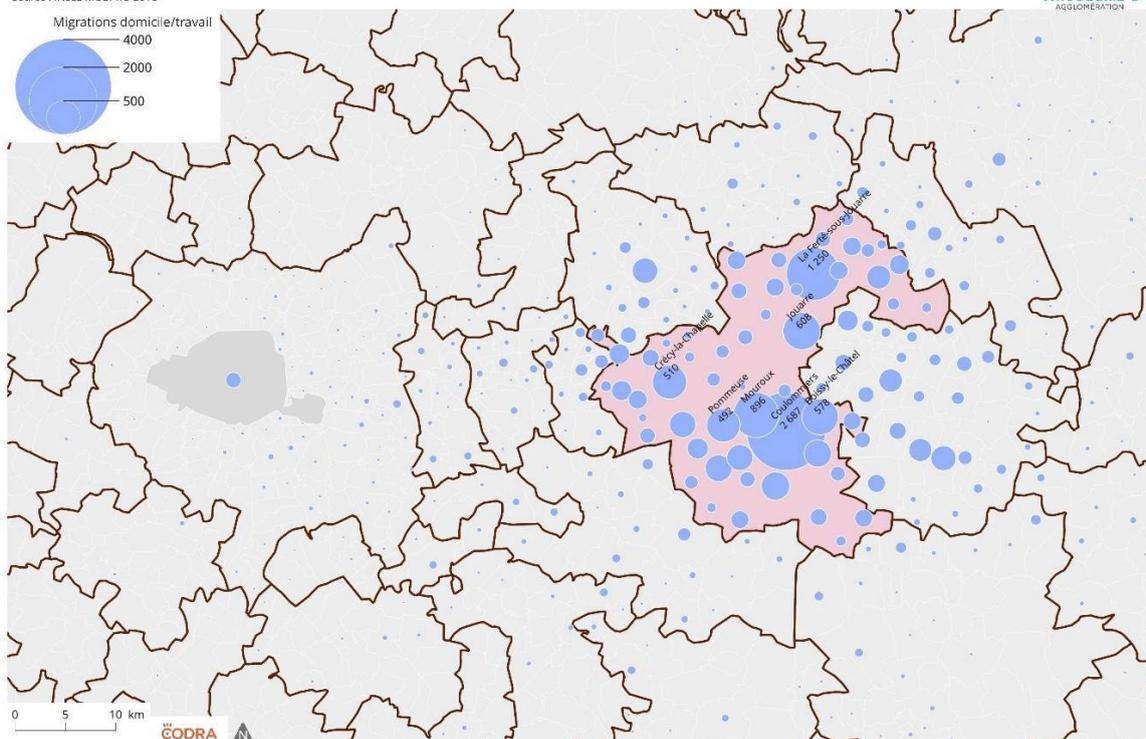
L'étude des mouvements domicile-travail tient compte des mouvements effectués au sein du territoire :

- 🏠 12 800 personnes habitent et travaillent dans la CA CPB (internes)
- 🏠 28 076 personnes habitent mais ne travaillent pas dans la CA CPB (flux sortants)
- 🏠 7 513 personnes travaillent mais ne résident pas dans la CA CPB (flux entrants).



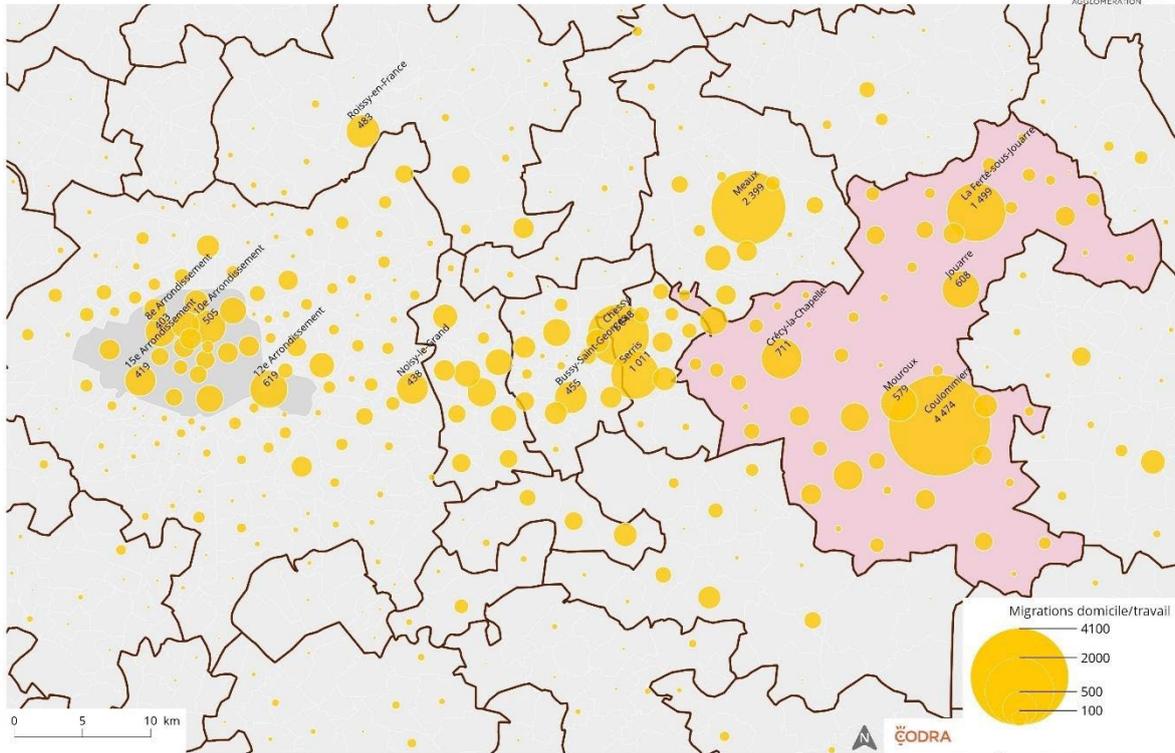
### Où habitent les actifs qui travaillent sur le territoire ?

Source : INSEE MOBPRO 2018



# Où travaillent les actifs qui habitent sur le territoire ?

Source : INSEE MOBPRO 2018



# LES ÉVOLUTIONS SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

## LES ENJEUX

### Accompagner le renouvellement de la population

Bien que les données statistiques ne permettent pas encore de l'objectiver, les communes perçoivent un regain d'attractivité sur le territoire qui se traduit par l'accueil important de ménages en provenance de territoires plus urbains : 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> couronne de Paris.

L'installation de ces ménages au profil plutôt urbain dans des territoires peu équipés en services, commerces et transports peut générer des difficultés de plusieurs ordres : difficultés d'intégration dans la vie locale, difficultés dans les mobilités pour les familles du fait de la nécessité de disposer de plusieurs véhicules, etc...

- ☛ Un enjeu de maintien du lien social entre les anciens et nouveaux arrivants

### Accompagner le vieillissement de la population locales

L'articulation entre vieillissement et habitat implique de développer sur le territoire l'offre de logements adaptés à la perte de mobilité. Pour y parvenir, deux principaux leviers existent, qu'il faudra activer :

- ☛ Adapter les logements existants occupés par des personnes âgées : les travaux d'adaptation impliquent le plus souvent de changer une baignoire pour une douche, d'installer quelques équipements de domotique, parfois de réorganiser l'espace pour installer en rez-de-chaussée chambre et sanitaire, etc...
- ☛ Développer d'offre de logements neufs ou réhabilités et adaptés : créer de nouvelles résidences seniors proposant des logements et parties communes accessibles, situées dans des espaces eux-mêmes accessibles.

### Permettre aux ménages modestes de se loger

Sur le territoire

Au sein du parc locatif social et privé se trouve une part importante de ménages fragiles, dont les ressources sont faibles. Une vigilance devra également être portée face à l'attractivité du territoire et l'augmentation des niveaux de prix à la location et à la vente.

## PARTIE 2 : LE PARC DE LOGEMENTS ET SES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

### LES STATUTS D'OCCUPATION DU PARC

- Les typologies de logements

#### QUELQUES DÉFINITIONS

**Résidence principale :** logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

**Résidence secondaire :** logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des longs séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires.

**Logement vacant :** logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation
- en attente de règlement de succession
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple : logement très vétuste)

Selon les données INSEE, la Communauté d'Agglomération compte 42 292 logements sur son territoire. Plus de la moitié de ces logements sont situés dans le secteur du Pays de Coulommiers (21 660 logements, soit 51%) et un tiers d'entre eux dans le secteur du Pays Fertois (13 410 logements, soit 32%).

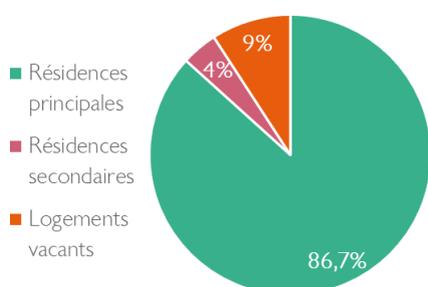
#### Un parc composé à 87% de résidences principales

Ce taux est inférieur à celui du département de Seine-et-Marne (90,3%). Proportionnellement, ce chiffre est plus faible dans le Pays Fertois qui compte 84% de résidences principales. Les résidences secondaires représentent 4% du parc, soit 1 747 logements avec une part plus légèrement plus importante dans le Pays Fertois (5%).

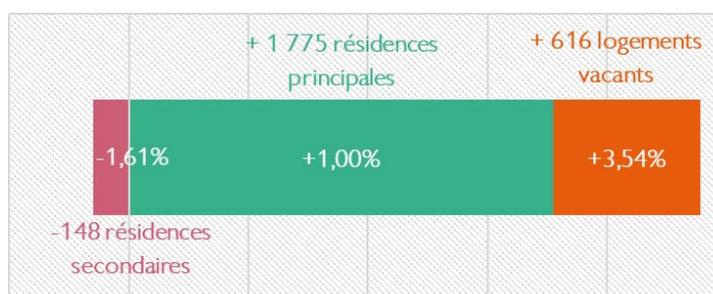
Entre 2013 et 2018, le parc de logements augmente de +1,10%/an, soit 450 logements supplémentaires chaque année. Cette croissance est légèrement inférieure à celle du département (+1,25%/an). Le parc de logements croît de façon contrastée au sein de la CA CPB : il augmente plus rapidement dans le Pays Créçois (+1,26%/an) et le Pays de Coulommiers (+1,11%/an) que dans le Pays Fertois (+0,99%/an).

### RÉPARTITION ET ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS 2013-2018

Source : INSEE RP 2018



Entre 2013 et 2018



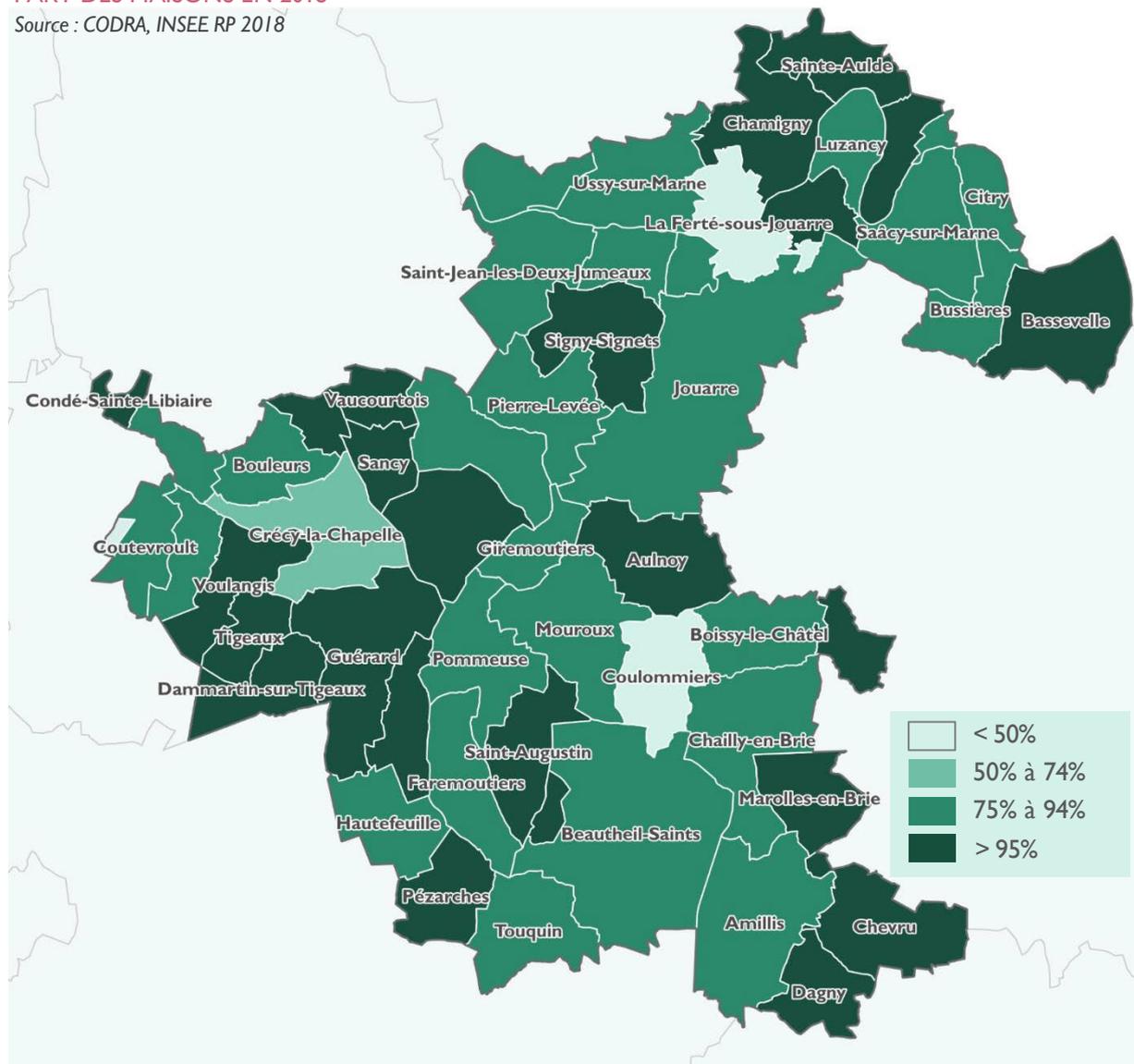
### Une vacance mesurée dans un contexte de tension de l'immobilier

Selon l'INSEE, les logements vacants auraient augmenté plus rapidement que les résidences principales (+3,54%/an), ce qui représente 123 logements vacants supplémentaires chaque année. Cependant, cette augmentation rapide semble à nuancer au regard des retours formulés par les communes lors des entretiens réalisés dans le cadre du PLH. Plusieurs communes signalent une dynamique récente et importante de réinvestissement des biens vacants depuis 2020 (Covid), reflétant une tension de plus en plus forte sur le marché immobilier local. Si les données INSEE ne permettent pas encore d'objectiver cette tendance, elle est globalement partagée par les communes du territoire.

### Un parc composé à 73% de logements individuels

#### PART DES MAISONS EN 2018

Source : CODRA, INSEE RP 2018



Ce parc de logements est constitué en grande partie d'habitat individuel (31 037 maisons, soit 73%), à la différence du département de la Seine-et-Marne dont le parc de logements est plus équilibré entre l'habitat individuel (57%) et l'habitat collectif (41%). Coulommiers concentre près de la moitié des logements collectifs de la CA CPB (4 933 appartements, soit 46%).

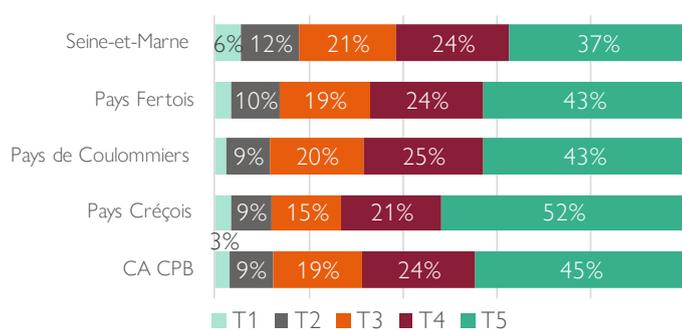
### Une majorité de grands logements

Du fait de la prépondérance des maisons, le parc est largement dominé par les grands logements. Les 4 pièces et plus représentent ainsi 69% des logements de la CA CPB. Les T1 représentent seulement 3% des logements dans chacun des secteurs de la CA, tandis qu'ils représentent 6% des logements à l'échelle du département.

Au regard de l'évolution du parc entre 2013 et 2018, la part des grands logements continue d'augmenter (+ 1 109 T4 et plus supplémentaires, soit +1%/an). La part des logements T2 et T3 se renforce, avec une augmentation respective de +1,5%/an et 1,3%/an. Cette dynamique s'observe sur l'ensemble du territoire, où les logements T1 et T2 progressent plus rapidement que les grandes typologies de logements.

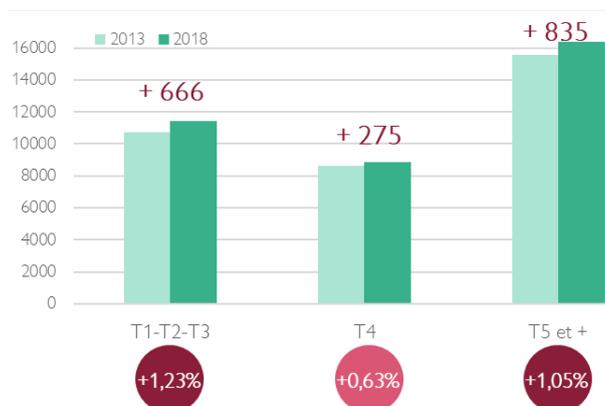
### RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR TYPOLOGIES - 2018

Source : INSEE RP 2018



### EVOLUTION 2013 - 2018 DES TYPOLOGIES

Source : INSEE RP 2018



### L'occupation du parc : sur et sous-occupation

On considère qu'un logement est sous-occupé si le nombre de pièces est supérieur de deux unités au nombre de personnes qui occupent le logement. Ainsi, un logement T3 est considéré sous-occupé s'il est habité par une personne seule. Cette définition de la sous-occupation est à relativiser, dans la mesure où dans les secteurs peu tendus, elle traduit davantage un confort pour les habitants (une pièce en plus) qu'un dysfonctionnement du marché.

On observe une décorrélation générale entre la taille des ménages et celle des logements. Alors que les ménages sont de plus en plus petits, le parc de logements reste structurellement composé de grands logements.

Au total, 20 333 logements sont en situation de sous-occupation (dont 49% de maisons). Les ménages constitués de 2 personnes sont ceux qui génèrent le plus de sous-occupation, habitant le plus souvent de grands logements. Dans un marché immobilier peu tendu, cette situation reflète le plus souvent une situation de confort : les ménages disposent d'une pièce supplémentaire, qui peut notamment être une condition utile au télétravail qui s'est probablement fortement développé depuis la crise sanitaire de 2020. Certains cas de sous-occupation peuvent néanmoins constituer une préoccupation pour la politique de l'habitat : les ménages âgés propriétaires de leur logement devenu parfois trop

### RÉPARTITION DE RÉSIDENCE PRINCIPALE PAR NOMBRE DE PIÈCES ET D'OCCUPANTS

Source : INSEE RP 2018

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes	Ensemble
1 pièce	932	117	20	18	6	4	1098
2 pièces	2396	741	197	60	19	8	3421
3 pièces	2729	2376	1134	484	137	32	6893
4 pièces	1967	3055	1693	1510	494	159	8879
5 pièces	1292	2636	1556	1741	664	242	8130
6 pièces ou plus	1045	2678	1531	1844	810	352	8260
Ensemble	10362	11603	6132	5656	2130	797	36681

grand ou inadapté à leur perte d'autonomie (étage, entretien d'un jardin, etc...). Dans ce cas de figure, l'accompagnement du ménage âgé dans son parcours résidentiel doit être recherché : créer une offre attractive et adaptée pour ces seniors.

Si la sous-occupation est rarement alarmante, les situations de suroccupation (logement trop petit pour le ménage) sont plus préoccupantes. Elles sont néanmoins nettement moins fréquentes sur le territoire : elles concerneraient 1% du parc de logements (463 logements) d'après les données du recensement.

### La répartition du parc entre locataires et propriétaires

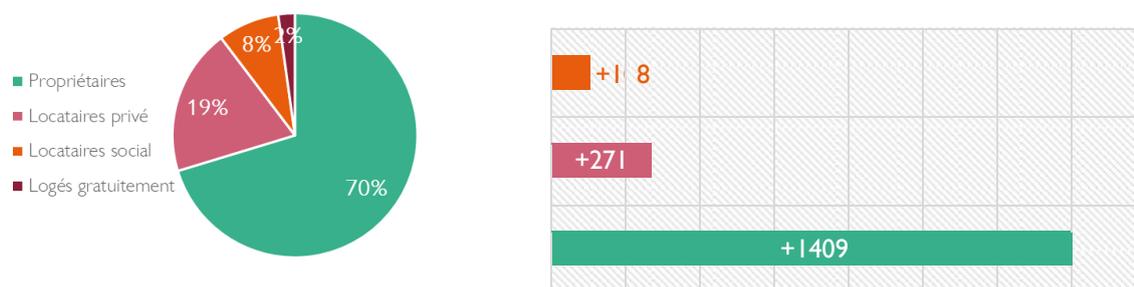
#### Des propriétaires largement majoritaires

Les propriétaires de leur résidence principale représentent 70% des ménages, soit une part plus élevée qu'à l'échelle départementale, où seulement 62% des ménages sont propriétaires occupants. Si la part des propriétaires est plus forte qu'à l'échelle départementale, c'est logiquement la part des locataires du parc social qui est nettement inférieure : l'agglomération de Coulommiers Pays de Brie concentre environ 8 % de logements sociaux tandis que le département en concentre environ 16 % (données INSEE). Le parc locatif privé est présent dans des proportions similaires à celles du département : environ 20 % des résidences principales, ce parc locatif étant plus présent dans le secteur du Pays Fertois.

### RÉPARTITION ET ÉVOLUTION DE STATUT D'OCCUPATION 2013-2018

Source : INSEE RP 2018

Entre 2013 et 2018



Sur la période 2013-2018, les évolutions dans les statuts d'occupation des logements de la CA sont divergentes de celles observées à l'échelle du département : la part des propriétaires augmente (tandis qu'elle baisse dans le département). En Seine-et-Marne, c'est le parc locatif privé qui augmente proportionnellement plus vite, tandis que sa part diminue légèrement sur l'agglomération.

A l'échelle des trois secteurs de l'agglomération, cette tendance se confirme sur le Pays de Coulommiers et Créois : la part des propriétaires se renforce, tandis qu'elle diminue dans le Pays Fertois, au profit du parc locatif (social et dans une moindre mesure, privé).

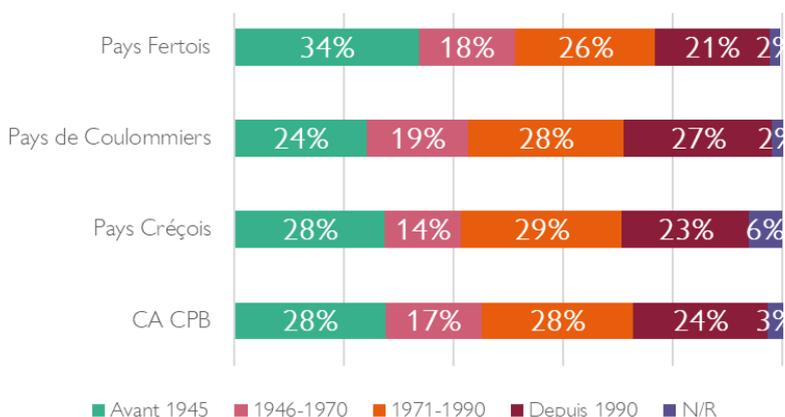
## L'ANCIENNETE DU PARC ET LES ENJEUX D'AMÉLIORATION ENERGETIQUE

📌 45% du parc construit avant 1970

Près de 16 550 logements ont été construits avant les premières normes thermiques : s'ils n'ont pas fait l'objet de réhabilitations importantes, ils sont probablement énergivores aujourd'hui.

C'est notamment le cas des maisons paysannes briardes, typique de l'architecture du territoire et dont la construction peut remonter à plusieurs siècles (murs en pierre meulière, etc).

### DATE DE CONSTRUCTION DU PARC DES RESIDENCES PRINCIPALES Source : INSEE RP 2018



Exemple de maison paysanne briarde : les murs sont en pierres calcaires et épais



## La performance énergétique des logements

La rénovation énergétique des logements est un enjeu fort, pour plusieurs raisons :

- Un enjeu environnemental de réduction des consommations d'énergie fossile, pour une réduction de l'impact environnemental du résidentiel. Cet enjeu est notamment développé dans le cadre du PCAET.
- Un enjeu pour les ménages de maîtrise et de réduction des dépenses budgétaires liées à l'énergie, enjeu marqué dans un contexte de crise des énergies où le risque de précarité énergétique est accru.
- Un enjeu pour les ménages de confort thermique, aussi bien en hiver qu'en été

### Rappel des objectifs de réhabilitation énergétique du SRHH

Le SRHH décline des objectifs de rénovation énergétique du parc : 180 000 logements à réhabiliter à partir de 2021. Ces 180 000 logements se répartissent, à l'échelle de la CA CPB, par segment de parc :

- 710 à 891 logements individuels/an
- 84 à 118 logements privés collectifs/an
- 82 à 114 logements locatif social/an

### Les critères de décence évoluent

La loi Climat et Résilience modifie les critères de décence, désormais définie par référence à la classe énergétique. Ne répondront plus aux exigences de décence et seront interdits à la location :

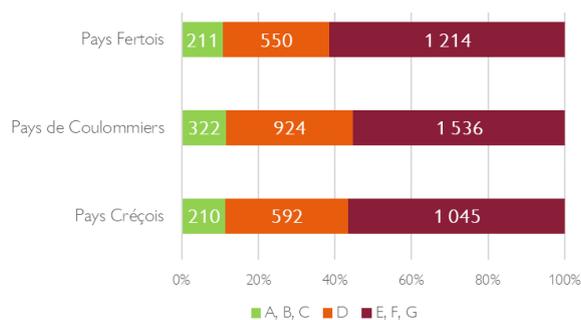
- 1er janvier 2025 : logements classe G
- 1er janvier 2028 : logements classe F et G
- 1er janvier 2034 : logements classe E, F et G

### 5 320 logements avec un DPE énergivore

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre.

## ÉTIQUETTES ÉNERGÉTIQUES DES LOGEMENTS VENDUS ENTRE 2013 ET 2020

Source : ADEME



## LOGEMENTS LOUÉS ENTRE 2013 ET 2020



Entre 2013 et 2020, l'Observatoire des DPE de l'ADEME recense au total 5 320 logements dont l'étiquette du DPE est E, F ou G, soit 46% des DPE.

Sur l'ensemble des logements (vendus et loués), la part des DPE énergivores (E,F,G) est de 46 % au global. Cette part est plus élevée dans le Pays Créçois et le Pays Fertois (tout deux à 51 % des DPE), tandis qu'elle est de 41 % dans le Pays de Coulommiers.

Parmi les logements locatifs, la part des logements énergivores représente 49 % à l'échelle de l'agglomération. Cette part est très élevée : pour rappel, si ces logements sont toujours énergivores en 2034, ce sont près de 1 500 logements qui seraient interdits à la location en 2034. 86 logements ont été classés en étiquette G et seront donc interdits à la location dès 2025 : ces logements sont localisés de manière diffuse sur l'agglomération ; répartis dans 28 communes.

## Les aides existantes pour la rénovation énergétique des logements

### Une plateforme pour conseiller les ménages et les copropriétés dans leur projet d'amélioration énergétique

En 2020 ; la CA CPB déploie une plateforme de la rénovation énergétique, destinée à accueillir et conseiller gratuitement les ménages, les copropriétés, les propriétaires bailleurs et les entreprises du bâtiment dans leur projet d'amélioration énergétique.

La plateforme propose :

- Des informations et conseils sur les travaux à conduire avec possibilité de visite sur site ;
- L'aide à la formulation de la demande de travaux et l'analyse des devis ;
- L'orientation personnalisée vers les aides financières
- L'aide à la construction du plan de financement ;
- Un annuaire des professionnels certifiés RGE et la mise à disposition d'outils pour le suivi de chantier ;
- Un suivi post-travaux pour évaluer les gains et adopter en parallèle, de bons comportements

Selon le bilan 2021 de la plateforme, 540 ménages ont été renseignés sur des informations de premier niveau, et 224 ont bénéficié de conseils personnalisés lors d'un RDV d'une heure en moyenne. Parmi eux, 2 ménages ont pu bénéficier d'un accompagnement plus poussé (voir ci-après le tableau de référence des actes), donnant notamment lieu à une visite à domicile permettant de réaliser une évaluation énergétique pour affiner les scénarii de travaux (à Jouarre et à Bouleurs). La prédominance d'actes A1 et A2, qui correspondent à de l'information et du conseil personnalisé, est due à une forte demande concernant des travaux isolés (et non un bouquet de travaux), parfois liées à des contraintes budgétaires.

Définition des actes		
Information, conseil, accompagnement des ménages pour rénover leur logement	Information générique	A1
	Conseil personnalisé aux ménages	A2
	Conseil personnalisé aux copropriétés	A2 COPRO
	Réalisations d'audits énergétiques	A3
	Accompagnement des ménages pour la réalisation de leurs travaux : visite avant chantier, assistance à lecture devis	A4
	Accompagnement des ménages et suivi des travaux : aide à la prise en main du logement rénové, suivi des consommations énergétiques post-travaux, ...	A4bis
	Réalisation de prestation de maîtrise d'œuvre : définition précise des travaux, sélection des entreprises, suivi et contrôle des travaux, réception	A5
Dynamique de la rénovation	Sensibilisation, communication, animation des ménages	C1
	Sensibilisation, communication, animation du petit tertiaire privé	C2
	Sensibilisation, communication, animation des professionnels de la rénovation et des acteurs publics locaux	C3
Conseil au petit tertiaire privé	Information générique	B1
	Conseil aux entreprises	B2

En 2021 :

- 507 dossiers de demandes d'aides concernaient des propriétaires occupants,
- 21 dossiers des propriétaires bailleurs,
- 3 des copropriétaires consultant à titre individuel.

- Des habitants de quasiment toutes les communes de l'agglomération ont sollicité le service au moins une fois.
- L'isolation de l'enveloppe du bâtiment (par l'intérieur et l'extérieur), le remplacement des systèmes de chauffage au fioul et la pose de PAC air-eau ainsi que les chaudières biomasse sont les demandes les plus récurrentes.

#### La mobilisation des aides financières existantes pour la réhabilitation

Les ménages sous plafonds de ressources ANAH sont orientés vers un opérateur agréé, et peuvent ainsi bénéficier de subventions supplémentaires importantes pour la rénovation. Néanmoins, les subventions de l'ANAH sont actuellement conditionnées à la réalisation de bouquet de travaux permettant d'atteindre un gain énergétique d'au moins 35 %, ce qui limite leur recours. Cette exigence génère des montants de travaux plus lourds et donc un reste à charge plus élevé pour les ménages modestes et très modestes. Par conséquent, certains ménages n'ayant la capacité à s'engager que sur des travaux moins onéreux privilégient le recours à Ma Prime Rénov plutôt qu'aux aides de l'ANAH.

#### LES AIDES DE L'AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT (ANAH)

Les propriétaires occupants pouvant prétendre aux aides de l'ANAH ne doivent pas dépasser un certain niveau de ressources : « modeste » ou « très modeste », au regard des critères de l'ANAH. (Cf. tableau) Pour pouvoir bénéficier des subventions, les travaux doivent correspondre à des travaux d'amélioration (travaux pour la salubrité et sécurité de l'habitat, travaux d'autonomie, rénovation énergétique...).

En retour des subventions de l'ANAH, le ménage s'engage à habiter son logement pour une durée de 6 ans à titre de résidence principale.

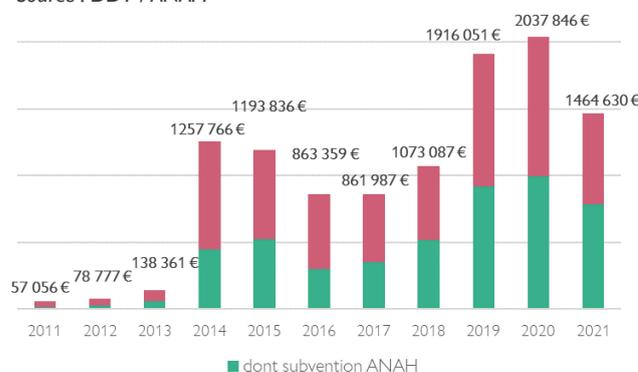
Nombre de personne(s) dans le foyer	Revenus en € / an	Revenus en € / an
	Ménage modeste	Ménage très modeste
1	25.714 €	21.123 €
2	37.739 €	31.003 €
3	45.326 €	37.232 €
4	52.925 €	43.472 €
5	60.546 €	49.736 €
Par personne supplémentaire	+ 7.614 €	+ 6.253 €

Les aides de l'ANAH ont permis l'amélioration d'environ 130 logements par an en 2019 et 2020, soit 0,5% des logements occupés par leur propriétaire.

Au total, ce sont 10,9 millions d'euros de travaux générés pour 5 470 000€ de subventions. Le montant moyen des travaux s'élève à 10 292€ et les subventions à 3 570€.

#### MONTANT DE TRAVAUX DES DOSSIERS ANAH

Source : DDT / ANAH



## MA PRIME RENOV'

MaPrimeRénov' permet de financer les travaux d'isolation, de chauffage, de ventilation ou d'audit énergétique d'une maison individuelle ou d'un appartement en habitat collectif.

Le montant de la prime varie en fonction des matériaux et des équipements éligibles dans la limite d'un plafond de 20 000 € pour des travaux sur un logement et pendant une durée maximale de 5 ans. Les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier de cette prime pour au maximum trois logements qu'ils mettent en location, dans la limite d'un plafond de 20 000 € par logement. De plus, ils s'engagent à louer le logement pour une durée minimale de 5 ans.

### *Ma Prime Rénov'*

En 2021, 1 540 ménages ont bénéficié de l'aide Ma Prime Rénov' pour la rénovation de leur logement. Ainsi, ce sont 6% des logements occupés par leur propriétaires qui ont été réhabilités.

Au total, ce sont 15,6 millions d'euros de travaux générés pour 5 470 000€ de subventions. Le montant moyen des travaux s'élève à 10 292€ et les subventions à 3 570€.

## LA VACANCE, UN PHENOMENE A RELATISER DANS UN CONTEXTE DE HAUSSE DES MARCHES IMMOBILIERS

### POINT DE METHODOLOGIE

Pour l'administration fiscale (producteur de la donnée LOVAC), est vacant un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1er janvier. Cette définition inclut toutes les formes de vacance y compris les logements neufs ou les logements vides en attente de démolition.

- en cours de vente ou de (re) location,
- déjà attribué à un locataire ou acheteur en attente d'occupation, en attente de règlement de succession,
- vacant et sans affectation précise (logement vétuste, trop petit, mal situé...)

*Un logement vacant n'est pas forcément un logement disponible*

En particulier dans le cadre d'un marché tendu, la vacance sera vraisemblablement de courte durée, il s'agit de la vacance « frictionnelle » ou « conjoncturelle ». En revanche, dans d'autres cas la vacance peut être durable : vacance dite « structurelle » qui prend en compte les logements inoccupés depuis plus de 2 ans. C'est cette vacance qui nous intéresse.

*Les différents types de vacance structurelle (de plus de 2 ans) :*

- la vacance d'obsolescence ou de dévalorisation : les logements obsolètes hors marché, inadaptés à la demande, sans éléments de confort.
- la vacance de « transition » : les logements en travaux de longue durée, les problèmes de succession et biens sans maître, les logements vacants suite au départ en maison de retraite, à l'étranger...
- la vacance de désintérêt : les logements abandonnés sans souhait de mise en vente ou location par le propriétaire
- la vacance spéculative ou de rétention : les logements acquis dans l'attente d'une opération immobilière
- la vacance liée à l'accessibilité du logement : les logements en étage sans entrée indépendante et liés à un commerce.

Le fichier LOVAC 2020 précise les logements identifiés vacants depuis plus de 2 ans, rassemblant les informations des fichiers du 1767BISCOM et des fichiers fonciers.

L'étude des logements vacants se heurte à des difficultés : les données des fichiers LOVAC (1767BISCOM et des fichiers fonciers) présentent des niveaux de fiabilité variables, un travail complémentaire de repérage et d'enquête des collectivités est recommandé pour vérifier les logements vacants identifiés. Cependant, les données accessibles constituent une base de travail pour éclairer sur la situation de la vacance d'un territoire.

### 📍 Une vacance mesurée

L'INSEE recense 3 864 logements vacants sur la CA CPB en 2018, soit 9,1% du parc de logements. Ce niveau de vacance est moyennement élevé, considérant que la moyenne nationale est de 8,2%. Il est cependant important de dissocier la vacance conjoncturelle, de courte durée, de la vacance structurelle, de longue durée. La vacance de longue durée peut

	Parc de logements (INSEE 2018)	Lgts vacants depuis + de 2 ans (LOVAC)	Part des lgts vacants (%)
CA CPB	42292	1236	2,9%
Pays Créçois	7222	265	3,7%
Pays de Coulommiers	21660	502	2,3%
Pays Fertois	13410	469	3,5%

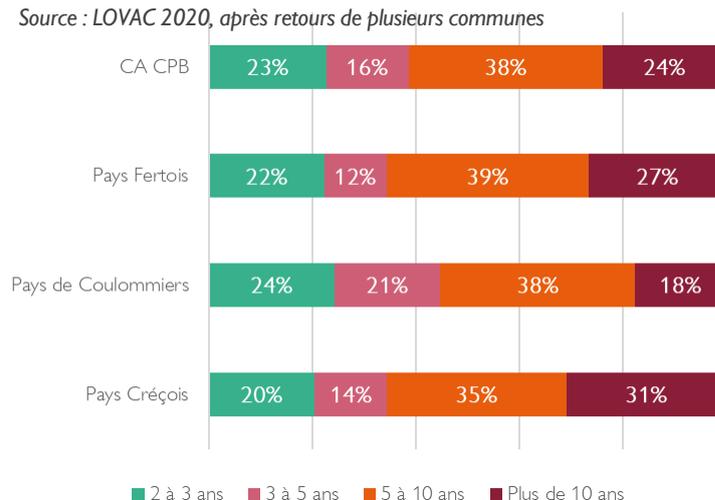
révéler des dysfonctionnements sur les marchés immobiliers (suroffre, déqualification lourde du bâti, dévalorisation d'un secteur, etc...)

Le fichier LOVAC comptabilise 1 236 logements vacants depuis plus de deux ans au 1<sup>er</sup> janvier 2020, soit environ 4 % des logements de l'agglomération.

Les échanges réalisés avec les communes sur la base du fichier ont permis d'écarter une part importante des logements vacants listés sur la base LOVAC. Bien souvent (environ 50 – 60 % des situations), les logements sont en réalité occupés ou en travaux.

## DUREE DE VACANCE DES LOGEMENTS

Source : LOVAC 2020, après retours de plusieurs communes



La part de vacance serait donc plutôt en diminution post covid, une réalité complexe à appréhender statistiquement puisque les données du recensement ne seront publiées que d'ici quelques années.

Si la vacance est plutôt faible au global sur le territoire, des concentrations de logements vacants semblent néanmoins avérées, dans les centres des communes les plus urbaines : Coulommiers, La Ferté-sous-Jouarre et Crécy-la-Chapelle. L'étude préalable à la mise en place de l'OPAH-RU réalisée sur le cœur de ville de Coulommiers met en exergue cette problématique. L'étude pré-opérationnelle à venir sur les centres de Crécy-la-Chapelle et La-Ferté-Sous-Jouarre permettra de vérifier et caractériser la vacance dans ces deux centralités.

## L'HABITAT DEGRADÉ ET INDIGNE

En Seine-et-Marne, le Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) a été adopté pour la période 2020-2022.

Les axes prioritaires de ce plan sont :

- l'amélioration du circuit de traitement d'un signalement d'habitat indigne,
- le renforcement de l'action du traitement judiciaire notamment contre les marchands de sommeil,
- la constitution d'un réseau de référents «lutte contre l'habitat indigne» par EPCI pour mieux accompagner les maires.



### LE PRESIDENT D'INTERCOMMUNALITE ET LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

La définition de l'habitat indigne est inscrite dans l'article I-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement (modifiée) : « Constituent un habitat indigne les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ».

L'autorité compétente pour déclencher la procédure est déterminée en fonction du fait générateur :

- le président d'EPCI pour la sécurité des personnes ;

*L'article 75 de la loi ALUR du 24 mars 2014 a introduit un transfert automatique des pouvoirs de police spéciale de l'habitat du maire aux présidents d'EPCI à fiscalité propre compétents en matière d'habitat, modifiant l'article L. 5211-9-2 du CGCT. Le transfert de pouvoirs devient effectif à l'issue d'un délai de 6 mois à compter de l'élection du président d'EPCI, si aucun maire ne s'est opposé au transfert, ou à l'issue d'un délai de 7 mois à compter de l'élection, si au moins un maire s'est opposé au transfert.*

- le préfet pour le danger pour la santé des personnes.

La CAF, l'ARS et l'ADIL 77 mènent une action conjointe pour permettre aux ménages vivant dans un logement qualifié de non-décent ou insalubre d'améliorer leurs conditions d'habiter. A ce titre, elles accompagnent les locataires, les propriétaires bailleurs et les services communaux afin de trouver des solutions pratiques aux situations de non-décente rencontrées sur la CA CPB.

Ainsi, dans le cadre de sa mission d'information des usagers sur leurs droits et obligations, l'ADIL 77 assure deux permanences par mois, à Coulommiers et à La Ferté-sous-Jouarre. En 2021, l'ADIL a réalisé 30 consultations concernant l'habitat indigne, 53 sur le maintien dans leur logement de ménages en difficultés et 49 consultations sur les aides à l'accession.

### Les signalements

Lorsqu'un immeuble présente un danger pour la santé ou la sécurité des occupants, le Préfet peut engager une procédure d'insalubrité à l'encontre du propriétaire du logement ou du syndic de copropriété lorsque l'immeuble est en copropriété. Au 1<sup>er</sup> juillet 2022, 7 arrêtés d'insalubrité ont été pris sur l'Agglomération.

L'ARS recense également 157 signalements dans 37 communes de la CA CPB. Parmi ces signalements, 73% relèvent d'infraction au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) dont le traitement relève de la compétence du maire.

### Le parc privé potentiellement indigne

Le PPPI, « Parc Privé Potentiellement Indigne », est un outil de pré-repérage des logements indignes. Il regroupe les logements classés en catégorie cadastrale 6 (logements ordinaires) occupés par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70 % du seuil de pauvreté et les logements classés en catégorie cadastrale 7 ou 8 (logements médiocres ou très médiocres) occupés par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150 % du seuil de pauvreté.

En 2017, 3 271 logements privés sont considérés comme potentiellement indigne sur l'agglomération, soit 8% du parc privé.

**PART DU PPPI** Source : FILOCOM 2017 – MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah

	2017
CA CPB	8%
Chamigny	7%
Nanteuil-sur-Marne	7%
Sammeron	5%
Chevru	5%
Maisoncelles-en-Brie	5%
La Celle-sur-Morin	4%
Touquin	4%
Changis-sur-Marne	4%



## L'HABITAT INDIGNE

L'habitat indigne	Les signalements	Les contraintes et sanctions	Les dispositifs de lutte contre l'habitat indigne
<p><b>C'est quoi ?</b> Vivre dans un logement sans fenêtre, sans chauffage ou sans sanitaires, avec une installation électrique vétuste. Des rongeurs des moisissures, du plomb dans les peintures</p>	<p><b>Qui peut signaler ?</b> Les occupants du logement Un voisin Les syndics de copropriété et les gestionnaires locatifs</p>	<p><b>Injonction à réaliser des travaux</b> 20€ à 50€/jour de pénalités financières jusqu'à la réalisation des travaux</p>	<p><b>Permis de louer</b> Mise en place dans le périmètre Action Cœur de Ville de Coulommiers, pour un contrôle des appartements avant leur mise en location</p> <p><b>De 5 000€ à 15 000€ d'amende pour les propriétaires qui ne le respectent pas</b></p> <p>Opération programmée de l'amélioration de l'habitat (OPAH), SÛRE, ADIL</p> <p>€ Des aides financières, conseil de financement, assistance à maîtrise d'ouvrage, permanences juridiques</p>
<p><b>8%!</b> Des logements privés de la CA CPB seraient potentiellement indignes</p>	<p><b>À qui ?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• À la Mairie</li> <li>• Au Procureur de la République</li> </ul>	<p><b>Suspension</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des loyers</li> <li>• Des allocations logements pour le propriétaire</li> </ul> <p><b>Relogement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des locataires aux frais du propriétaire</li> </ul>	
<p><b>Quels risques ?</b> Infections pulmonaires Saturnisme infantile Incendie Allergies Stress, dépression</p>	<p><b>Pourquoi ?</b> Une visite sur place sera organisée et la procédure adaptée sera lancée en mobilisant les partenaires adaptés (CA CPB, Préfecture, ARS, CAF, MSA, Justice)</p>	<p><b>Procédure pénale</b> Dans certains cas, et recouvrement de dommages et intérêts</p>	

## 🔹 Le permis de louer à Coulommiers pour inciter les propriétaires bailleurs à améliorer leur logement

Depuis juillet 2019, le cœur de ville de Coulommiers est soumis à la demande d'autorisation préalable de mise en location : cette mesure doit permettre d'améliorer la qualité du parc locatif privé et lutter contre l'habitat indigne et les logements insalubres.

A cet effet, un emploi temps plein a été créé pour assurer la mise en place du nouveau dispositif. Le périmètre du permis de louer est celui de l'OPAH RU (cf ci-après) : il comprend près de 2 500 logements.

Pour obtenir ce permis, les propriétaires doivent déposer :

- une demande d'autorisation de mise en location : formulaire CERFA
- les diagnostics techniques de leur logement : plomb, amiante, réseau électrique, réseau gaz et DPE.

A la réception du dossier complet, une visite du logement est programmée afin de détecter d'éventuels problèmes qui n'apparaîtraient pas dans le dossier. L'autorisation repose donc sur l'étude des diagnostics et la visite. Le délai d'instruction du dossier est d'un mois. Si à l'issue de ce délai le permis n'est pas délivré, le propriétaire bénéficie d'un accord tacite et pourra donc louer son logement. Un permis sous conditions peut être délivré, et une seconde visite, ou la fourniture de justificatifs permettent de lever les réserves et d'autoriser la location.

Depuis la mise en place du dispositif, 557 permis de louer ont été attribués (certaines attributions concernent le même logement, remis en location plusieurs fois depuis l'instauration du permis de louer).

Le plomb reste le principal problème rencontré sur le secteur, du fait de l'ancienneté des bâtiments du centre-ville. Le plomb comme l'amiante sont résorbables sur le long terme (souvent avec une importante rénovation) et, seuls les revêtements dégradés nécessitent, réglementairement, des travaux. En 2020, le permis sous surveillance a été mis en place, il concerne les logements contenant des revêtements au plomb et/ou amiante non dégradés, sans autre anomalie, afin de rappeler au propriétaire d'être vigilant quant à l'état de dégradation de ces matériaux.

Après plus de deux ans de mise en œuvre, la ville de Coulommiers dresse un bilan très positif avec une diminution des refus et une amélioration visible de l'état des logements. Les problèmes de sécurité, liés notamment à l'absence de garde-corps/rampe d'escaliers ou de garde-corps ne respectant pas les normes, commencent également à diminuer.

## 🔹 L'OPAH-RU à Coulommiers pour engager une dynamique globale d'amélioration des logements et lutter contre l'habitat dégradé

Une étude pré-opérationnelle a été réalisée en 2021 et une convention partenariale d'OPAH-RU a été signée en 2022, pour une durée de 5 ans. Le dispositif comporte plusieurs volets, dont un volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, avec pour objectif de traiter 25 logements très dégradés, occupés par leur propriétaire ou vacant / mis en location. Pour y parvenir, l'équipe de suivi-animation de l'OPAH RU aura la charge du repérage des situations de logement indigne et de l'accompagnement humain et immobilier pour leur traitement.

## QUELQUES COPROPRIETES FRAGILES

### 🔹 Le Registre National des Copropriétés (RNC), un outil pour évaluer la situation des copropriétés

*Depuis le 1er janvier 2019, toutes les copropriétés ont l'obligation d'être enregistrées dans le Registre National des Copropriétés. Ce fichier permet un repérage à l'adresse des copropriétés rencontrant des impayés. D'autres indicateurs permettent de préciser la situation de la copropriété : type de gestion, présence de procédures (péril, insalubrité, équipements communs), budget prévisionnel, dettes des copropriétaires, étiquette énergétique (si renseignée par le syndic), etc... Ce fichier pourra utilement être exploité lorsque ces données seront consolidées. Pour le moment, les résultats présentés le sont à titre indicatif : ils ne sont pas encore exhaustifs.*

En 2020, 427 copropriétés sont enregistrées, totalisant près de 4 600 logements : ce chiffre apparaît faible et laisse penser qu'un certain nombre de copropriétés ne se sont pas encore enregistrées. Le suivi de cet indicateur dans le cadre de l'observatoire de l'habitat permettra d'affiner ces analyses. Parallèlement, une action d'information auprès des syndicats de copropriétés vis-à-vis de l'obligation d'immatriculer et d'actualiser les données du registre pourrait s'avérer utile.

Coulommiers, La Ferté-sous-Jouarre et Crécy-la-Chapelle comptabilisent le plus de logements en copropriétés. Dans les autres communes, les copropriétés excèdent rarement 50 lots.

29,7% des copropriétés renseignées au registre sont administrées par un syndic professionnel, 11,7% des copropriétés sont gérées par un syndic bénévole et 58,5% n'ont pas renseigné cette information.

Or, l'absence de représentant légal peut être un obstacle à l'engagement de travaux et à l'enclenchement de procédures à l'encontre des débiteurs lorsqu'il y a des impayés de charges. Le manque de régularité dans la tenue des assemblées générales est également plus fréquent et ne permet pas toujours d'approuver les comptes dans les délais ou de voter les différentes résolutions nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété.

Ainsi, 126 copropriétés n'ont pas mis en place de fonds de travaux, obligatoires depuis la loi ALUR pour les copropriétés de plus de 10 lots.



## LE FONDS DE TRAVAUX

La loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifiée par les lois ALUR et Climat et Résilience rendent obligatoire la mise en place d'un fonds de travaux pour anticiper et financer les dépenses de travaux à venir, sauf exceptions. Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par chaque copropriétaire. Le syndic doit ouvrir un compte bancaire spécifique pour y verser les cotisations. L'utilisation des sommes doit être votée à la majorité de tous les copropriétaires. Les sommes versées ne peuvent pas être récupérées par un copropriétaire qui vend son lot.

Le syndicat de copropriétaires doit mettre en place un fonds de travaux à la fin d'une période de 5 ans à partir de la date de réception de l'immeuble : Acte du maître d'ouvrage (généralement le promoteur) qui traduit son intention d'accepter les travaux réalisés.

Ce fonds n'est toutefois pas obligatoire dans 2 cas :

- Lorsque l'immeuble a moins de 10 lots de copropriété : Partie de bâtiment comportant obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes et que le syndicat de copropriétaires décide par un vote à l'unanimité des voix de ne pas le mettre en place
- Lorsque le diagnostic technique global (DTG) ne fait apparaître aucun besoin de travaux pour les 10 années à venir. La dispense de mise en place du fonds de travaux ne vaut alors que pour 10 ans.

Le fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire de chaque copropriétaire en fonction des tantièmes (valeur de chaque lot) prévus par le règlement de copropriété.

Le fonds de travaux doit au minimum représenter 5 % du budget prévisionnel de l'année.

Le syndic doit ouvrir un compte bancaire spécifique pour y verser les cotisations. En effet, ce compte doit être différent de celui destiné aux charges courantes.

L'utilisation des sommes versées sur le fonds de travaux doit être votée en assemblée générale à la majorité absolue des copropriétaires.

 Quelques copropriétés en fragilité financière

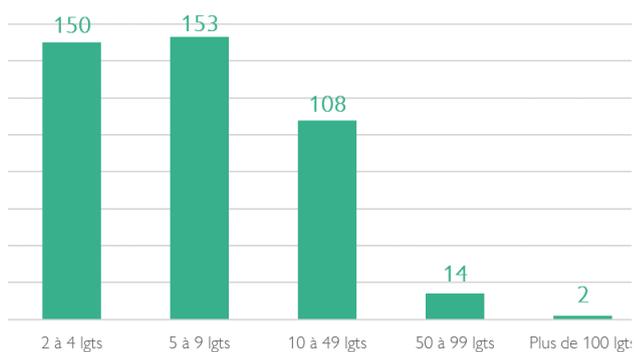
125 copropriétés montrent des signes de fragilité, avec notamment un taux d'impayés supérieur ou égal à 15% de leur budget annuel.

Ces copropriétés en situation d'impayés représentent près de 1 160 logements sur la CA Coulommiers Pays de Brie. 83 copropriétés (817 logements) affichent un taux d'impayés supérieur à 25%, ce qui aurait dû déclencher une procédure de mandataire *ad hoc*. Pour autant, aucune copropriété ne fait l'objet d'une telle procédure.

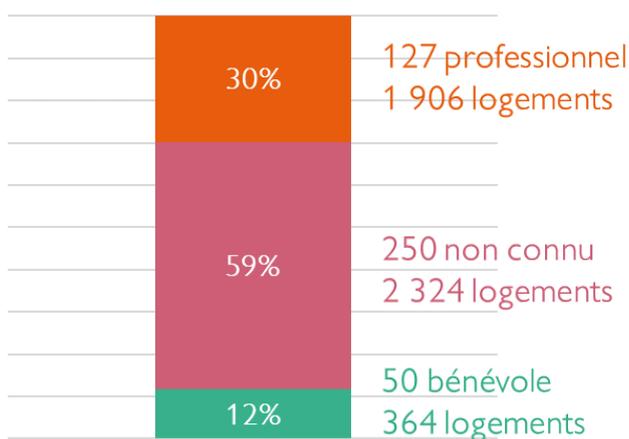
### LE PROFIL DES COPROPRIÉTÉS

Source : *Registre National des Copropriétés 2020*

Répartition des copropriétés en fonction du nombre de logements

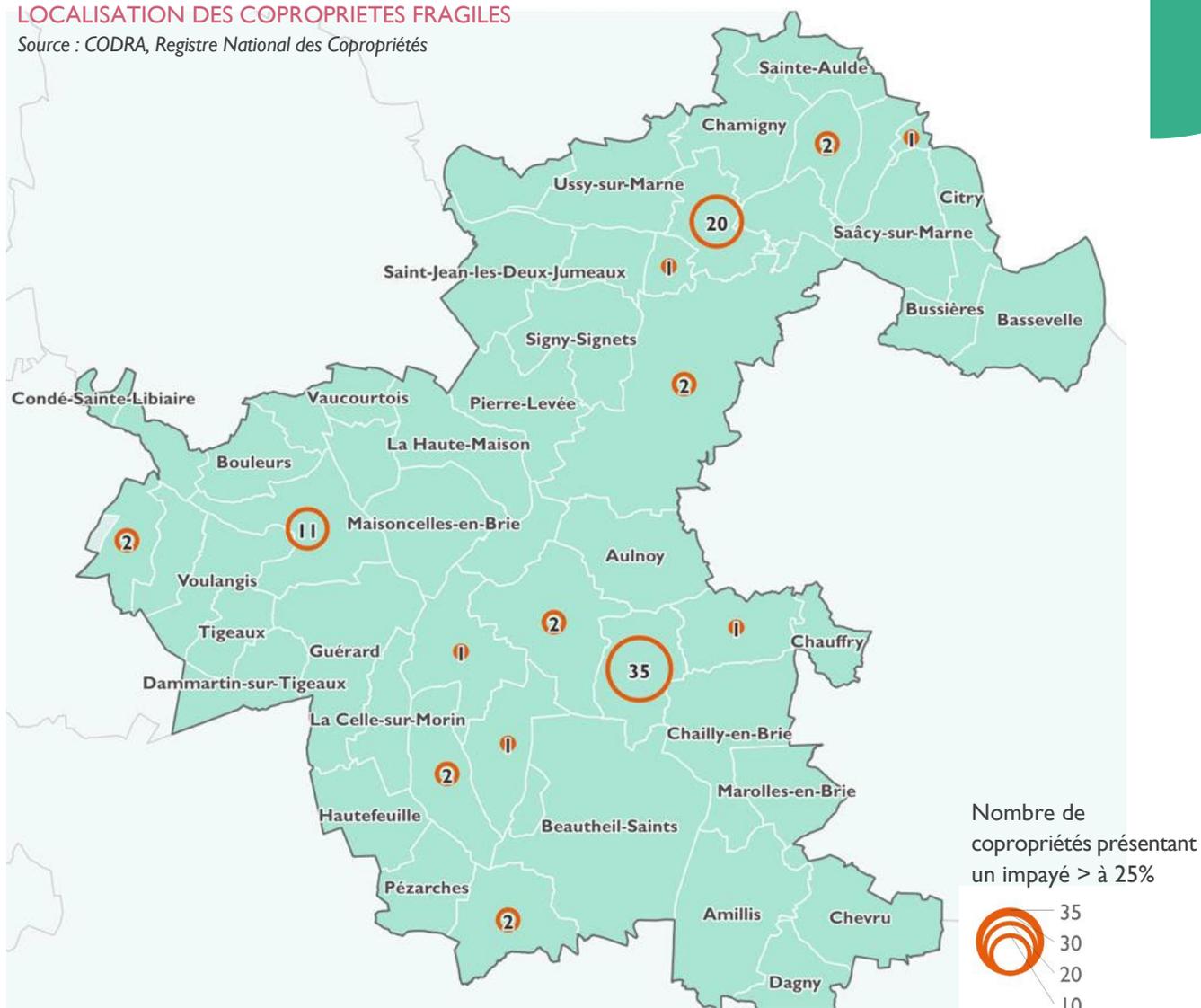


Répartition des copropriétés en fonction du type de syndic



## LOCALISATION DES COPROPRIETES FRAGILES

Source : CODRA, Registre National des Copropriétés



## LE PARC LOCATIF SOCIAL

### ➤ Répartition du parc social et contexte réglementaire

#### Un parc de logements concentré dans les deux centres urbains

3 453 logements sociaux gérés par les bailleurs sociaux sont répartis sur l'agglomération (données RPLS 2020). 2/3 sont localisés à Coulommiers, 19% à La Ferté-sous-Jouarre. Le reste du parc est plus diffus, réparti sur 13 autres communes.

3 principaux bailleurs sont présents sur le territoire :

- OPH de Coulommiers gère 1 925 logements sociaux
  - 56% des logements de l'agglomération,
  - 60% des logements du bailleur sont situés dans le Quartier Politique de la Ville (QPV) des Templiers
- Trois Moulins Habitat gère 556 logements sociaux (16%)
- Habitat 77 gère 364 logements sociaux (11%)

	OPH de Coulommiers	Trois Moulins Habitat	OPH de Seine-et-Marne	Résidence urbaine de France	Mon Logis	Autres	Total
Boissy-le-Châtel						3	3
Bouleurs						27	27
Changis-sur-Marne		12					12
Citry				1			1
Coulommiers	1925	94		214		41	2274
Crécy-la-Chapelle		31	19	26		16	92
Faremoutiers		30				25	55
Hautefeuille						4	4
Jouarre		46	62			1	109
La Ferté-sous-Jouarre		286	272	44		40	642
Mouroux					109	52	161
Pommeuse		57					57
Saâcy-sur-Marne				4			4
Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux			9			2	11
Villiers-sur-Morin						1	1
<b>CA CPB</b>	<b>1925</b>	<b>556</b>	<b>362</b>	<b>289</b>	<b>109</b>	<b>212</b>	<b>3453</b>

### ➤ Les enjeux de la loi SRU

Les communes de Coulommiers, Crécy-la-Chapelle, Jouarre, la Ferté-sous-Jouarre et Mouroux seront à court/moyen terme concernées par les obligations de l'article 55 de la loi SRU : elles devront disposer de 25% de logements locatifs sociaux parmi le parc des résidences principales.

L'article 131 de la loi ELAN relève à 3 500 habitants le seuil de population à partir duquel les communes d'Île-de-France, situées en dehors de l'unité urbaine de Paris, sont soumises aux obligations de productions de logements sociaux imposées à cette loi.

L'article 55 de la loi SRU, précisé par l'article 131 de la Loi ELAN, impose dans les communes d'Île-de-France, situées en dehors de l'unité urbaine de Paris et concentrant plus de 3500 habitants, un nombre de logements locatifs sociaux supérieur à 25 % du total des résidences principales.

En complément, le SRHH (Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement) préconise pour les communes hors champ d'application de la loi SRU de disposer à terme d'un parc de logements constitué d'au moins 10% de logements locatifs sociaux.

## Les caractéristiques du parc locatif social

### Un parc ancien concentré à Coulommiers

Plus de la moitié des logements sociaux ont été construits avant 1974 (56%), date de la première réglementation thermique, soit 2 102 logements. Ces logements sont concentrés à Coulommiers dans le QPV des Templiers et à la Ferté-sous-Jouarre, dans le QPV Résidence Montmirail.

Avant 1990, la production de logements sociaux se concentrait dans les pôles urbains (Coulommiers, La Ferté-sous-Jouarre et Crécy-la-Chapelle), tandis que depuis 1990, la production est plus diffuse sur le territoire. Ainsi, les pôles secondaires comme Mouroux, Jouarre ou Pommeuse voient leur parc de logements sociaux se développer dès les années 1990.

### Les deux QPV

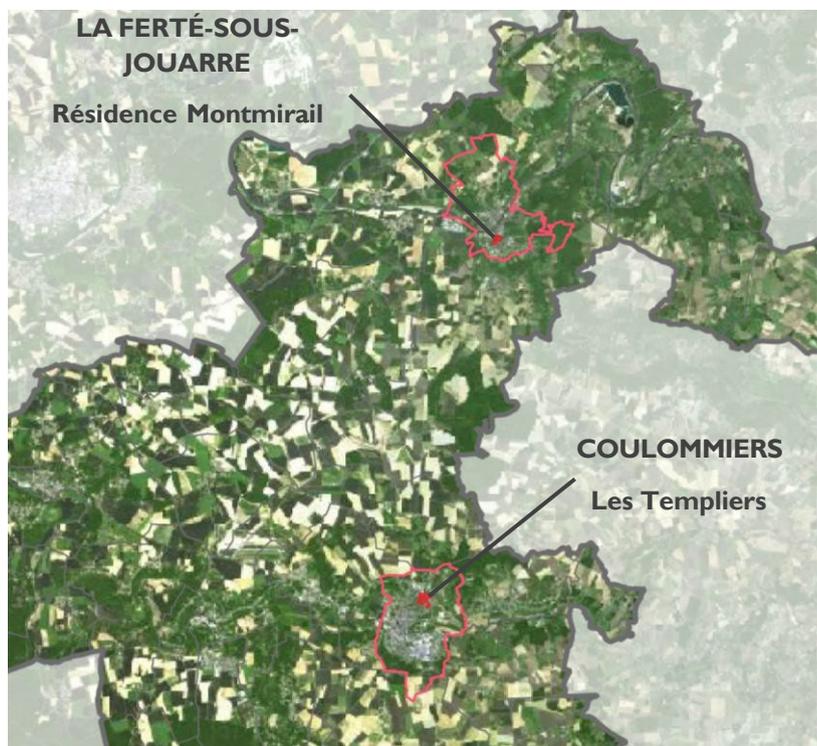
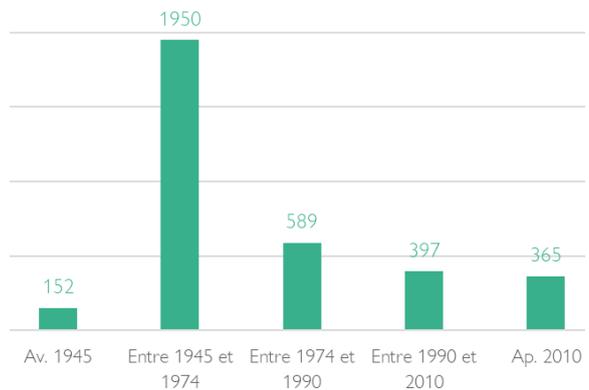
Le quartier des Templiers est principalement composé de logements sociaux, fruit de la densification urbaine des années 60. Situé au nord de la ville, il abrite un patrimoine culturel majeur : la Commanderie des Templiers. Il a été retenu dans le cadre de la réforme initiée par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 24 février 2014 et est labellisé depuis Quartier Politique de la Ville. En 2018 ; 2 967 personnes habitent Les Templiers et le taux de pauvreté s'élève à 39,6%. A la Ferté-sous-Jouarre, la Résidence Montmirail compte 1 126 habitants et le taux de pauvreté est de 36,3%.

À noter que Les démolitions organisées dans le cadre de programmes de renouvellement, NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) conduisent à la disparition d'une partie du parc. Renouveler le parc consiste à produire des logements compensant les logements disparus.

Des interventions importantes sont prévues sur le quartier des Templiers en matière de renouvellement : la démolition de 322 logements est programmée. Par conséquent, au sein de la production à venir, 322 logements viendront remplacer les démolitions réalisées dans le quartier, n'augmentant pas le nombre total de logements. Ce renouvellement correspond à un taux moyennement élevé de 0.14% des résidences principales sur la période du PLH.

## RÉPARTITION DES LOGEMENTS SOCIAUX PAR PÉRIODE DE CONSTRUCTION

Source : RPLS 2020



### Des logements sociaux principalement collectifs

Les analyses qui suivent concernent l'ensemble du parc (et non exclusivement les deux QPV évoqués précédemment)

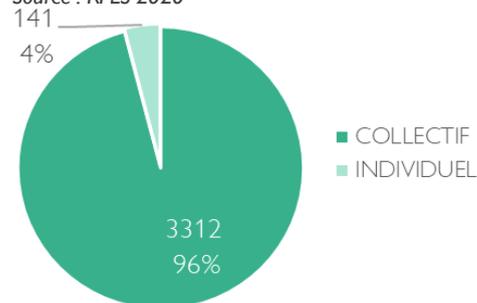
Le développement du parc de logements individuels est relativement récent : 80% ont été construits après 1990. Il traduit l'adaptation des bailleurs sociaux à une demande locale principalement orientée vers ce type de logement. Ce développement du logement social en individuel est également plus diffus : on observe un redéploiement de l'offre locative sociale en dehors des polarités.

L'offre en logement social est principalement constituée de logements de taille intermédiaire

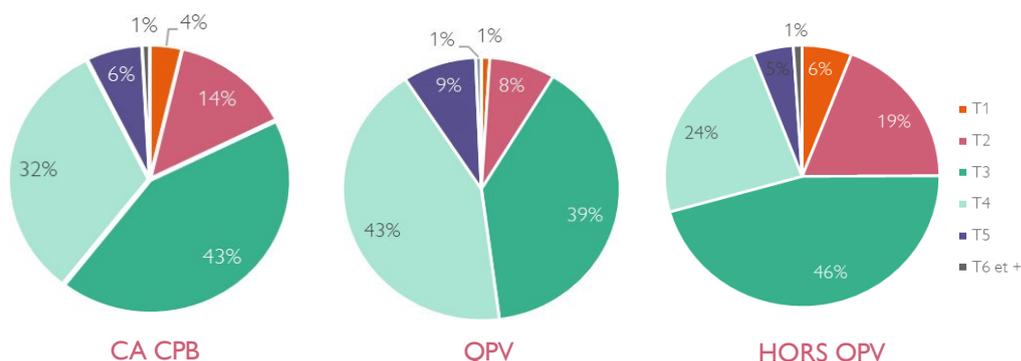
De façon classique, le parc est constitué en majorité de T3 et T4, qui représentent respectivement 43% et 32% des logements. Les T2 représentent 14%, tandis que les studios sont peu nombreux (4%). Les logements sociaux familiaux sont concentrés dans les deux QPV : classiquement les QPV concentrent une offre de grands logements, les Templiers et la Résidence Montmirail offrent 9% de grands logements de type T5 et davantage de T4 que dans le reste du parc.

### TYPOLOGIE DES LOGEMENTS SOCIAUX

Source : RPLS 2020



### TYPOLOGIE DES LOGEMENTS SOCIAUX Source : RPLS 2020

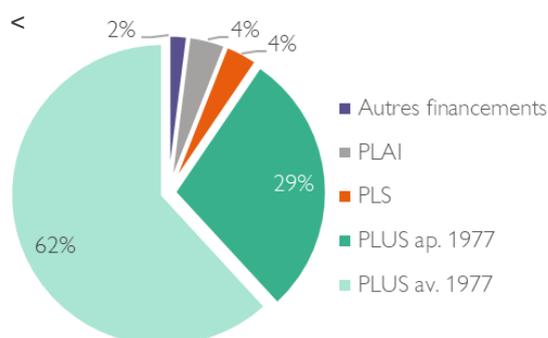


Un parc locatif social principalement financé en PLUS : le logement social classique

Le PLAI (logement très social) ne concerne que 3% du parc locatif social, ce qui semble peu. Mais 62% des logements ont été financés avant 1977 (en 1977, la loi Barre marque le désengagement de l'Etat de la construction du logement social, avec le passage de l'aide à la pierre à l'aide à la personne). Les logements sociaux construits avant 1977 présentent des niveaux de loyers finalement équivalents au PLAI, logement très social aujourd'hui.

### FINANCEMENT DES LOGEMENTS SOCIAUX

Source : RPLS 2020



En considérant le niveau de loyer, et non seulement le type de financement, l'offre de logements très sociaux représente environ 66 % du parc de logements locatifs sociaux, une part relativement importante et en adéquation avec les caractéristiques des demandeurs de logements sociaux.

#### Des loyers accessibles

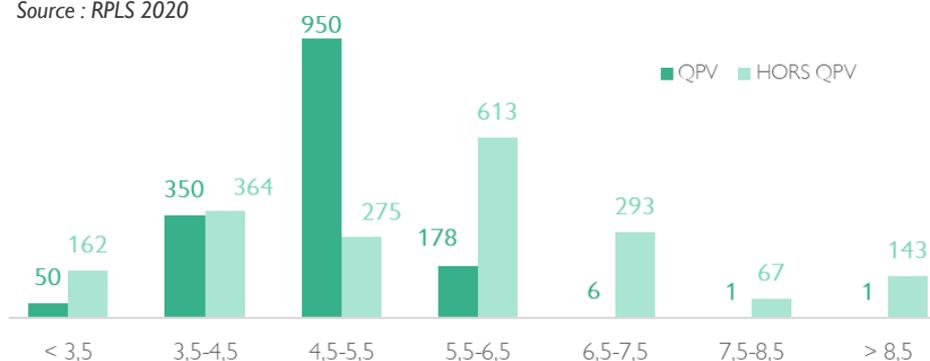
La majorité des logements sociaux de la CA CPB sont proposés à un loyer inférieur à 6,5€/m<sup>2</sup>.

Ces montants ne prennent pas en compte les charges qui viennent s'ajouter au loyer mensuel : elles sont couramment plus faibles dans le parc social que dans le parc privé mais dépendent en réalité des performances énergétiques des logements.

	QPV	HORS QPV	ÉCART	CA CPB
T1	227 €	258 €	32 €	255 €
T2	259 €	318 €	59 €	303 €
T3	304 €	368 €	64 €	341 €
T4	344 €	434 €	90 €	380 €
T5	402 €	493 €	91 €	436 €
T6	446 €	611 €	165 €	542 €

### RÉPARTITION DE LOYER DU PARC SOCIAL (€/ m<sup>2</sup>)

Source : RPLS 2020



# LE PARC DE LOGEMENTS

## LES ENJEUX

### Ajuster l'offre de logements aux besoins nouveaux

L'analyse des données socio-démographiques met en évidence une augmentation des petits ménages (en lien avec le vieillissement de la population et l'évolution des modes de vie) : près de 2/3 des nouveaux ménages sont des personnes seules, tandis qu'un peu plus d'1/3 des logements produits ces dernières années sont des petits logements.

Comparativement à d'autres territoires ruraux, la production de petits logements produits est déjà importante. Elle semble néanmoins insuffisante au regard des évolutions rapides constatées sur la structure des ménages.

- ☛ La production de petits logements et de logements adaptés (notamment au vieillissement) devra être encouragée, tout en maintenant une veille constante sur la demande en petits logements.

*Effectivement, le renouvellement de population (en faveur de grands ménages en provenance de secteurs plus urbains) n'est pas encore lisible dans les statistiques qui nous permettent aujourd'hui de soulever l'enjeu de développement d'un parc de petits logements. L'observation en continu des données de l'INSEE devra permettre d'ajuster chemin faisant les objectifs de production en matière de taille de logements et d'adéquation du parc à la demande des ménages.*

### Maintenir la dynamique de remobilisation des logements vacants

Bien que les données de l'INSEE invitent à considérer la vacance comme un enjeu sur le parc de logements, les dynamiques récentes, post-COVID, semblent relativiser fortement cette problématique de vacance dans son ensemble. Pour autant, certains bâtiments vacants depuis quelques années sont tout de même présents et pourront faire l'objet d'une intervention privée ou publique pour la remise en marché.

- ☛ Si la lutte contre la vacance n'est pas un enjeu quantitatif, elle reste un enjeu qualitatif, et le PLH devra accompagner la remise en marché des biens stratégiques, par la mobilisation d'acteurs privés ou publics.

### Accompagner l'amélioration des logements

L'amélioration, notamment énergétique des logements est une priorité nationale, à décliner dans les documents stratégiques locaux. Les caractéristiques du parc de logements de la CA Coulommiers Pays de Brie (parc ancien majoritaire) nécessitent que soient déployés les dispositifs d'accompagnement des ménages vers l'amélioration de leur logement :

Certains logements nécessitent une amélioration plus lourde, du fait de leur état de dégradation : la lutte contre l'habitat non décent, dégradé et insalubre doit être confortée et améliorée sur le territoire

- ☛ Accompagner la mobilisation par les ménages des dispositifs nationaux d'amélioration énergétique
- ☛ Améliorer le recensement des situations de non-décence, insalubrité voire mise en sécurité des logements
- ☛ Mieux mobiliser les dispositifs de lutte contre l'habitat indigne (LHI) pour remédier aux situations rencontrées

### Encourager le développement d'un parc de logements accessibles sur l'ensemble du territoire

Les situations de pauvreté sont présentes sur l'ensemble du territoire et concernent toutes les tranches d'âges, majoritairement les jeunes ménages. Pour favoriser les parcours résidentiels et assurer un toit pour tous, le développement d'un parc locatif accessible doit être encouragé, dans les centralités mais également en diffus, de manière adaptée.

- ☛ Encourager le développement du parc social, dans les centralités qui concentrent les services et commerces, mais également en diffus, de manière adaptée

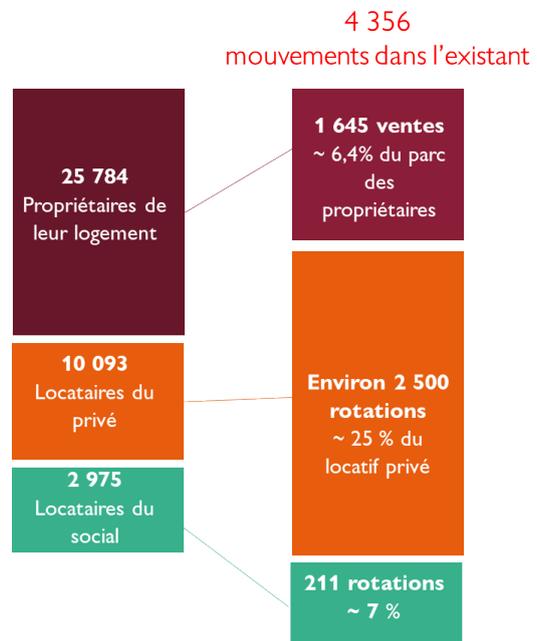
# PARTIE 3 : DYNAMIQUES DE PRODUCTION ET MARCHÉS IMMOBILIERS

## LES MOUVEMENTS RÉSIDENTIELS ENTRE LES DIFFÉRENTS PARCS DE LOGEMENTS

L'attractivité du parc de logements est souvent considérée sous le prisme du logement neuf : les communes par exemple, envisagent le plus souvent le renouvellement de population par la construction. Or, l'essentiel des mouvements résidentiels se fait dans le parc existant, et non dans les logements neufs.

Sur l'agglomération de Coulommiers Pays de Brie, près de 4 356 mouvements ont lieu chaque année dans le parc existant, tandis que la construction neuve représente 450 logements chaque année, soit environ 10 % de l'ensemble de logements mis en marché (neuf + ancien).

Par conséquent, et en préalable aux analyses qui suivent sur les marchés immobiliers, rappelons que l'attractivité résidentielle du territoire concerne massivement les logements déjà existants, et renforce l'enjeu d'amélioration du parc ancien.



## LES DYNAMIQUES DE PRODUCTION

### La construction neuve sur le territoire

Les données relatives à la construction sont issues de la base Sit@del. On distingue :

- Les logements autorisés, qui correspondent aux logements ayant fait l'objet d'un permis de construire
- Les logements commencés, qui correspondent aux ouvertures de chantier

Le niveau des logements autorisés donne une indication de la production future. Leur nombre est toujours supérieur à celui des logements commencés en raison de la non-réalisation d'un certain nombre de projets. Cependant, sur certains territoires, l'écart est particulièrement important, il s'agit souvent de la non remontée des données par les services locaux. C'est le cas sur le territoire de la CA CPB, où le niveau de logements autorisés s'approche le plus de la réalité.

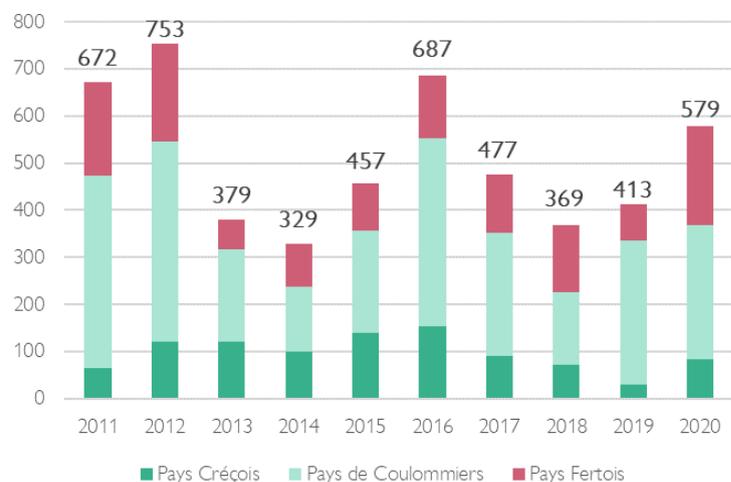
Le SRHH (Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement) fixe un objectif de 450 logements autorisés par an pour la CA CPB

Le besoin de logements en Île-de-France est estimé à 70 000 logements par an selon le SDRIF. Ce besoin a été décliné dans le cadre du SRHH, et conduit à un objectif de 450 logements sur le territoire. Le bilan 2020 du SRHH fait apparaître une moyenne d'autorisation de 506 logements par an entre 2016 et 2020, donc supérieure aux objectifs réglementaires.

La construction est assez irrégulière ces dernières années : on enregistre des pics d'autorisation en 2016 et 2020, tandis que les autres années, ce sont environ 400 logements par an qui sont autorisés.

## LOGEMENTS AUTORISÉS – CA COULOMMIERS PAYS DE BRIE

Source : Sit@del, logements autorisés



En moyenne, les communes du Pays de Coulommiers concentrent 55 % des autorisations (contre 51 % de la population). La part des autorisations délivrées sur le Pays Créçois est proportionnelle à son poids démographique dans l'agglomération (entre 18 et 19%), tandis que les autorisations délivrées dans les communes du Pays Fertois sont proportionnellement moins importantes que leur poids démographique (26 % des autorisations contre 31 % de la population).

*Un rythme de construction encore tenu comparativement aux développements observés dans les EPCI situés à l'ouest*

L'indice de construction pour 1000 habitants permet de qualifier la dynamique en matière de production neuve. Le taux de construction correspond au rapport entre le nombre de logements construits de 2015 à 2019 et le nombre de population des ménages en 2018. La comparaison de l'indice de construction de la CA CPB avec les EPCI frontaliers permet de positionner le territoire comme intermédiaire :

- à l'ouest, le Val d'Europe connaît un développement particulièrement fort : l'indice de construction est supérieur à 10, témoignant d'une très forte activité immobilière. Celle-ci s'inscrit néanmoins dans un cadre particulier, celui de l'OIN Marne-la-Vallée, dont le dernier secteur de développement (secteur IV) comprend les communes du Val d'Europe. L'indice de construction particulièrement élevé relève donc d'un développement exceptionnel (maîtrise foncière des grands secteurs de développement, partenariat avec Disney, etc...).
- à l'est, les EPCI ont un indice de construction nettement inférieur

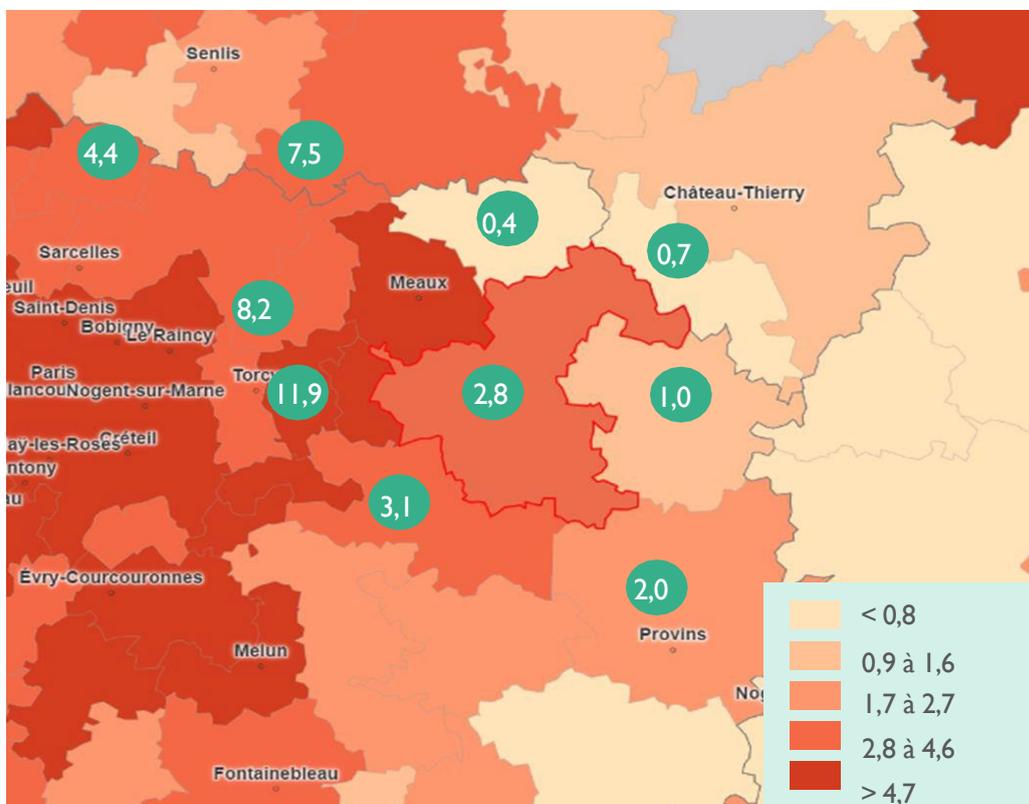
### INDICE DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ENTRE 2015 ET 2019

Source : Sit@del, logements commencés en date réelle – nombre moyen de logements commencés entre 2015 et 2019 pour 1000 habitants.

	CONSTRUCTION /AN	INDICE DE CONSTRUCTION
CA CPB	246	2,8
Pays de Coulommiers	119	2,6
Pays Fertois	67	2,4
Pays Créçois	60	3,7

### NOMBRE DE LOGEMENTS CONSTRUIES POUR 1 000 HABITANTS 2015-2019

Source : Observatoire des Territoires, Sit@del, logements commencés en date réelle



La CA CPB est donc aujourd’hui positionnée à la limite des développements périphériques de la Métropole, et le développement en cours du Val d’Europe pourrait accentuer cet effet, déjà perceptible sur les communes frontalières où l’indice de construction est plus fort.

*Une production essentiellement portée par le logement individuel*

#### QUELQUES DÉFINITIONS

Un logement individuel est une construction qui ne comprend qu’un seul logement (autrement dit, une maison).

On en distingue deux types :

- les logements individuels purs, ayant fait l’objet d’un permis de construire relatif à un seul logement,
- les logements individuels groupés, ayant fait l’objet d’un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement), ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels.

Un logement collectif est un logement faisant partie d’un bâtiment d’au moins deux logements dont certains ne disposent pas d’un accès privatif. Dans le cas d’opérations regroupant à la fois des logements individuels et des logements collectifs, chacun est comptabilisé dans son type de construction respectif.

Les logements en résidence sont des logements (maisons individuelles ou logements collectifs) construits par un promoteur pour une occupation par un public très ciblé selon la nature de la résidence, avec mise à disposition de services spécifiques. Six types principaux de résidences sont recensés :

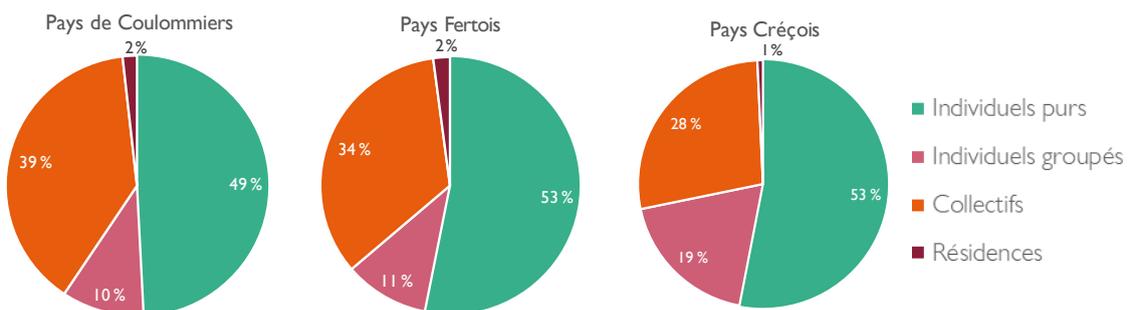
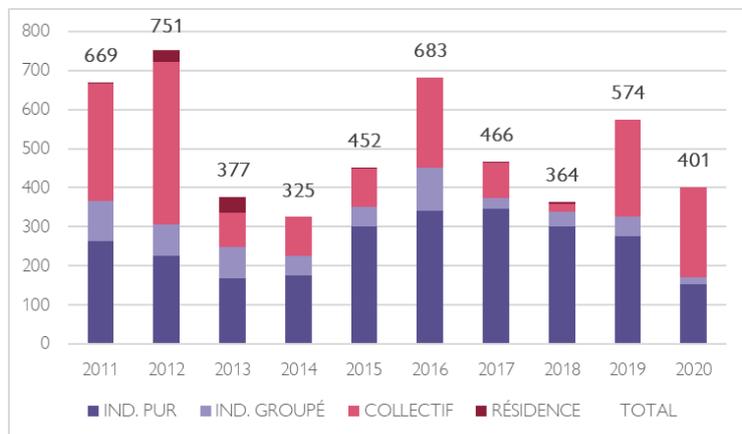
- les résidences pour personnes âgées,
- les résidences pour étudiants,
- les résidences de tourisme,
- les résidences hôtelières à vocation sociale,
- les résidences sociales,
- les résidences pour personnes handicapées.

A l’échelle de la CA CPB, les logements individuels (purs et groupés) représentent 62 % des logements autorisés, tandis que le logement en collectif représente 36 % des autorisations. 2 % des permis de construire concernent des résidences spécifiques. Soit +234,2 hectares de fonciers consommés.

Les entretiens réalisés avec les communes dans le cadre de l’élaboration du PLH ont mis en exergue une volonté de plus grande maîtrise des développements en densification dans les communes rurales. Pour certains élus, certains développements dénaturent les villages et accentuent les problématiques de stationnement, de réseaux sous-dimensionnés et de flux face à une densité nouvelle. La préservation des villages et de la qualité d’habiter constitue un enjeu prioritaire pour les années à venir, d’autant plus dans un contexte de mise en tension des marchés immobiliers.

#### LOGEMENTS AUTORISÉS SELON LA TYPOLOGIE – CA CPB

Source : Sit@del, logements autorisés



## 📌 L'accèsion sociale parmi la production neuve

### La mobilisation du Prêt à Taux Zéro (PTZ)

Le dispositif de Prêt à Taux Zéro est un prêt à destination des ménages, dont les intérêts créditeurs sont nuls. Il est accordé en complément d'un autre prêt pour acheter, construire ou rénover un logement. Les ménages bénéficiaires du PTZ doivent occuper le logement à titre de résidence principale et disposer de ressources inférieures à un plafond de ressources. Sauf cas particulier, il est réservé aux primo-accédants.

En 2021, 62 Prêts à Taux Zéro dans le neuf ont été octroyés. Entre 2017 et 2019, en moyenne 80 des logements neufs sont financés par un PTZ, soit 17% de la construction neuve qui relève de l'accèsion sociale.

En 2021, le montant moyen des acquisitions bénéficiant d'un PTZ dans le neuf s'élève à 88 347€ et le revenu moyen des ménages concernés est de 1 828€/mois.

A noter que d'autres produits d'accèsion sociale existent, mais ne sont pas commercialisés sur le territoire :

- Aucun logement n'a fait l'objet d'un agrément pour un PSLA : Prêt Social de Location Accession
- Aucun projet de BRS (Bail Réel Solidaire) n'est en cours sur les communes

Ces produits d'accèsion sociale sont plus adaptés à des secteurs où les marchés immobiliers sont plus tendus : ils sont pertinents lorsque l'accèsion à prix « abordable » est complexe dans un territoire attractif. De plus, ils rentrent dans le décompte de l'article 55 de la loi SRU. La configuration de la CA CPB est telle qu'il est aisé de faire quelques kilomètres de voiture, s'éloigner des centres urbains où les niveaux de prix sont plus élevés, pour trouver un bien immobilier accessible. Par conséquent, le développement du PSLA et du BRS ne semble pour le moment pas recommandé sur l'agglomération hormis sur les communes proches de Marne-la-Vallée où les prix immobiliers sont plus importants que sur le reste de l'agglomération. En effet, ces produits peuvent être pertinent pour des communes comme Crécy-la-Chapelle qui en plus doit renforcer son parc locatif social.

### LE PRÊT A TAUX ZERO

Source : Fichier Opendata des PTZ 2022

	Nb moyen 2017 - 2021	Montant moyen 2017 - 2021
CA CPB	80	91 642 €
Pays de Coulommiers	52	83 769 €
Pays Fertois	89	95 118 €
Pays Créçois	34	104 953 €

La production de logements locatifs sociaux

Une production sociale de plus en plus importante

Dans un contexte où la production globale est en légère diminution, la part de production de logements locatifs sociaux augmente rapidement.

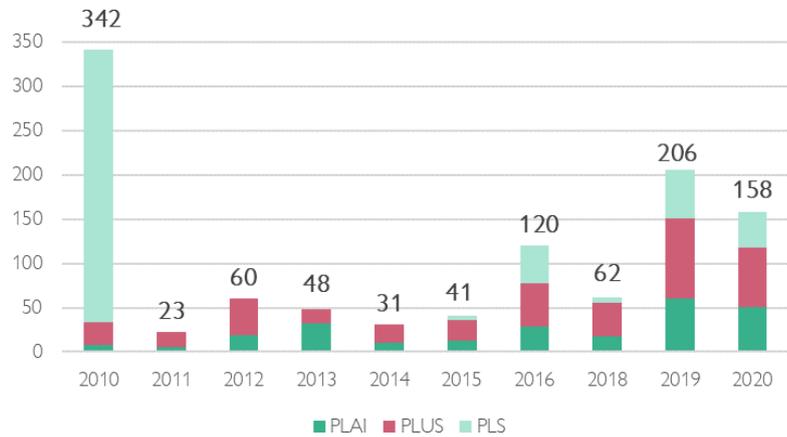
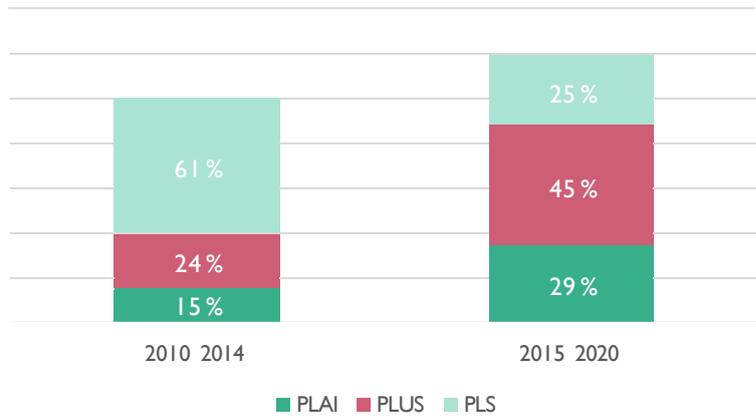
Entre 2011 et 2014, la production sociale représentait seulement 8% des logements autorisés. Entre 2016 et 2018, cette part augmente à 12 %. Les années 2019 et 2020 sont marquées par une forte hausse des agréments délivrés (206 en 2019 et 158 en 2020) conduisant à une part de production sociale représentant environ 37 % des logements autorisés.

Cette dynamique résulte d'une démarche d'anticipation de certaines communes face aux obligations de la loi SRU. En effet, sur la période 2019-2020, la production sociale a été la plus importante à :

- Mouroux : 124 logements agréés
- La Ferté-sous-Jouarre : 66
- Coulommiers : 52
- Boissy-le-Châtel : 52
- Jouarre : 42
- Crécy-la-Chapelle : 23

ÉVOLUTION DES FINANCEMENTS MOBILISÉS DEPUIS 2010

Source : SISAL 2020



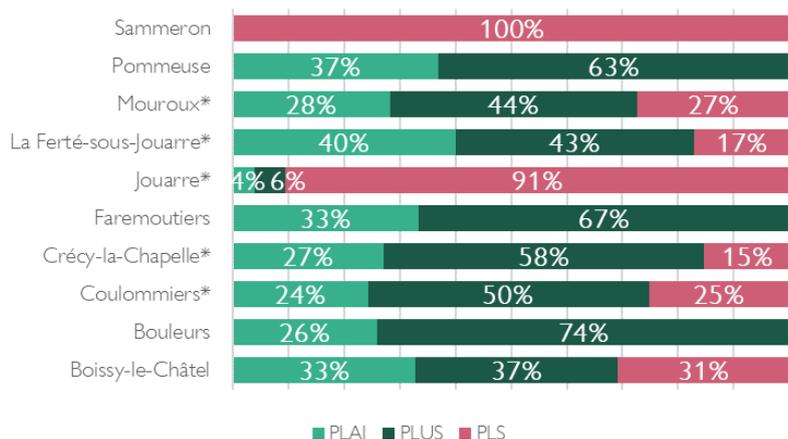
Entre 2015 et 2020, 45 % des logements locatifs agréés sont des logements sociaux classiques, financés en PLUS, tandis que 29 % sont financés en PLAI (logements très sociaux). Cette part de PLAI est cohérente aux objectifs de développement fixés par la DDT à l'échelle du département.

A noter que le PLS (Prêt Locatif Social, usuellement considéré comme du logement « intermédiaire » plus que social étant donné que les niveaux de loyers associés sont plutôt élevés, très proches du parc locatif privé) est fortement mobilisé ces dernières années, il représente près de 25% de la production sociale entre 2015 et 2020.

Cette part importante de PLS se traduit probablement par la production de logements spécifiques : pour rappel, les résidences seniors gérées par les bailleurs sociaux et les résidences étudiants sont financées en PLS.

AGRÉMENTS DÉLIVRÉS DEPUIS 2010 PAR COMMUNE 2010-2020

Source : SISAL 2020



## Estimation de la part des logements locatifs sociaux dans les communes assujetties aux obligations SRU

L'exercice suivant consiste à approcher le taux de logements locatifs sociaux dans chaque commune afin d'estimer sa situation vis-à-vis de l'objectif réglementaire qui pourrait lui incomber à moyen-long terme. Cet exercice est théorique : la comptabilité exacte des logements « SRU » sera réalisée par les services de la DDT et les communes dès lors qu'elles seront effectivement concernées par la SRU.

*Précision méthodologique : les logements localisés dans les structures dédiées aux personnes âgées sont pour certains comptabilisés au titre de la SRU, mais la configuration des logements - propre à chaque structure - implique une comptabilité SRU spécifique (3 places en structure valent 3 logements SRU dans certains cas, 3 places en structure valent 1 logement SRU dans d'autres cas).*

Le tableau ci-contre prend en compte :

- Les logements du RPLS
- Les logements en structure de la base FINESS : 1 place = 1 logement SRU, soit une hypothèse favorable
- Les logements conventionnés ANAH dans le parc privé

COMMUNE	RP 2018	SOMME LGTS SRU	TAUX SRU THEORIQUE	DEFICIT THEORIQUE 1 : 1
COULOMMIERS	6797	2569	38%	870
LA FERTÉ-SOUS-JOUARRE	4098	886	22%	-139
CRECY-LA-CHAPELLE	2008	158	8%	-344
MOUROUX	2053	161	8%	-352
JOUARRE	1502	373	25%	-3

Attention, ce tableau ne prend pas en compte les agréments délivrés, qui n'ont pas encore conduits à une livraison des logements. A Mouroux par exemple, 124 logements sociaux ont été agréés, mais ne sont pas comptabilisés dans ce tableau.

A partir d'une estimation des résidences principales 2018, la part de logements locatifs sociaux calculée est comparée à l'objectif théorique de 25 % des résidences principales. Ce calcul permet de déduire le déficit théorique de chaque commune dans l'hypothèse où elle serait assujettie à la SRU.

## LA CAPACITÉ DES COMMUNES A RÉPONDRE AUX EXIGENCES DE LA LOI SRU

### Coulommiers

La commune dispose d'un parc de logements sociaux supérieur à 25%. La commune envisage une stabilisation à 25% de logements sociaux dans la production neuve pour assurer la mixité sociale.

### La Ferté-sous-Jouarre

Les développements engagés et les projets en cours sur la commune (privés et publics) devraient conduire à la livraison d'environ 220 logements sur 6 ans. Sur cette production neuve, seuls 30 logements sociaux sont prévus.

La commune est contrainte dans ces développements neufs, et devra trouver des alternatives pour produire le logement locatif social lui permettant d'atteindre 25 % de ses résidences principales. Le conventionnement ANAH de logements locatifs dans le parc privé notamment, pourra permettre d'approcher l'objectif : l'étude pré-opérationnelle à venir sur le territoire devra analyser les opportunités réelles de développement de ce parc locatif dans le centre.

### Crécy-la-Chapelle

Les développements engagés et les projets en cours sur la commune (privés et publics) devraient conduire à la livraison d'environ 230 logements sur 6 ans, dont quelques logements sociaux. Comme à La Ferté-sous-Jouarre, un développement alternatif devra être recherché : conventionnement dans le parc privé, production de logements dédiés aux seniors conventionnés, conventionnement du parc communal, etc...

### Mouroux

La commune a déjà anticipé les obligations réglementaires à venir : 112 logements sociaux seront livrés entre 2022 et 2026. Mais la commune est confrontée à une production privée parallèle importante, qui augmente par conséquent le nombre de résidences principales et donc le nombre de logements sociaux à produire. Pour réduire le déficit SRU, la commune devra réinterroger sa stratégie foncière, en lien avec la révision de son PLU.

### Jouarre

La commune dispose d'un parc de logements sociaux très proche des 25 %, elle devra donc veiller à maintenir un taux de 25 % de logements sociaux dans sa production neuve.

## Boissy-le-Châtel

La commune compte 3 182 habitants en 2018 et son taux de croissance laisse présager une population qui pourrait dépasser le seuil des 3 500 habitants pendant la durée du PLH. Dès lors, la commune serait soumise aux obligations de la loi SRU, mais aussi en déficit puisqu'elle compte 1% logement social. La commune tente d'anticiper cette obligation future avec une part de logements sociaux dans ses futurs projets.

### Quelle opportunité pour le conventionnement dans le parc privé ?

Un propriétaire bailleur peut conclure une convention avec l'ANAH, en réalisant ou non des travaux subventionnés par l'ANAH dans son logement. Au travers de cette convention, le propriétaire bailleur s'engage pour une durée minimum de 6 ans, à louer son logement en respectant certains plafonds de loyers et de ressources des locataires. Le conventionnement peut porter sur plusieurs logements. Ce dispositif Loc'Avantages permet au propriétaire, en plus de pouvoir bénéficier d'aides financières aux travaux, de pouvoir bénéficier d'une réduction annuelle des impôts à payer sur les loyers.

Le propriétaire a le choix entre trois niveaux de loyer, qui sont calculés en appliquant une décote au loyer de marché observé sur la commune du logement. Les taux de réduction sont les suivants :

- Loc1 : -15%
- Loc2 : -30%

A ces différents niveaux de loyers correspondent des taux de réduction d'impôts différents (la réduction d'impôt pour Loc2 est plus importante que pour Loc1). Le mécanisme de réduction d'impôt permet d'uniformiser le montant de l'avantage fiscal, quel que soit le taux marginal d'imposition du propriétaire tant que le montant de son impôt sur le revenu est supérieur à cette réduction d'impôt. Le taux de réduction d'impôt va de 15% pour le Loc1 à 35% pour le Loc2.

### Estimation des niveaux de loyers conventionnés

Compte-tenu de l'écart entre les niveaux de loyers conventionnés et du marché immobilier, le recours au loyer conventionné est avantageux lorsqu'un propriétaire bailleur bénéficie également des aides aux travaux. Ces subventions permettent de compenser la perte de revenus locatifs liée au conventionnement, en plus des avantages fiscaux.

En plus du loyer conventionné, un propriétaire bailleur peut recourir à l'intermédiation locative afin de sécuriser sa location : l'entière gestion du logement est confiée à une agence immobilière sociale ou à une association agréée par l'État. Cet organisme est ensuite garant du paiement du loyers et des charges. Ce dispositif permet au propriétaire bailleur de bénéficier d'une prime supplémentaire et d'un taux de défiscalisation plus important.

Un autre dispositif de sécurisation locative est mobilisable par le propriétaire bailleur : la garantie Visale. Gratuite, cette garantie couvre 36 mois d'impayés de loyers sur toute la durée du bail. Le propriétaire ou le locataire doit être salarié d'une entreprise privée, ou bien le locataire doit être âgé de moins de 30 ans.

### Exemple d'application à Coulommiers :

	/ MOIS			DEFISCALISATION / AN	
	LOC'1	LOC'2	LIBRE	LOC'1	LOC'2
30 m <sup>2</sup>	369 €	303 €	530 €	664 €	1 275 €
50 m <sup>2</sup>	553 €	455 €	709 €	995 €	1 910 €
70 m <sup>2</sup>	695 €	572 €	785 €	1 250 €	2 400 €

	/ AN			ECART ANNUEL		ECART ANNUEL COMPTE TENU DEFISC.		ECART ANNUEL COMPTE TENU DEFISC. SUR 6 ANS		
	LOC'1	LOC'2	LIBRE	LOC'1 / LIBRE	LOC'2 / LIBRE	LOC'1 / LIBRE	LOC'2 / LIBRE	LOC'1 / LIBRE	LOC'2 / LIBRE	LOC'2 / LIBRE
30 m <sup>2</sup>	4 428 €	3 636 €	6 360 €	-1 932 €	-2 724 €	-1 268 €	-1 449 €	-7 608 €	-8 694 €	-8 694 €
50 m <sup>2</sup>	6 636 €	5 460 €	8 508 €	-1 872 €	-3 048 €	-877 €	-1 138 €	-5 262 €	-6 028 €	-6 028 €
70 m <sup>2</sup>	8 340 €	6 864 €	9 420 €	-1 080 €	-2 556 €	170 €	-156 €	1 020 €	-936 €	-936 €

Lecture de tableau :

Pour un appartement de 30 m<sup>2</sup>, le loyer conventionné Loc1 est fixé à 369 €, tandis qu'il est de 303 € en Loc2. D'après l'analyse des offres de location mis en ligne, nous estimons le loyer « libre » autour de 530 € pour 30m<sup>2</sup>.

Il y a donc un écart de 161 €/mois entre Loc 1 et le loyer libre, soit 1 932 €/an. Cet écart est compensé par la défiscalisation des revenus fonciers possible dans le cadre d'un conventionnement social, cette défiscalisation s'élève à 664 €/an en Loc1, ce qui conduit à un écart annuel compte tenu de la défiscalisation de 1 268 €/an.

Le conventionnement dure 6 ans, au terme des 6 ans, les recettes locatives en Loc 1 sont donc inférieures aux recettes en libre de 7 608 €.

Par conséquent, le conventionnement avec travaux de l'ANAH est rentable à condition que les subventions aux travaux soient supérieures à 7 608 €.

Le même raisonnement appliqué sur différentes tailles d'appartements permet de préciser que plus l'appartement est grand, plus le conventionnement est rentable.

## Simulations dans les deux autres Petites Villes de Demain

### CRECY-LA-CHAPELLE

/ MOIS				DEFISC		
	LOC'1	LOC'2	LIBRE		LOC'1	LOC'2
30 m <sup>2</sup>	415 €	341 €	700 €	30 m <sup>2</sup>	747 €	1 435 €
50 m <sup>2</sup>	622 €	512 €	862 €	50 m <sup>2</sup>	1 120 €	2 152 €
70 m <sup>2</sup>	782 €	644 €	900 €	70 m <sup>2</sup>	1 408 €	2 707 €

/ AN				ECART ANNUEL			ECART ANNUEL COMPTE TENU DEFISC.			ECART ANNUEL COMPTE TENU DEFISC. SUR 6 ANS		
	LOC'1	LOC'2	LIBRE		LOC'1 / LIBRE	LOC'2 / LIBRE		LOC'1 / LIBRE	LOC'2 / LIBRE		LOC'1 / LIBRE	LOC'2 / LIBRE
30 m <sup>2</sup>	4 980 €	4 092 €	8 400 €	30 m <sup>2</sup>	3 420 €	4 308 €	30 m <sup>2</sup>	2 673 €	2 873 €	30 m <sup>2</sup>	16 038 €	17 238 €
50 m <sup>2</sup>	7 464 €	6 144 €	10 344 €	50 m <sup>2</sup>	2 880 €	4 200 €	50 m <sup>2</sup>	1 760 €	2 048 €	50 m <sup>2</sup>	10 560 €	12 288 €
70 m <sup>2</sup>	9 384 €	7 728 €	10 800 €	70 m <sup>2</sup>	1 416 €	3 072 €	70 m <sup>2</sup>	8 €	365 €	70 m <sup>2</sup>	48 €	2 190 €

### LA FERTÉ-SOUS-JOUARRE

/ MOIS				DEFISC		
	LOC'1	LOC'2	LIBRE		LOC'1	LOC'2
30 m <sup>2</sup>	344 €	283 €	509 €	30 m <sup>2</sup>	619 €	1 192 €
50 m <sup>2</sup>	517 €	425 €	628 €	50 m <sup>2</sup>	930 €	1 787 €
70 m <sup>2</sup>	650 €	534 €	760 €	70 m <sup>2</sup>	1 170 €	2 246 €

/ AN				ECART ANNUEL			ECART ANNUEL COMPTE TENU DEFISC.			ECART ANNUEL COMPTE TENU DEFISC. SUR 6 ANS		
	LOC'1	LOC'2	LIBRE		LOC'1 / LIBRE	LOC'2 / LIBRE		LOC'1 / LIBRE	LOC'2 / LIBRE		LOC'1 / LIBRE	LOC'2 / LIBRE
30 m <sup>2</sup>	4 128 €	3 396 €	6 108 €	30 m <sup>2</sup>	1 980 €	2 712 €	30 m <sup>2</sup>	1 361 €	1 520 €	30 m <sup>2</sup>	8 166 €	9 120 €
50 m <sup>2</sup>	6 204 €	5 100 €	7 536 €	50 m <sup>2</sup>	1 332 €	2 436 €	50 m <sup>2</sup>	402 €	649 €	50 m <sup>2</sup>	2 412 €	3 894 €
70 m <sup>2</sup>	7 800 €	6 408 €	9 120 €	70 m <sup>2</sup>	1 320 €	2 712 €	70 m <sup>2</sup>	150 €	466 €	70 m <sup>2</sup>	900 €	2 796 €

## LES MARCHES IMMOBILIERS

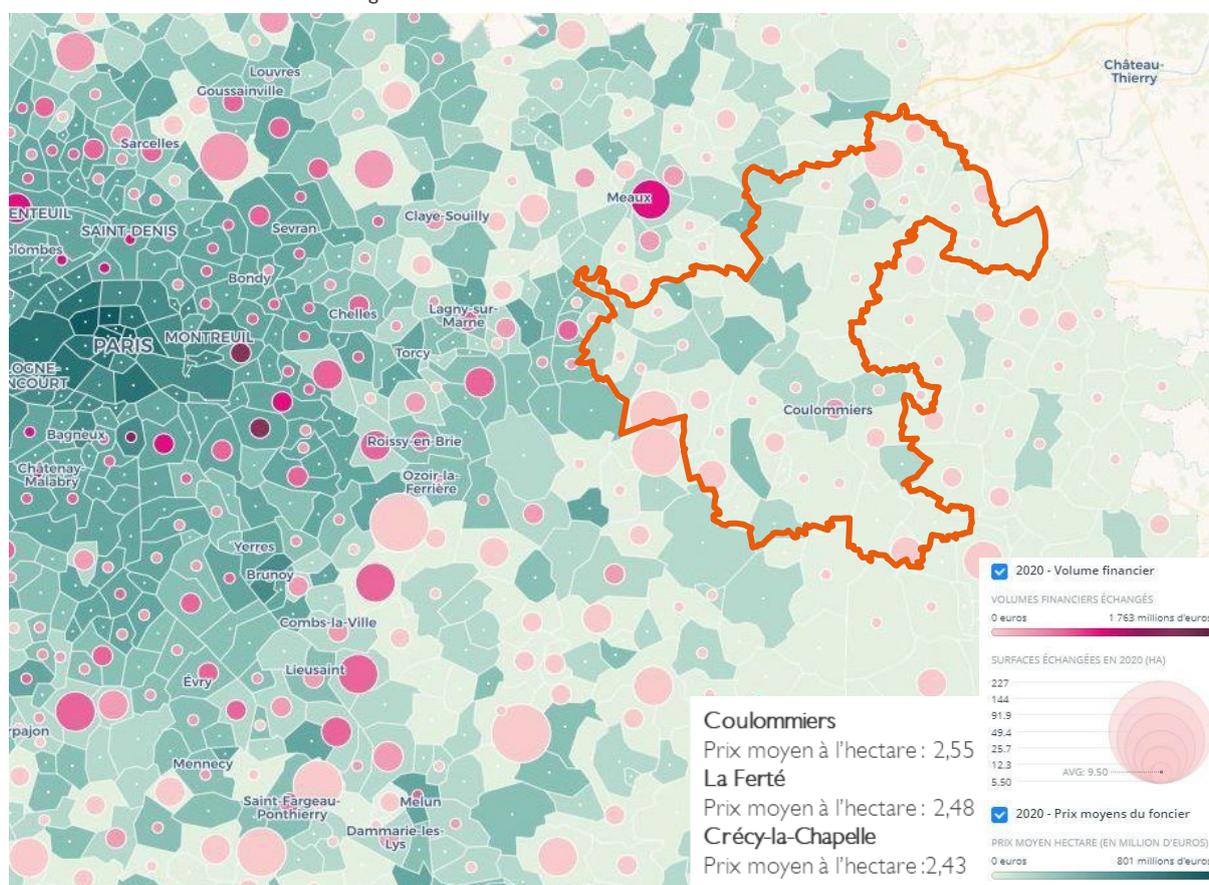
- Une promotion immobilière active surtout dans les pôles et les communes péri-urbaines

Entre 2010 et 2020, 64% de la production neuve est réalisée en individuel : 14 % en individuel groupé et 50 % en individuel pur. La production de maisons individuelles est particulièrement importante sur certaines communes : Boissy-le-Châtel, Mouroux, Pommeuse, Coutevroult, Faremoutiers et Guérard notamment.

Les entretiens réalisés avec les communes dans le cadre de l'élaboration du PLH confirme la dynamique immobilière : les opérateurs et notamment les opérateurs privés (lotisseurs, constructeurs de maisons et promoteurs) sont de plus en plus présents sur le territoire, du fait d'un prix du foncier encore attractif, comparativement aux moyennes observées sur les communes situées à l'ouest.

### PRIX DU FONCIER PAR COMMUNE EN ÎLE-DE-FRANCE POUR 2020

Source : données DV3F - Observatoire Régional du Foncier en Île-de-France



Entre 2014 et 2020, les Données des Valeurs Foncières (DVF) comptabilisent 32 transactions concernant des ventes de terrains à bâtir et 447 ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA). Le volume de ces transactions est stable, bien qu'un nombre plus important de logements en VEFA ont été vendus en 2018, par rapport aux autres années, essentiellement à Coulommiers (46 transactions) et à Villers-sur-Morin (38 transactions).

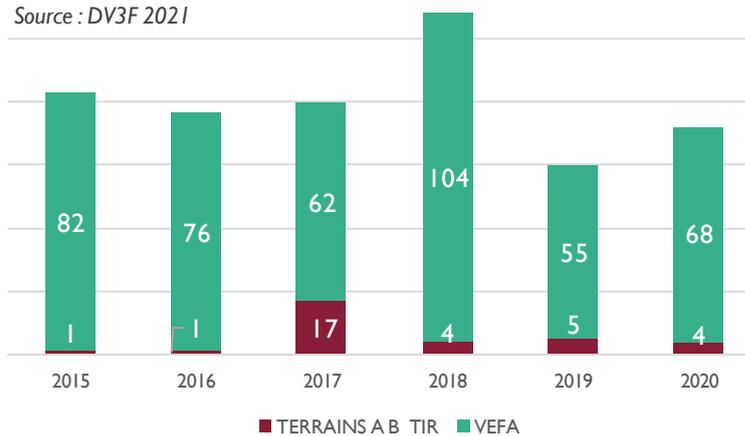


Publicités pour des lotissements – Photo 1 : Jardins du Morin à Boissy-le-Châtel – Photo 2 : Résidence Grande Rue à Crécy-la-Chapelle

L'apport des données DVF est cependant à nuancer, pour de nombreuses transactions non comptabilisées ici, le type de mutation n'est pas précisé (il peut s'agir de logements anciens ou de VEFA ...). Ainsi, toutes les communes où la promotion immobilière a été importante sur cette période ne sont pas identifiées, à l'instar de Faremoutiers, Pommeuse, Coutevroult ou encore Guérard.

### ÉVOLUTION DES TRANSACTIONS EN VEFA ET TERRAINS A BÂTIR

Source : DV3F 2021



Un marché de la revente très développé

Entre 2010 et 2020, on recense en moyenne 1 400 mutations chaque année, avec une part plus importante de maisons individuelles (76%). Le volume des ventes a augmenté en 2016 et est resté stable depuis.

La CA CPB bénéficie de niveaux de prix accessibles en comparaison avec les territoires de l'ouest francilien. Cependant, on observe des niveaux de prix contrastés entre l'est et l'ouest de l'Agglomération, avec une frange ouest plus soumise à la pression foncière liée à proximité avec Val d'Europe Agglomération notamment.

PRIX MÉDIAN DES TRANSACTIONS DANS L'ANCIEN ENTRE 2015 ET 2019

Source : Etude pré-opérationnelle d'OPAH-RU sur le cœur de ville de Coulommiers – Villes Vivantes

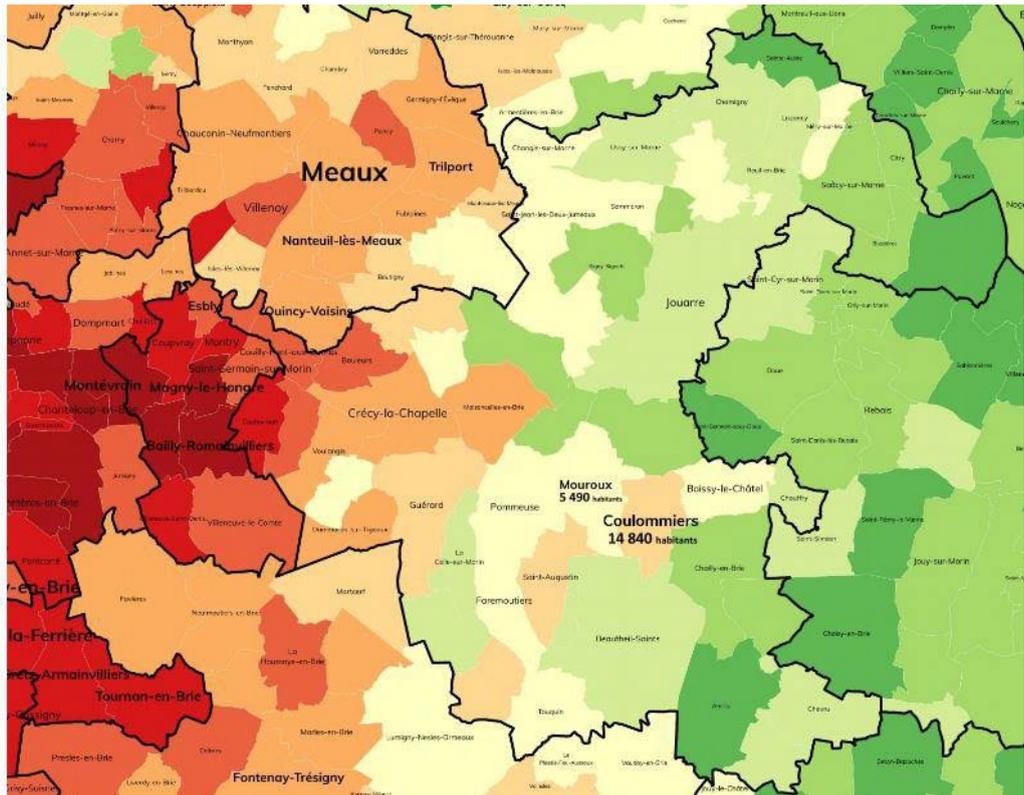
La CA Coulommiers Pays de Brie propose en Île de France l'un des derniers compromis intéressants

entre prix du logement / inclusion dans la métropole

Prix médian de l'immobilier



Source : DVF 2015 2019



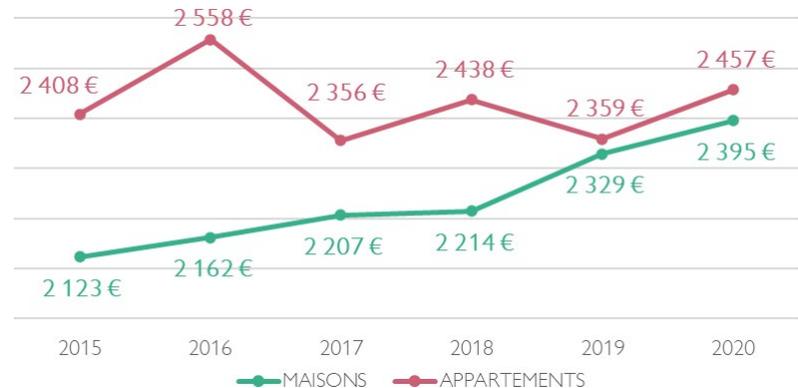
La tension des marchés immobiliers de la CA CPB se traduit par une hausse des prix au m<sup>2</sup> pour les maisons et les appartements.

En 2020, le prix médian d'une maison est de 2 395€/m<sup>2</sup>, il a augmenté d'en moyenne 2,4%/an entre 2015 et 2020.

En ce qui concerne les appartements, le prix médian est de 2 457€/m<sup>2</sup> en 2020, soit une augmentation plus faible : +0,4%/an.

ÉVOLUTION DES PRIX MEDIANS

Source : DV3F 2021



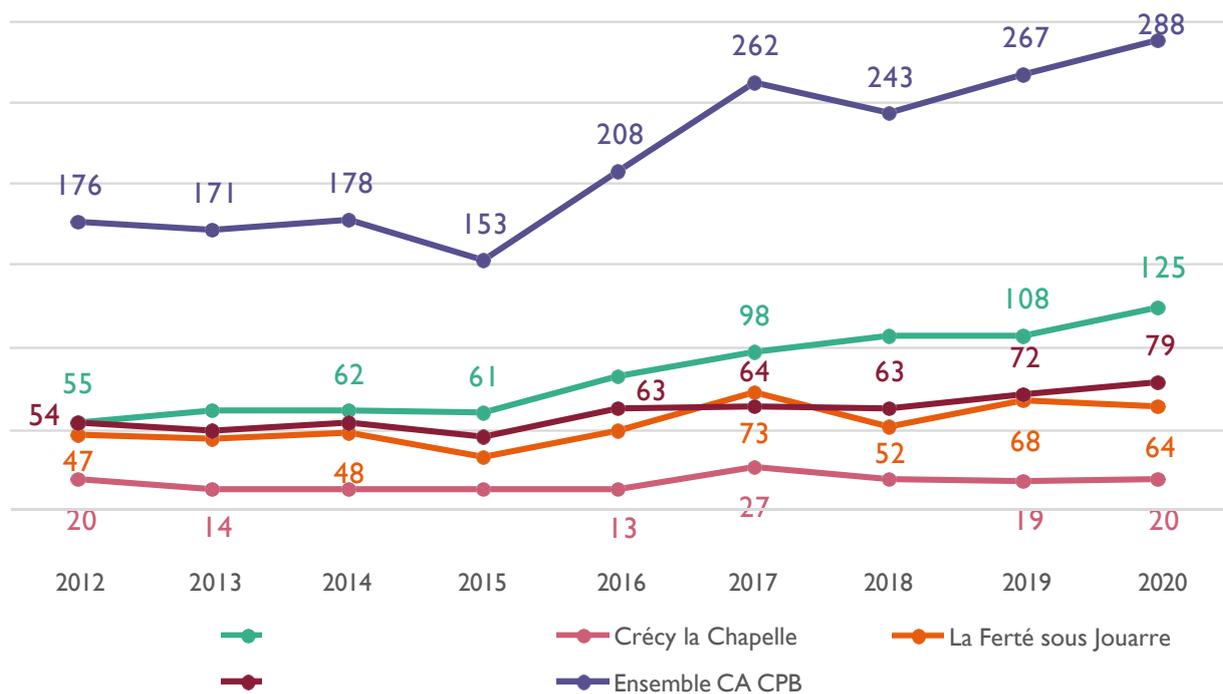
- Le marché de vente de logements collectifs est polarisé par Coulommiers, Crécy-la-Chapelle et La Ferté-sous-Jouarre

L'analyse des valeurs foncières laisse observer une part peu équilibrée entre les maisons individuelles (82%) et les biens collectifs (17%), qui s'explique par des habitats à dominante collective. Entre 2010 et 2020, 2 370 transactions ont eu lieu sur la CA CPB. Parmi ces transactions, 72% des transactions ont eu lieu sur les trois pôles, qui recensent en moyenne 155 mutations par an.

Les petites typologies représentent la majorité des transactions (51%), suivi des T3 avec 36%. En moyenne, ce sont 5% des logements collectifs qui changent de propriétaire dans l'année.

### ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS D'APPARTEMENT

Source : DV3F



- La vente de logements individuels, de plus en plus dynamique

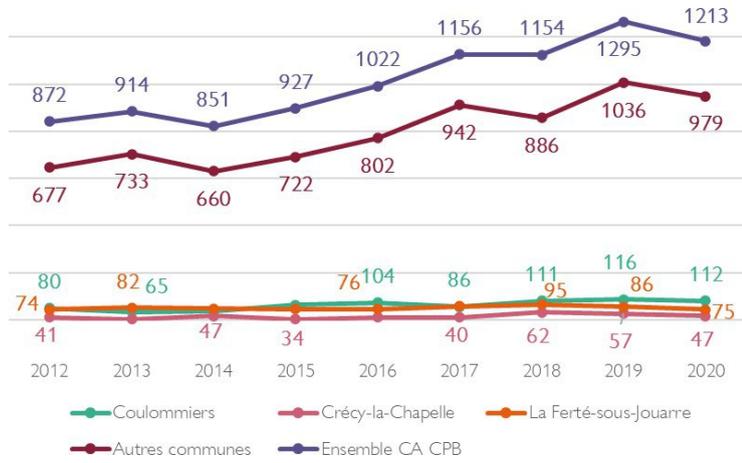
Le marché dans l'ancien en individuel suit la même tendance que celui en collectif et près de 1 213 ventes ont été recensées en 2020, soit 2% de l'ensemble du parc de logements individuels de la CA CPB. Les transactions concernant des biens individuels sont présentes sur l'ensemble du territoire. Les trois pôles urbains concentrent 21% des transactions. Coulommiers enregistre un volume de transactions plus important que le reste de l'Agglomération, cependant d'autres communes présentent une activité importante, représentant parfois plus de 10% des maisons du parc total de logements.

### TYPLOGIES DES APPARTEMENTS VENDUS EN 2020



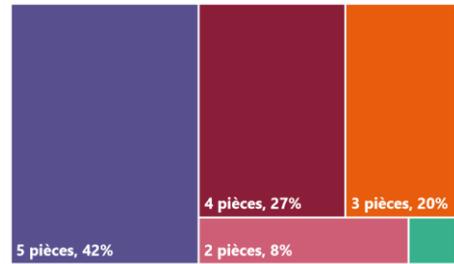
## ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS DE MAISONS

Source : DV3F



## TYPES DES MAISONS VENDUES EN 2020

Source : DV3F



Le marché locatif privé, des loyers plus élevés à l'ouest du territoire

*Une offre locative privée principalement localisée dans les pôles urbains*

La part des résidences principales occupées par des locataires du parc privé a légèrement augmentée entre 2013 et 2018, avec 76 locataires supplémentaires chaque année (+0,77%/an). Elle représente ainsi 28% de l'ensemble des résidences principales. En volume, l'offre locative privée concerne essentiellement des logements collectifs et est développée sur les villes de La Ferté-sous-Jouarre, Coulommiers et Crécy-la-Chapelle. L'offre locative privée est bien plus développée que l'offre locative sociale (8%).

*Des niveaux de loyers élevés et des disparités dans le territoire*

Afin d'évaluer les niveaux de loyers sur le parc de l'agglomération, une analyse des annonces en ligne a été réalisée en février 2022 sur les trois pôles urbains et comprend 115 annonces. Selon ces annonces, les niveaux de loyers sont d'en moyenne 15,81€/m<sup>2</sup>. Soumis à la pression immobilière liée à proximité avec Val d'Europe Agglomération et située en périphérie directe de la grande couronne, Crécy-la-Chapelle présente des niveaux de loyers plus élevés : 18,65€/m<sup>2</sup>. Les loyers sont moins élevés à Coulommiers (15,15€/m<sup>2</sup>) et à La Ferté-sous-Jouarre (15,69€/m<sup>2</sup>). Selon l'analyse des données Clameur, on observe une augmentation des niveaux de loyers pour toutes les typologies (hormis les T1) à l'échelle de la Seine-et-Marne. Cette hausse est d'en moyenne +0,62%/an et elle est la plus élevée pour les grandes typologies : les logements de cinq pièces et plus.

**EVOLUTION DES PRIX DES LOYERS AU NIVEAU DÉPARTEMENTAL**

Source : Clameur

	2018	2019	2020	2021	TEA 2018-2021
T1	472 €	473 €	471 €	472 €	0,00%
T2	553 €	560 €	561 €	563 €	0,62%
T3	758 €	765 €	768 €	773 €	0,63%
T4	988 €	996 €	999 €	999 €	0,36%
T5 et +	1 096 €	1 132 €	1 151 €	1 137 €	1,22%
GLOBAL	594 €	600 €	603 €	605 €	0,62%

**LOYERS MOYENS SELON LES TYPOLOGIES ET LES SURFACES – CA CPB**

Source : Annonces en ligne

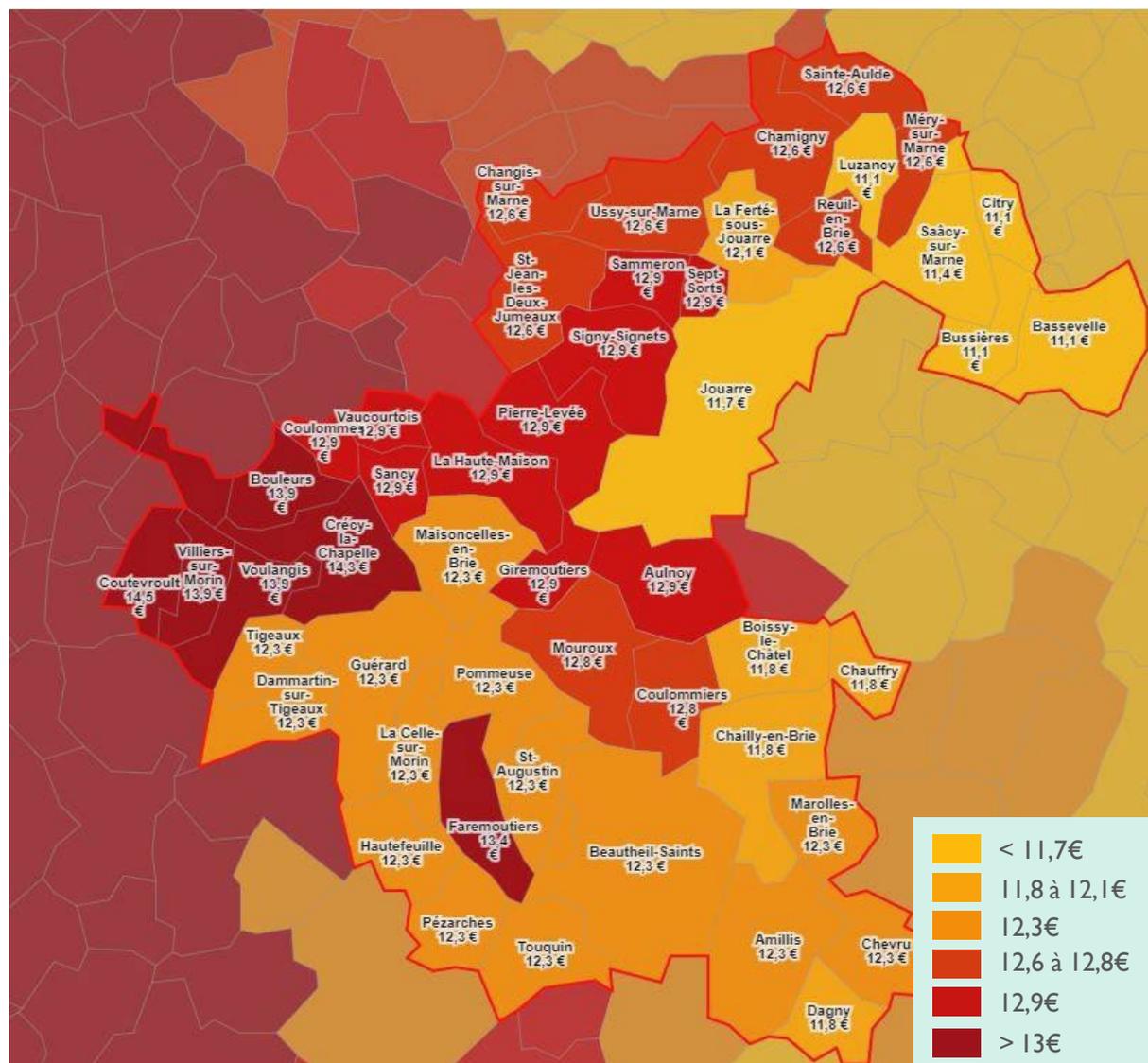
	T1 - T2	T3	T4 - T5
Coulommiers	586 €	822 €	1 001 €
Crécy-la-Chapelle	705 €	966 €	-
LFSJ	577 €	745 €	976 €

	Surface moyenne M <sup>2</sup>	Prix moyen €/M <sup>2</sup>	Loyer moyen (€)
Coulommiers	49	15,15 €	741 €
Crécy-la-Chapelle	44	18,65 €	814 €
LFSJ	42	15,69 €	662 €

L'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) développe un Observatoire National des Loyers, publié pour la première fois en 2018. Cette carte recense les loyers d'annonce, charges comprises, pour des biens types (appartement de 49 m<sup>2</sup>, maison de 92 m<sup>2</sup>) mis en location au 3ème trimestre 2018. Les indicateurs de loyers sont calculés grâce à l'utilisation des données d'annonces parues sur Leboncoin, SeLoger et PAP sur la période 2015-2019.

### LOYER D'ANNONCE PAR M<sup>2</sup> CHARGES COMPRIS POUR UN APPARTEMENT TYPE DU PARC PRIVE LOCATIF (€)

Source : Observatoire des territoires, à partir des données SeLoger, leboncoin, pap.fr, 2018



## Le marché du locatif social

### La production

#### 1 531 demandes enregistrées en 2021

Les données suivantes sont issues du Système National d'Enregistrement de la demande (SNE) au 31.12.2021. Le Système National d'Enregistrement centralise l'intégralité des demandes de logements sociaux sur le territoire national. Il est alimenté par les différents guichets enregistreurs (bailleurs, CCAS, etc) auxquels peuvent s'adresser les demandeurs ainsi que par le site Internet grand public du SNE. Chaque demandeur se voit attribuer un numéro unique. L'objectif du SNE est triple : faciliter les démarches des demandeurs (une seule demande qui sera consultée par tous les bailleurs), améliorer la connaissance des demandes et pouvoir analyser les attributions. Concernant les communes demandées, les traitements réalisés tiennent compte du 1er choix formulé par le ménage.

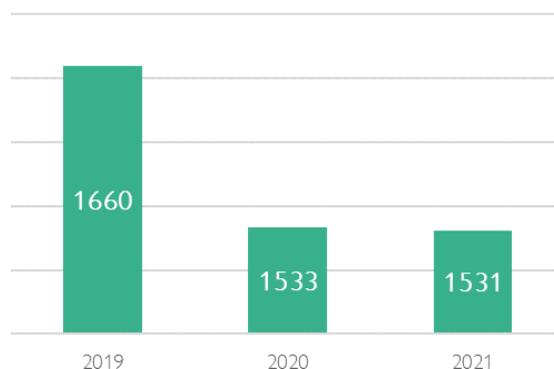
Environ 1 500 ménages sont demandeurs d'un logement social sur l'agglomération. Pour rappel, le parc locatif est composé de près de 3 500 logements. La demande est en diminution entre 2019 et 2021 : -127 demandes, une baisse qui peut s'expliquer par le contexte 2020 très particulier.

La demande n'est pas homogène sur le territoire :

- Coulommiers concentre 55% de la demande, et 66% de l'offre.
- La Ferté-sous-Jouarre (21%),
- Crécy-la-Chapelle (6%),

#### ÉVOLUTION DE LA DEMANDE

Source : SNE 2020



#### Les mutations représentent près d'un tiers de la demande de logement social

Les demandes faites par les personnes déjà locataires du parc social mais qui souhaitent changer de logement représentent 29% des demandes à l'échelle de la CA CPB, soit 448 demandes. Par conséquent, 69 % des demandes sont des demandes « externes » : comparativement à d'autres territoires, cette part apparaît particulièrement élevée ; elle peut traduire un déficit de logements locatifs accessibles.

#### Une tension élevée sur le parc locatif social

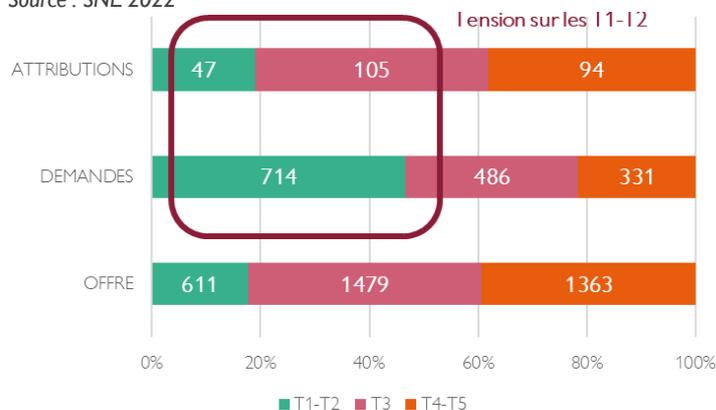
On compte 6,2 demandes pour une attribution. En Ile-de-France, la pression s'élève à 9,9 demandes pour une attribution (18,36 à Paris), tandis qu'elle est de 6,4 en Seine-et-Marne.

Les demandeurs de logements sociaux attendent en moyenne un peu moins de 2 ans sur la CA CPB, pour se voir attribuer un logement.

A l'image de l'Ile-de-France, la tension sur le parc social de l'agglomération est plus marquée pour sur les petites typologies (T1 et T2). En effet, le SNE recense 714 demandes pour des T1 et T2,

#### ADÉQUATION ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE EN 2021 – CA CPB

Source : SNE 2022



pour 47 attributions seulement en 2021, soit une tension qui s'élève à 15 demandes pour une attribution.

### Le profil des demandeurs

Un quart des demandeurs ont entre 30 et 40 ans, tout comme à l'échelle départementale. Les demandeurs de plus de 60 ans sont moins nombreux et représentent 15% des dossiers, soit 255 demandeurs.

On note tout de même que 90 demandes proviennent de personnes de plus de 75 ans, traduisant probablement une demande de logement adapté.

### Une part élevée de personnes seules parmi les demandeurs

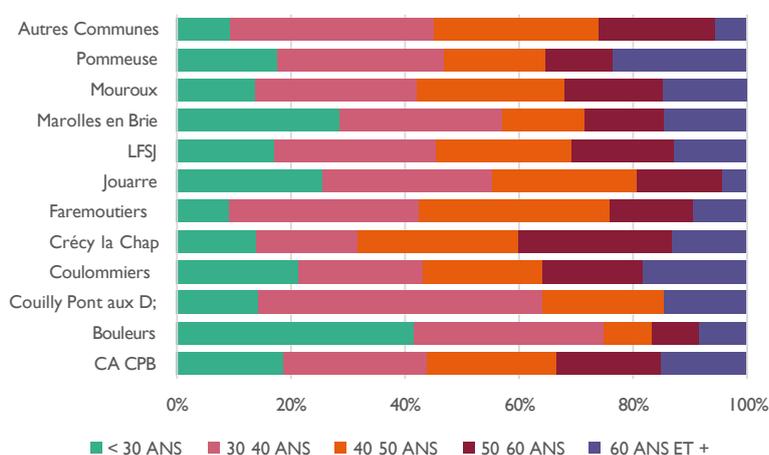
Conformément à la demande prédominante de petites typologies de logements (46%), 43% des demandeurs sont des personnes seules, soit 665 personnes. Cette part est plus élevée qu'à l'échelle départementale où les personnes seules représentent 39% des demandeurs de logements sociaux.

### 70% des demandeurs particulièrement précaires

La majorité de ménages demandeurs ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI. A titre d'exemple, cela correspond à une personne seule disposant d'un revenu fiscal de référence inférieur à 13 050 € (1 125 €/mois soit 96 % d'un SMIC).

## RÉPARTITION DES DEMANDEURS D'UN LOGEMENT SOCIAL PAR TRANCHES D'ÂGES

Source : SNE 2022



## PLAFONDS DE REVENUS DES LOGEMENTS SOCIAUX

	Très social PLAI	Social PLUS	Intermédiaire PLS
Personne seule	13 378€	24 316€	31 611€
2 personnes sans personne à charge	21 805€	36 341€	47 243€
3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge	26 210€	33 949€	56 791€
4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge	28 779€	40 985€	68 026€
5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge	34 071€	61 944€	80 529€
6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge	38 339€	69 707€	90 620€

### Les travaux à venir sur le parc locatif social : la réforme des attributions

Afin d'améliorer les équilibres de peuplement au sein du parc locatif social, et d'éviter la concentration des populations les plus précaires au sein d'un même quartier, l'agglomération, chef de file en matière de peuplement depuis la loi ALUR, devra définir sa stratégie en matière d'attributions et de peuplement.

L'installation de la Conférence Intercommunale du Logement permettra de poser les bases d'une stratégie de peuplement. La rédaction d'un document-cadre des attributions, suivi de l'écriture de la Convention Intercommunale des Attributions et du Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD) permettra de définir les orientations communautaires pour une meilleure mixité dans le parc locatif social.

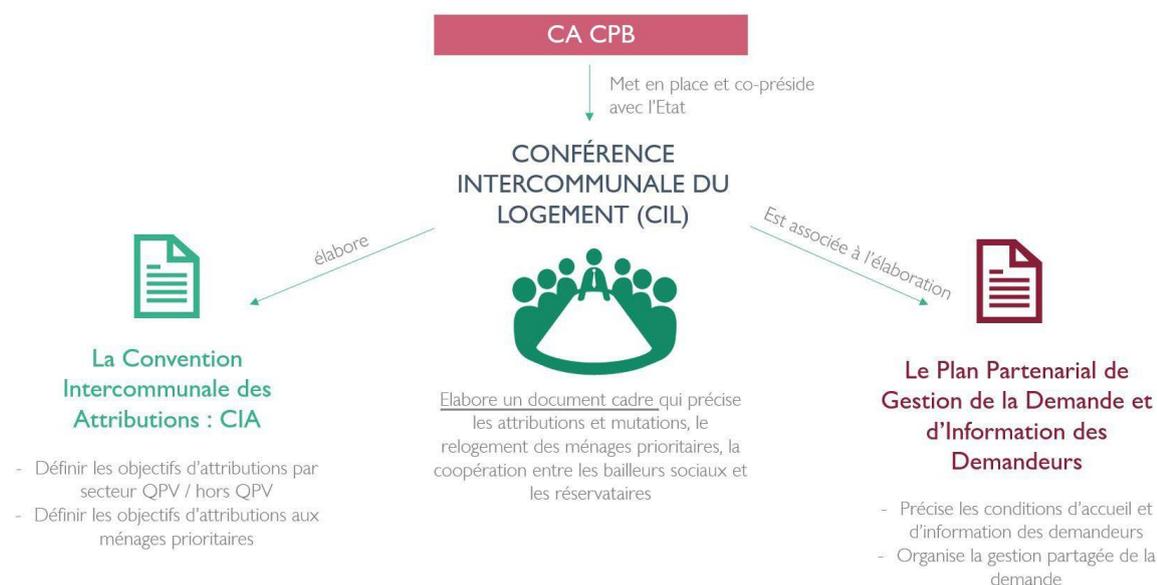
### LA RÉFORME DES ATTRIBUTIONS, POUR QUOI FAIRE ?

L'article 70 de la loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 prévoit la mise en place de Convention Intercommunale d'Attribution, dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et la fixation d'objectifs de peuplement différenciés dans les QPV et hors QPV.

La CIL est une instance multi-partenariale qui adopte, après élaboration d'un diagnostic, des orientations et des objectifs matérialisés par l'adoption d'un Document Cadre

Le contenu du document-cadre :

1. Les attributions et les mutations au sein du parc locatif social
2. Les modalités de prise en compte des ménages prioritaires
3. Les modalités de coopération inter-partenariale



## Conclusions et perspectives sur la production et les marchés immobiliers

L'analyse de la production passée par type de produits met en évidence :

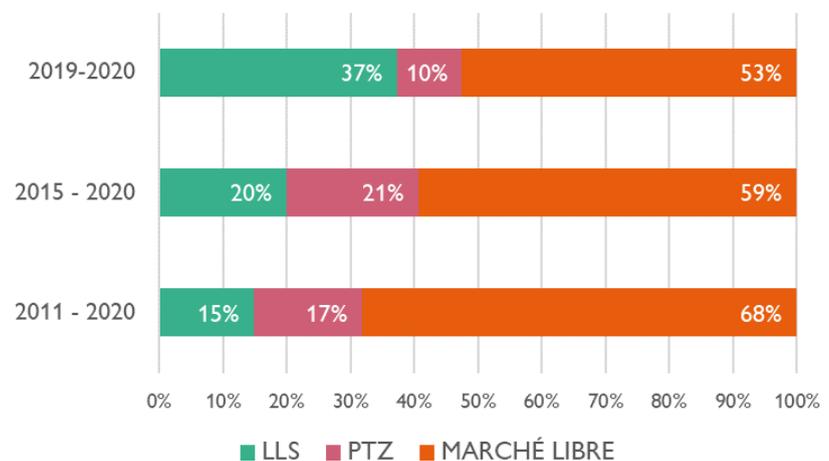
- l'augmentation de la production sociale sur l'ensemble de la production : sur 10 ans (2011 - 2020), la part de logements locatifs sociaux correspond à 15 % de la production totale, tandis que sur les 5 dernières années, elle augmente à 20%. Les années 2019 et 2020 marquent une augmentation significative, conduisant à une production avoisinant les 37 % de l'ensemble des logements produits. En cause, la production importante sur certaines communes, en anticipation de l'application de la loi SRU à Mouroux et la Ferté-sous-Jouarre notamment.

Les perspectives quant à la production sociale sont déterminantes : l'entrée dans le dispositif SRU d'une partie des communes est imminente, impliquant à moyen termes des obligations de rattrapage parfois très importante. La production sociale devra être maintenue et orientée sur les communes concernées par la SRU.

- La diminution de l'accession sociale dans la production : l'accession sociale se traduit sur le territoire uniquement par le recours au Prêt à Taux Zéro. Pour rappel, ce dispositif est à mobiliser par les ménages lors de l'acquisition d'un bien, il est soumis à condition des ressources. La mobilisation variable du PTZ sur les 10 dernières années est la résultante des évolutions sur le dispositif, plus ou moins attractif, plus ou moins bien relayé par les

### REPARTITION DE LA PRODUCTION DES DERNIERES ANNEES PAR TYPE DE PRODUITS

Sources : SISAL Agréments LLS, PTZ, Sitaldel



banques selon les années. Entre 2014 et 2017, sa mobilisation est très forte sur le territoire (entre 22 et 46 % des logements autorisés), mais dès 2018, les ménages y ont moins recours, probablement du fait de l'annonce de sa suppression dans les communes rurales vers 2018, suppression finalement abandonnée. Ces dernières années (2019-2020), la mobilisation du PTZ est faible : elle est peut s'expliquer par un manque de communication sur le dispositif, mais également par une diminution des opportunités pour les ménages. Effectivement, les niveaux de prix augmentent sur l'agglomération, comme le démontre l'analyse des transactions. Face à une augmentation des prix, les ménages sous plafonds PTZ et en capacité d'acheter dans le neuf sont potentiellement moins nombreux, réduisant de fait la possibilité d'accession sociale alors même qu'elle devient plus pertinente à mesure que les niveaux de prix augmentent.

Les perspectives quant à la production en accession sociale doivent être partagées entre communes : le développement de produits d'accession sociale ou à prix maîtrisé ne semble pas pour le moment prioritaire, considérant le positionnement de l'agglomération : si certaines communes connaissent effectivement une augmentation significative des niveaux de prix, l'accession reste accessible sur une part importante des communes de l'agglomération : les marchés immobiliers ne sont pas encore si tendus qu'ils contraignent l'accession pour les ménages modestes. Néanmoins, ce phénomène pourrait, d'ici quelques années, concerner la CA Coulommiers Pays de Brie et notamment sa frange ouest, dans la mesure où il concerne déjà les communes du Val d'Europe.

- Le marché libre renvoie à l'ensemble des logements produits et commercialisés par des opérateurs privés, sans encadrement des niveaux de prix. Il s'agit donc des maisons construites sans mobilisation d'un PTZ, des logements collectifs construits par des opérateurs privés et vendus à des ménages (sans PTZ) ou des investisseurs qui mettent par la suite le logement en location.

Concernant la production de logements individuels, une part importante des élus considère qu'elle implique un enjeu fort pour le territoire, de préservation de l'identité et du fonctionnement des bourgs, dans un contexte de densification parfois mal vécu – formes urbaines et architecturales, impacts sur les stationnements et voiries, conflits de voisinage, perte de qualité paysagère, etc... La production individuelle devra donc être mieux encadrée dans les années à venir.

Le marché libre concerne également un produit en fort développement : la résidence sénior. L'analyse des projets dans les communes permet de préciser que près de 12 % des logements qui pourraient être livrés dans les 6 prochaines années pourraient être dédiés à des séniors. Parmi ces produits, des résidences gérées par des bailleurs sociaux (qui entrent donc dans la catégorie « logements locatifs sociaux »), mais également des résidences privées. Si le besoin de production de logements dédiés aux séniors est avéré, il conviendra d'être particulièrement vigilant sur le développement des produits par les opérateurs privés, et plus globalement, il conviendra de veiller à la diversité des produits développés. En effet, les opérateurs privés sont particulièrement investis dans la commercialisation d'opérations rentables à la vente. Néanmoins, ils ne s'enquièrent pas du fonctionnement sur le long terme (contrairement aux bailleurs sociaux, responsables de la gestion des logements). La commercialisation d'un produit peut satisfaire un besoin à court terme (par exemple, vente de 80 logements séniors dans une commune de taille moyenne, impliquant une vente plutôt efficace des 80 logements l'année 1), mais une gestion difficile dans la résidence et pour la commune à moyen terme (par exemple, qui doit développer les services adéquats, et une résidence dont les coûts d'entretien apparaissent élevée) et qui pourrait finalement dysfonctionner à long terme (par exemple, difficulté à renouveler la population des séniors du fait d'une baisse de l'attractivité de la résidence, ou d'un déficit de ménages en capacité de payer une résidence onéreuse).

# LES MARCHÉS IMMOBILIERS

## LES ENJEUX

### Développer 450 logements par an

En application des objectifs règlementaires, la CA Coulommiers Pays de Brie devra autoriser 450 logements par an, en production neuve et remobilisation de logements vacants. Cette production devra être renforcée dans les centres urbains et respecter les orientations nationales de plus grande densité.

### Déployer une politique foncière pour maîtriser les grandes opérations et accompagner une densification maîtrisée

Conformément aux attentes des élus et dans la perspective de l'inscription du territoire dans un projet de Parc Naturel Régional, le PLH devra porter un projet de développement impliquant une meilleure maîtrise de la production : une stratégie foncière devra être définie, permettant de mieux protéger certains secteurs et de mieux développer d'autres secteurs.

- ☛ Un enjeu de mise en cohérence des PLU au regard des orientations du PLH, afin de mieux préserver l'identité des bourgs et assurer un développement plus qualitatif
- ☛ Accompagner les communes dans la mise en œuvre d'une stratégie foncière, en mobilisation des outils existants (PLU, mais également EPF et autres outils d'action foncière)

### Développer le parc locatif social, dans la perspective de l'application de la loi SRU

Plusieurs communes anticipent déjà l'application à venir de la loi SRU, en développant des opérations de logements locatifs sociaux. Cette dynamique devra être confortée et élargie, en diversifiant les modes de production de logements locatifs sociaux : différents dispositifs pourront être étudiés, conventionnement du parc communal, conventionnement dans le parc privé, développement de structures dont les places sont comptabilisées au titre de la SRU, logements sociaux dédiés à certains publics, acquisition-amélioration de logements vacants, etc...

La définition d'une stratégie foncière sera inévitable dans certaines communes, où les fonciers à mobiliser pour produire du logement font à priori défaut (analyse foncière, remembrement, outils du PLU type OAP et emplacement réservé, évolution des règlements, etc...).

## PARTIE 4 : LES PUBLICS SPÉCIFIQUES

### *Le cadrage des politiques à l'œuvre*

Au cours d'une vie, les besoins en logement d'un individu changent du fait d'évolutions économiques, familiales ou encore de contraintes liées à l'âge, à la perte d'autonomie ou au handicap.

La diversité des besoins est traitée par différentes politiques, essentiellement départementales, que plusieurs documents cadres relatifs aux publics spécifiques, synthétisent :

- Le PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées) ;
- Le Schéma départemental d'accueil des Gens du voyage.

Ces plans dressent pour la plupart un état des besoins existants des différents publics et de l'offre existante pour satisfaire ces besoins. Ils prescrivent également une série d'actions relatives au développement, au maintien, aux évolutions de l'offre en place et aux suivis des personnes concernées. La politique locale de l'habitat doit tenir compte de ces prescriptions afin de répondre aux besoins spécifiques en logements identifiés à l'échelle du territoire. Elle peut aussi faire remonter des besoins particuliers qui seraient mal pris en compte.

Par ailleurs, le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) fixe également un cadre pour l'Île-de-France avec des attentes chiffrées en matière d'hébergement. Il vise le rééquilibrage territorial de l'offre en hébergement et en logement adapté à l'échelle de la région, avec des objectifs territorialisés déclinés à l'échelle des territoires intercommunaux franciliens. Les PLH doivent reprendre ces objectifs chiffrés, en précisant les modalités d'actions à mettre en place afin d'en faciliter la création (recherche de foncier, contribution aux actions, accompagnement au développement de l'intermédiation locative...).

### DÉFINITION SIAO

En France, chaque département dispose d'un Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO). Equalis en assure la gestion en Seine-et-Marne.

Les missions principales du SIAO :

- gestion du numéro national d'Urgence Sociale (le 115),
- recensement de l'ensemble des places d'hébergement et de logement,
- orientation des personnes sans-abris ou mal logées,
- coordination des acteurs du secteur Accueil Hébergement Insertion (AHI),
- observation sociale.

Le 115, numéro d'appel gratuit d'assistance et d'orientation pour les personnes sans-abris, assure l'écoute et l'orientation des publics à la rue ou mal logés, ainsi que la mise en sécurité des personnes victimes de violences, notamment conjugales. Le rôle des travailleurs sociaux est de répondre au plus près des demandes d'orientation ou d'hébergement vers des places en hôtel, des accueils de jour ou des abris de nuit. Après une évaluation sociale, les personnes en demande d'hébergement ou de logement sont orientées vers le dispositif adapté.

De l'entrée à la sortie du dispositif, le SIAO est référent du parcours de chaque personne. Son périmètre d'intervention est très large : Sortir les personnes de la rue, accompagner les personnes mises à l'abri dans les hôtels, accompagner les publics des bidonvilles, préparer la sortie des personnes incarcérées, mettre en sécurité les personnes victimes de violences...

## L'OFFRE DEDIEE AUX PERSONNES AGEES ET HANDICAPÉES

### 900 places en EHPAD

La CA CPB regroupe 13 structures d'hébergement médicalisé dédiées aux personnes âgées pour un total de 900 places, soit 130 places pour 1000 personnes de plus de 75 ans. L'offre du territoire s'adresse essentiellement aux personnes dépendantes.

STRUCTURE	COMMUNE	ANNEE	TYPE	PLACES
EHPAD RESIDENCE DE L AUBETIN	AMILLIS	2004	EHPAD	43
EHPAD LES AIRELLES	COUILLY PONT AUX DAMES	2002	EHPAD	28
EHPAD DES ARTISTES	COUILLY PONT AUX DAMES	1983	EHPAD	60
EHPAD LA RESIDENCE LES CHAMPS	COULOMMIERS	2008	EHPAD	80
RESIDENCE AUTONOMIE LA COLOMBIERE	COULOMMIERS	1990	Résidences autonomie	118
EHPAD DE CRECY	CRECY LA CHAPELLE	1904	EHPAD	63
EHPAD ABBAYE NOTRE DAME	FAREMOUTIERS	1980	EHPAD	18
EHPAD ABBAYE NOTRE DAME	JOUARRE	1975	EHPAD	19
EHPAD LA HOUSSAIE	JOUARRE	1904	EHPAD	80
EHPAD CENTRE HOSPITALIER DE JOUARRE	JOUARRE	1904	EHPAD	137
EHPAD LES FLORALIES	LA FERTE SOUS JOUARRE	1993	EHPAD	60
EHPAD LA MEULIERE DE LA MARNE	LA FERTE SOUS JOUARRE	2014	EHPAD	110
EHPAD RESIDENCE DE CHANTEMERLE	MAISONCELLES EN BRIE	1990	EHPAD	80

### Le maintien à domicile

*Le Pôle Autonomie Territorial (PAT) : les différentes aides à l'adaptation des logements privés mobilisables*

Les PAT sont les nouveaux guichets de proximité qui regroupent désormais les anciennes Maisons Départementales des Personnes Handicapées (MDPH) et les services de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA). Leurs missions consistent à accueillir, informer et orienter les personnes âgées en situation de dépendance, ainsi que les personnes en situation de handicap pour les aider à mieux vivre au quotidien. Les PAT permettent un accès unique aux droits et prestations. Cet organisme exerce une mission d'accueil, d'information, d'accompagnement et de conseil des personnes dépendantes et de leur famille.

Un PAT est localisé sur l'agglomération, il dispose de deux antennes sur le territoire : à Coulommiers et à Crécy-la-Chapelle. A noter que le secteur du Pays Fertois n'est pas couvert par les permanences du PAT de Coulommiers.

Le PAT apporte aux ménages les conseils et l'accompagnement nécessaires à la mobilisation des différents dispositifs de financement de l'adaptation de leur logement (Caisses de retraites, Département, ...). C'est le cas notamment de l'Aide Personnalisée d'Autonomie (APA). Généralement, l'APA prend la forme d'une allocation mensuelle, mais elle permet aussi d'accéder à des aides techniques et de réaliser des travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie.

Pour une adaptation du logement complète, d'autres aides financières peuvent être mobilisée afin de financer certains aménagements techniques tel que : déambulateur, fauteuils adaptés, téléassistance, etc.

Le PAT ne réalise pas d'évaluation technique par un ergothérapeute, mais le Département peut prendre en charge ces visites pour les ménages de plus de 60 ans, au travers du financement d'un prestataire : Merci Julie. Le recours à un ergothérapeute est utile pour déterminer les solutions les plus adaptées aux besoins.

*Les aides de l'ANAH pour l'adaptation des logements privés*

L'ANAH accompagne les travaux d'autonomie de la personne selon son régime d'aides : 50 % des travaux HT pour les ménages très modestes et 35 % pour les ménages modestes, travaux plafonnés à 20 000 € HT. Ces aides financent

les travaux d'adaptation d'un logement, ce qui correspond à la réalisation de travaux ou à l'installation d'équipements permettant une adéquation entre le logement et les besoins particuliers de l'occupant. Ces travaux s'adressent aux occupants d'un logement sous plafonds de ressources, disposant d'un justificatif de handicap ou de perte d'autonomie (GIR), un diagnostic autonomie doit être réalisé par un médecin, ou bien un ergothérapeute doit visiter le logement.

Bien que les taux de subvention de l'ANAH soient importants (35 à 50 % des travaux éligibles pour les ménages modestes et très modestes), l'analyse de la mobilisation des aides sur la CA Coulommiers Pays de Brie révèle que seul 1 dossier a été accompagné financièrement par l'ANAH ces dernières années. A l'évidence, les ménages s'orientent vers d'autres aides, mais qui sont pourtant cumulatives : APA, caisses de retraite...

Pour expliquer la non-mobilisation des aides par les ménages locaux, les partenaires soulèvent la complexité administrative des aides de l'ANAH et la temporalité longue - 3 à 6 mois minimum pour bénéficier d'un agrément. Ces difficultés sont compréhensibles, néanmoins elles existent également sur d'autres territoires qui pourtant, mobilisent fortement les aides de l'ANAH.

### *L'adaptation des logements locatifs sociaux*

Les bailleurs sociaux réalisent des travaux d'adaptation de leurs logements sur demande. En amont d'éventuelles interventions, la localisation du logement est étudiée, afin de veiller à rendre adaptés des logements accessibles (ascenseur, pas de RDC surélevés, petits logements, etc...).

L'OPH de Coulommiers compte au total 143 logements adaptés aux personnes à mobilité réduite, ce qui représente 7,4% de son parc de logements.

## 👉 D'autres offres d'hébergement et de logements collectifs pour les personnes âgées

### *L'accueil familial*

L'accueil familial est une solution d'hébergement pour les personnes âgées qui ne peuvent ou ne veulent plus vivre chez elles, momentanément ou définitivement. L'accueil familial constitue une alternative à l'hébergement en établissement. Des accueillants familiaux reçoivent chez eux des personnes âgées et leur font partager leur vie de famille, contre rémunération.

Cette offre d'accueil est peu développée sur le département et on compte seulement deux familles accueillantes sur l'agglomération de Coulommiers Pays de Brie, à Mauperthuis.



Livret édité par le Conseil Département, en téléchargement [ici](#)

## Les résidences autonomie

Les résidences autonomie sont des ensembles de logements adaptés pour personnes âgées et autonomes. La structure propose des services collectifs de type restauration, surveillance, blanchisserie, etc... Ces structures sont le plus souvent gérées par des organismes publics ou privé à but non lucratif.

Le territoire compte une résidence autonomie : La Colombière, à Coulommiers dans le quartier de Vaux. Construite en 1990, sa capacité d'accueil est de 118 places. La résidence propose 72 logements au total : de 33 m<sup>2</sup> pour les T1 et de 46 à 56 m<sup>2</sup> pour les T2.

## Différence entre les résidences autonomie et résidences services ?

Le public est similaire dans les deux structures : les personnes âgées autonomes.

Les résidences autonomie sont majoritairement gérées par des structures publiques (CCAS, ou des structures à but non lucratif). Elles répondent à un projet d'accompagnement social des personnes âgées et elles sont encadrées par la réglementation médico-sociale contrairement aux résidences services. Le coût du logement y est modéré.

Les résidences services sont principalement gérées par des structures privées commerciales. Leurs occupants peuvent être locataires ou propriétaires.

## Des perspectives de développement des structures dédiées aux personnes âgées très importantes

Le territoire fait face à l'émergence des projets d'habitats spécifiques pour les seniors et à la forte sollicitation des communes par les opérateurs.

Ces logements seniors représentent 12% des projets des communes et impliquent des opérations importantes avec en moyenne 50 logements par projet.

40% de ces projets seront localisés dans les communes urbaines de la CA CPB, posant la question de l'accès aux services et aux soins pour les autres opérations.

## PROJETS SENIORS RECENSÉS – mars 2022

Source : Entretiens communes – il s'agit de projets qui n'ont pas encore forcément fait l'objet d'un permis de construire

Bouleurs	Centre-bourg	60
Coulommiers	Hôpital Abel Leblanc	60
Crécy-la-Chapelle	OAP	80
Pommeuse	Village	43
Saâcy-sur-Marne	OAP I	35
Saint-Augustin	Parc Senior	15
Villiers-sur-Morin	Projet Unity	60

## L'offre dédiée aux personnes en situation de handicap

STRUCTURE	COMMUNE	ANNEE	TYPE	PLACES
IME DE VILLERS	AULNOY	1904	Institut Médico-Educatif (I.M.E.)	6
FOYER DE VIE LES TILLEULS	CONDE STE LIBIAIRE	2002	Foyer de Vie pour Adultes Handicapés	18
MAS RESIDENCE DES OLIVIERS	COULOMMIERS	2007	Maison d'Accueil Spécialisée (M.A.S.)	44
FOYER HEBERGEMENT DU DOMAINE EMMANUEL	COULOMMIERS	2016	Foyer Hébergement Adultes Handicapés	8
MAS ARC EN CIEL	COULOMMIERS	2008	Maison d'Accueil Spécialisée (M.A.S.)	42
FOYER DE VIE LE CHENE ROUVRE	FAREMOUTIERS	1973	Foyer de Vie pour Adultes Handicapés	27
FOYER HEBERGEMENT DU DOMAINE EMMANUEL	HAUTEFEUILLE	2016	Foyer Hébergement Adultes Handicapés	77
FAM L EPICEA	HAUTEFEUILLE	1970	Foyer d'Accueil Médicalisé pour Adultes Handicapés (F.A.M.)	15
MAISON RELAIS - PENSION DE FAMILLE	JOUARRE	2014	Maisons Relais - Pensions de Famille	28
FOYER DE VIE LES JARDINS D EPICURE	LA FERTE SOUS JOUARRE	2012	Foyer de Vie pour Adultes Handicapés	33
PENSION DE FAMILLE	LA FERTE SOUS JOUARRE	2016	Maisons Relais - Pensions de Famille	25
FOYER DE VIE LE GINKGO BILOBA	SAMMERON	2003	Foyer de Vie pour Adultes Handicapés	39
EAM DOMAINE SAINT JEAN	NT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX	2012	Etablissement d'Accueil Médicalisé	46
EAM RESIDENCE SIMEON	COULOMMIERS	2004	Etablissement d'Accueil Médicalisé	30
EANM LE VERGER	COULOMMIERS	2017	Etablissement d'Accueil non Médicalisé	5
EAM L'ORANGERIE	AMILIS	2010	Etablissement d'Accueil Médicalisé	4
FAM RESIDENCE LES LILAS	COULOMMIERS	2019	Foyer d'Accueil Médicalisé	38

## L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE, DES OBLIGATIONS RESPECTÉES

Défini pour la période 2020-2026, le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) fixe plusieurs axes :

- Des objectifs d'accueil de la petite et grande itinérance stables, qui doivent néanmoins amener à la réouverture des aires déjà créées, comme c'est le cas à la Ferté-sous-Jouarre
- Favoriser la prise en compte du processus de sédentarisation
- Préciser les besoins liés à l'ancrage des familles sur les territoires dans le cadre de l'expertise et de l'aide à la programmation des nouveaux équipements en appui aux collectivités.

### *L'offre d'accueil sur le territoire*

La CA CPB dispose de deux aires d'accueil et d'une aire de grand passage :

- L'aire de grand passage de Maisoncelles-en-Brie : 150 places
- L'aire d'accueil de Coulommiers : 30 places
- L'aire d'accueil de La Ferté-Sous-Jouarre : 30 places, une étude de besoins en lien avec le devenir de cette aire devra être menée.

La commune de La Ferté-sous-Jouarre a délimité, à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Dans ces secteurs, la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels. Les terrains identifiés pourront accueillir des ménages souhaitant se sédentariser sur la commune.

### *Les pratiques sur le territoire*

Le SDAGV observe une tendance à la baisse des petits passages (moins de 50 caravanes), même si une reprise semble s'amorcer à partir de 2017. Les taux d'occupation des aires d'accueil sont particulièrement élevés sur la façade ouest du département.

Par ailleurs, plusieurs communes sont confrontées à un phénomène de cabanisation qui évolue sur des terrains non constructibles, boisés, parfois inondables, où des chalets, bungalows voire des constructions en dur se développent en situation illégale. Face au développement du phénomène, engendrant parfois du déboisement en zone naturelle, certaines communes sont contraintes d'engager des procédures en justice longues et coûteuses et doivent également trouver des solutions de relogement pour les familles lors des inondations. Des conventions de surveillance et d'intervention foncières ont été mises en place par la SAFER avec certaines communes.

### *Un phénomène de sédentarisation qui amène des besoins spécifiques*

Selon le SDAGV, 25 communes sur les 54 de la CA CPB sont concernées par la présence de familles sédentaires.

Ainsi, près de 163 familles sédentaires sont recensées, avec 4 communes comptant plus de 10 familles :

- 20 à Condé-Sainte-Libiaire,
- 17 à Beauthel-Saints,
- 16 à Mouroux
- 15 à Changis-sur-Marne.

Selon le Porté à Connaissance (PAC), la CACPB est impactée par 163 familles sédentaires en situation précaire sur des parcelles privées non conformes, ou en stationnement non autorisé. Le nouveau schéma prévoit pour les Terrains Familiaux Locatifs, un diagnostic territorial tenant compte de l'intégration des communes issues de l'ancien Pays Créçois, mais aussi une étude de besoins en lien avec le devenir de l'aire d'accueil de la Ferté-sous-Jouarre (éventualité de substitution partielle de places AA en TFL).

Un diagnostic territorial à l'échelle de la CA CPB, prenant en compte l'intégration de communes issues de l'ancien Pays Créçois, devra être mené, afin d'évaluer les besoins en matière d'habitat spécifique.

Le SDAGV préconise en outre des actions prioritaires à destination des familles sédentarisées et notamment la mise en place de terrains familiaux locatifs. Ces terrains familiaux correspondent à un équipement associant une construction en dur (sanitaire, buanderie, cellier, parfois pièce de vie) avec des surfaces terrassées permettant l'installation de

caravanes constituant un habitat permanent. De plus, ces structures d'habitat pourront être prises en compte au titre des logements comptabilisés dans l'inventaire SRU.

### L'OFFRE D'HEBERGEMENT

Le PAC élaboré par les services de l'État rappelle qu'en 2019, la capacité d'accueil en d'hébergement (CHRS – HUAS et CHRS) est de 103 places, 62 places en CADA/HUDA, 53 places de logements adaptés et 14 places en intermédiation locative sur la CA CPB. 205 nuitées hôtelières de droit commun ont été recensées pour la période du 30 et 31 décembre 2019.

Localement, les partenaires ne relèvent pas de déficit d'offre concernant un public ou un besoin particulier. Néanmoins, toute offre développée sur le territoire pourra répondre aux besoins forts de l'Ile-de-France.

Pour rappel, le SRHH (Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement) fixe un objectif de développement de l'offre d'hébergement dans tous les EPCI, permettant de palier au déficit d'offre à l'échelle de la Métropole.

A l'échelle de la CA Coulommiers Pays de Brie, les objectifs de développement de l'offre sont les suivants :

- 56 places d'hébergements et pensions de familles
- 134 places en résidences sociales et en intermédiation locative

## LES PUBLICS SPÉCIFIQUES

### LES ENJEUX

#### Améliorer le recours aux dispositifs existants pour accompagner le « bien-vieillir »

Le maintien à domicile des personnes vieillissantes est un enjeu majeur, plus prégnant encore dans les territoires ruraux. Des dispositifs nationaux existent : l'ANAH accompagne techniquement et financièrement les ménages qui souhaitent réaliser des travaux d'amélioration de leur logement. Cependant, ce dispositif n'est pas mobilisé par les ménages du territoire.

- ☛ Un enjeu de communication sur les dispositifs existants afin d'augmenter l'adaptation des logements des ménages modestes et très modestes

D'autres alternatives existent, encore trop peu développées sur le territoire : les familles d'accueil, l'habitat inclusif, les résidences personnes âgées à taille humaine. A ce jour, les communes du territoire sont fortement sollicitées par des opérateurs proposant des produits souvent peu adaptés aux territoires ruraux.

- ☛ Un enjeu de maîtrise des développements concernant les personnes âgées, pour une production plus adaptée, à taille humaine et accessibles aux ménages locaux

#### Interroger le développement de l'offre d'hébergement

Bien que les partenaires locaux ne signalent pas de besoins locaux évidents, le développement de l'offre d'hébergement devra être interrogé dans le cadre du PLH, au regard des objectifs réglementaires fixés par le SRHH et particulièrement dans les communes qui seront concernées par la loi SRU, certains types d'hébergement étant comptabilisés et permettant ainsi de combler l'offre déficitaire.

#### Préserver l'offre d'accueil à destination des gens du voyage

Localement, les obligations réglementaires sont respectées. Des questionnements sur les dispositifs de sédentarisation permettront d'anticiper d'éventuels besoins.

# LES ENJEUX A L'ISSUE DU DIAGNOSTIC

Au regard des analyses réalisées dans le cadre du diagnostic, et de l'écho qu'en ont eu les partenaires et communes lors des différents temps de concertation, les enjeux pour la stratégie habitat de la CA Coulommiers Pays de Brie sont de trois ordres :

## 1. Maitrise des développements

A l'occasion des rencontres réalisées avec les communes du territoire, un premier enjeu de maîtrise des développements neufs et de leur programmation a été soulevé, dans une optique d'amélioration de la qualité des constructions et de meilleure intégration dans l'environnement bâti et paysager. Pour bien considérer cet enjeu, l'articulation avec les Plans Locaux d'Urbanisme sera nécessaire, et différents outils pourront être mieux déployés dans les documents d'urbanisme communaux.

En préalable aux développements nouveaux, la question de la stratégie foncière devra dans les années à venir être mieux posée : les orientations gouvernementales impliquent une moindre consommation de l'espace et une plus grande densité, tandis que les élus locaux souhaitent limiter cette densification – ou tout du moins – mieux la décliner. La stratégie foncière devra permettre une meilleure maîtrise et une plus grande qualité des opérations à venir. Elle pourra également faciliter les développements dans le tissu existant, et renouvellement urbain par exemple (remobilisation de bâtis vacants, requalification des quartiers, etc...).

La CA Coulommiers Pays de Brie porte un projet de Parc Naturel Régional, sa déclinaison en matière d'habitat implique que de nouveaux modes de développement soient déployés ou interrogés, favorisant l'amélioration du cadre paysager et réduisant l'impact sur l'environnement.

## 2. Amélioration du parc de logements existants

Le diagnostic a permis de mettre en évidence le poids du parc existant par rapport aux développements neufs : chaque année, 9 mouvements résidentiels sur 10 se font dans le parc existant, ce qui met en exergue le rôle du parc existant dans l'attractivité résidentielle du territoire.

L'amélioration du parc existant est essentielle pour maintenir un renouvellement de population et garantir l'attractivité du territoire. Elle se traduit par plusieurs interventions nécessaires :

- L'amélioration énergétique et l'accompagnement des ménages dans leur projet de rénovation, afin d'améliorer la qualité des logements, mais également de lutter contre la précarité énergétique des ménages qui les occupent ;
- L'amélioration de l'offre de logements dans les centres, aussi bien des logements en accession que des logements locatifs. Les dispositifs de redynamisation des centres, Action Cœur de Ville (Coulommiers) et Petites Villes de Demain (Crécy-la-Chapelle et La-Ferté-sous-Jouarre) doivent permettre de mobiliser l'ingénierie et les aides financières nécessaires pour favoriser cette amélioration. Plusieurs outils, comme les aides au ravalement de façade par exemple, pourront être interrogés

Également, l'amélioration lourde, lorsqu'elle concerne la lutte contre l'habitat indigne, non-décent ou insalubre devra être encouragée : les dispositifs existent mais sont souvent complexes, renvoyant à différents partenaires les responsabilités et la mise en œuvre. Pour faciliter le recours à ces dispositifs, la communication et la sensibilisation des

communes et des ménages devront être améliorées, en parallèle du recours aux dispositifs coercitifs, à l'image du permis de louer déployé à Coulommiers.

### 3. Réponse aux besoins spécifiques

Enfin, la politique de l'habitat devra veiller à ce que des réponses soient apportées aux ménages dans leur diversité. Ainsi, des réponses devront être encouragées, déployées et mise en évidence concernant différents publics :

- Les personnes âgées d'abord, comme souvent dans les territoires ruraux, devront faire l'objet d'une attention particulière, car s'ils constituent quantitativement déjà un enjeu, ils seront de plus en plus nombreux dans les années à venir, amplifiant les besoins et amplifiant le besoin de rattrapage de l'offre si celui-ci n'est pas suffisamment anticipé : le maintien à domicile et le développement de l'offre dédiée seront probablement au cœur des préoccupations « habitat » de la CA de Coulommiers Pays de Brie dans les années à venir ;
- Les ménages modestes également, devront être accompagnés dans leur parcours résidentiel, par le développement d'une offre de logements accessibles : les logements locatifs sociaux. La perspective d'application de la loi SRU implique que plusieurs communes s'attacheront à développer leur parc conformément aux obligations réglementaires. Dans les autres communes également, des solutions d'habitats accessibles devront être recherchées et encouragées.



## GLOSSAIRE

### A

- ABF : Architecte des Bâtiments de France
- ADIL : Agence départementale d'information sur le Logement
- AHI : Accueil Hébergement Insertion
- AMO : Assistant à Maîtrise d'Ouvrage
- ANAH : Agence Nationale de l'Habitat
- ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
- APA : Aide Personnalisée à l'Autonomie
- ARS : Agence Régionale de Santé

### C

- CA : Communauté d'Agglomération
- CA CPB : Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie
- CAUE : Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement
- CC : Communauté de Communes

### D

- DALO : Droit au logement opposable
- DIIF : Dispositif d'intervention immobilière et foncière
- DDT : Direction départementale des Territoires
- DV3F : Demande de Valeurs Foncières

### E

- EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale
- EPFIF : Etablissement public foncier d'Ile-de-France
- EHPAD : Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

### I

- INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

### M

- MSA : Mutualité Sociale Agricole

### O

- OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
- OPAH RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement Urbain
- OPAH RR : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Revitalisation Rurale
- ORT : Opération de Revitalisation de Territoire

### P

- PDAHI : Plan Départemental d'Accueil d'Hébergement et d'Insertion
- PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
- PIG : Projet d'Intérêt Général
- PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
- PLH : Programme local de l'habitat
- PLS : Prêt Locatif Social
- PLU : Plan Local d'Urbanisme
- PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal
- PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
- PNR : Parc naturel régional
- PPGDID : Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs
- PPPI : parc privé potentiellement indigne
- PSMV : Plan de sauvegarde et de mise en valeur
- PTRE : Plateforme territoriale de la rénovation énergétique

### Q

- QPV : Quartier prioritaire de la Politique de la Ville

### R

- RNC : Registre National des Copropriétés
- RP : Recensement de la population
- RSD : Règlement Sanitaire Départemental

## S

SCI : Société civile immobilière

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SDAGV : Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

SDRIF : Schéma directeur de la Région Ile-de-France

SIAO : Service Intégré d'Accueil et d'Orientation

SNE : Système National d'Enregistrement de la Demande

SRHH : Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

SRU : loi Solidarité et Renouvellement Urbain

STECAL : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

SURE : Service unique de la rénovation énergétique

SYPLO : Système Priorité LOgement

## T

TFPB : Taxe foncière sur les propriétés bâties

THLV : Taxe d'habitation sur les logements vacants

## V

VIR : Vente d'Immeubles à Réover

## Z

ZAN : Zéro Artificialisation Nette

## ANNEXES

### Annexe– Les logements comptabilisés SRU

CATÉGORIE DE LOGEMENTS		CHAMP SRU	HORS CHAMP SRU
<b>I</b>	<b>Appartenant aux organismes SRU</b>		
	Construits ou acquis et améliorés avant le 5 janvier 1977 (conventionnés ou non)	X	
	Construits ou acquis et améliorés après le 5 janvier 1977 et conventionnés à l'APL	X	
	Construits ou acquis et améliorés après le 5 janvier 1977 et non conventionnés à l'APL		X
	Financés en Prêt Conventionné Locatif (PCL) et conventionnés	X	
<b>II</b>	<b>Appartenant aux SEM</b>		
	Conventionnés à l'APL avec plafonds de ressources	X	
	Conventionnés sans plafond de ressources (financés avec des PCL)		X
	Non conventionnés à l'APL		X
<b>III</b>	<b>Appartenant aux filiales de la SCIC</b>		
	Conventionnés à l'APL avec plafonds de ressources	X	
	Conventionnés sans plafond de ressources (financés avec des PCL)		X
	Non conventionnés à l'APL		X
<b>IV</b>	<b>Appartenant à des collectivités locales</b>		
	Conventionnés APL avec plafonds de ressources	X	
	Conventionnés sans plafond de ressources (financés avec des PCL)		X
	Non conventionnés à l'APL		X
<b>V</b>	<b>Appartenant à d'autres personnes physiques ou morales</b>		
	Conventionnés à l'APL	X	
	Conventionnés sans plafond de ressources (financés avec des PCL)		X
	Conventionnés sans plafond de ressources (financés avec des PCL)		X
<b>VI</b>	<b>Appartenant à des propriétaires privés et conventionnés par l'Anah</b>		
	Conventionnés à loyer social ou très social (art. L321-8 du CCH)	X	
	Conventionnés à loyer intermédiaire (art. L321-4 du CCH) sauf si respect des conditions prévues au 6° du IV de l'article L302-5 du CCH (dispositif d'intermédiation locative)		X
	Non conventionnés à l'APL		X
<b>VII</b>	<b>Logements en accession sociale à la propriété</b>		
	Financés avec un PAP de moins de 10 ans		X
	Financés depuis moins de 15 ans avec un prêt à taux zéro assorti d'un PAS		X
	Financés en PSLA (Prêt Social de Location Accession) : les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession, pendant 5 ans après la levée d'option et si le contrat de location-accession a été signé après la publication de la loi ELAN du 23 novembre 2018	X	
<b>VII</b>	<b>Logements Foyers pour personnes handicapées, personnes âgées, travailleurs migrants et jeunes travailleurs</b>		
	Conventionnés à l'APL	X	
	Non conventionnés à l'APL		X
<b>IX</b>	<b>Résidences sociales</b>		
	Conventionnés à l'APL	X	
<b>X</b>	<b>Résidences universitaires ou étudiantes</b>		
	Conventionnés à l'APL	X	
	Non conventionnés à l'APL		X