

COULOMMIERS PAYS DE BRIE AGGLOMÉRATION

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2024 - 2029

ORIENTATIONS



DOCUMENT D'ORIENTATIONS

I.	LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES.....	86
1.	MAITRISE DES DEVELOPPEMENTS	86
	• Mieux encadrer la production neuve.....	86
	• Remobiliser les logements vacants	86
	• Produire une offre de logements sociaux	87
2.	AMELIORATION DU PARC EXISTANT	89
	• Accompagner les démarches de redynamisation par l'habitat	89
	• Encourager l'amélioration énergétique.....	89
	• Lutter contre l'habitat dégradé.....	90
3.	REPENDRE AUX BESOINS SPECIFIQUES.....	91
	• Accompagner le parcours résidentiel des jeunes	91
	• Favoriser le bien-vieillir sur le territoire.....	91
	• Accompagner vers et dans le logement les ménages les plus précaires.....	92
4.	ORGANISER LA MONTEE EN COMPETENCE DE L'AGGLOMERATION ET DES COMMUNES SUR L'HABITAT	93
	• Mieux communiquer sur les dispositifs existants.....	93
	• Mettre en place un observatoire de l'habitat	93
	• Animer le PLH et évaluer le PLH.....	93
II.	LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ENTRE 2024 ET 2029.....	94
1.	LES ORIENTATIONS DU SRHH A DECLINER DANS LE PLH : 414 lgts/an.....	94
2.	LES PERSPECTIVES DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE AU REGARD DES DEVELOPPEMENTS ATTENDUS.....	95
3.	LE RECENSEMENT DES POTENTIELS FONCIERS.....	98
4.	LES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS A PRODUIRE	99
	• 19 % de logements locatifs sociaux parmi la production	99
	• Un objectif de 150 logements à remobiliser dans le parc de logements vacants	101

Le document d'orientations précise les grandes orientations retenues par la CA de Coulommiers Pays de Brie pour sa stratégie habitat, à moyen terme (6 ans).

D'après l'article R 302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitat, il fixe

- les principes retenus pour permettre le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat : une offre suffisante, diversifiée et équilibrée
- les principes retenus pour répondre aux besoins des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières
- les principes pour la requalification du parc existant

Le document suivant reprend ainsi :

- les objectifs de production de logements fixés par la CA de Coulommiers Pays de Brie pour répondre aux besoins de desserrement et à l'arrivée de nouveaux ménages
- les objectifs de production et de répartition de l'offre locatif social et logement libre
- les objectifs qualitatifs, permettant
 - o une production de logements plus maîtrisée
 - o une amélioration de l'offre de logements existante
 - o une meilleure réponse aux besoins spécifiques
 - o une montée en compétence de l'agglomération et des communes sur l'habitat

I. LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES

I. MAITRISE DES DEVELOPPEMENTS

Le territoire de la CA CPB connaît une croissance démographique plutôt soutenue depuis les années 90. Ces dernières années, elle se renforce sur les communes situées à l'ouest de l'agglomération. La pression foncière se ressent chaque année plus fortement, en lien avec l'étalement de la métropole et le développement de la ville nouvelle de Val d'Europe.

➤ Mieux encadrer la production neuve

Les élus sont confrontés à un développement parfois important de leur bourg : petits lotissements et maisons individuelles sont construits, et ne respectent pas toujours les codes ruraux ou l'architecture locale. Peu cadrée par des documents d'urbanisme élaborés dans un contexte de faible tension immobilière, la construction neuve conduit parfois à des développements peu cohérents, et des formes urbaines non désirées.

En parallèle, le territoire fait face à des injonctions contradictoires : faisant partie de la région Ile-de-France, il doit participer à l'effort régional de production de logements mais aussi limiter sa consommation foncière au profit d'un renouvellement plus fort et d'une densité renforcée, comme tous les autres EPCI. Mais renouvellement et densité sont particulièrement complexes à mettre en œuvre dans les territoires ruraux : le premier parce qu'il est plus couteux et trouve difficilement sa place dans un marché peu tendu, et le second parce qu'il est en complète contradiction avec le cadre de vie recherché par les ménages qui s'installent dans le rural.

Face à ces constats, et à la nécessité de produire des logements pour répondre aux besoins locaux et régionaux, les élus souhaitent que la stratégie de développement s'inscrive avant tout dans une perspective de préservation du caractère rural et du cadre de vie du territoire, en limitant les développements anarchiques et en accordant davantage d'importance à la préservation des paysages.

➤ Le PLH devra identifier et permettre le déploiement des outils nécessaires à une meilleure maîtrise des développements, dans le cadre d'une réflexion sur la mise en place d'un Parc Naturel Régional.

Les enjeux :

- Satisfaire aux objectifs de développement fixés par le SRHH, permettant de répondre aux besoins en logements
- Améliorer la qualité de la production nouvelle, notamment dans les communes rurales

Les objectifs

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

➤ Remobiliser les logements vacants

Le fichier LOVAC 2020 recense plus de 1200 logements vacants depuis plus de 2 ans. D'après les données du recensement de l'INSEE, le nombre de logements vacants serait en augmentation ces dernières années. Certains élus considèrent que la crise sanitaire a eu un effet positif sur la remise en marché de biens vacants de longue date : cette tendance est complexe à objectiver pour le moment, elle pourra l'être par l'analyse régulière des données INSEE et des fichiers spécifiques recensant les logements vacants (LOVAC).

Au-delà d'une réponse à une problématique récente, la remise en marché de logements et bâtiments vacants est également une réponse à une problématique à anticiper : la mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette. Les développements en extension sont désormais contraints, pour, à terme, être interdits. Des alternatives doivent être mises en place pour permettre la poursuite du développement des communes qui le souhaitent. Si le plus souvent, le développement est associé à la construction, l'enjeu du PLH est de sensibiliser les communes, acteurs de l'habitat et ménages sur le fait que le développement peut également trouver sa place en renouvellement : réhabilitation de

bâtiments existants et vacants, division de grands logements, changements d'usage de bâtiments vers l'habitat, et également démolition et reconstruction.

- ☛ Le PLH devra accompagner les communes et les acteurs de l'habitat dans la remobilisation des logements vacants

Les enjeux

- Réduire la vacance au global, pour qu'elle s'approche progressivement d'un taux de 7 – 8 %
- Réduire la vacance des centres, en remettant en marché les logements améliorés
- Développer des pratiques et savoir-faire en matière de remobilisation, dans la perspective d'application du Zéro Artificialisation Nette

Les objectifs :

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

- 🟢 Produire une offre de logements sociaux

La CA CPB est une agglomération de près de 93 800 habitants¹, dont la ville centre compte près de 15 000 habitants. A l'écriture du PLH, l'agglomération n'est pas soumise aux obligations réglementaires relevant de la loi SRU, mais le deviendra probablement au regard de la croissance démographique observée à Coulommiers (14 953 habitants au recensement 2020).

Sont assujetties à l'article 55 de la loi SRU les communes de plus de 3500 habitants appartenant à des agglomérations de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Ces communes devront alors disposer de 25 % de logement social parmi les résidences principales.

Cette obligation concernera donc les communes de Coulommiers, La Ferté-sous-Jouarre, Mouroux, Jouarre et Crécy-la-Chapelle. La commune de Boissy-le-Châtel s'approche du seuil des 3 500 habitants, avec 3 250 habitants au recensement 2020.

Le PLH précise la stratégie de développement pour les années 2024 – 2029, compte tenu des obligations à venir ; les communes souhaitent dès à présent s'inscrire dans une trajectoire de rattrapage de leur offre sociale. Aucune obligation réglementaire ne les contraint à produire du logement social, si ce n'est les objectifs du SRHH (24 à 34 logements par an sur l'ensemble de l'agglomération), et les orientations du SDRIFe qui vise une part de logements sociaux de 30 % sur l'ensemble du territoire régional, et une cible de 10 % de logements locatifs sociaux dans les communes rurales (s'agissant ici de recommandations et non d'obligations).

- ☛ Le PLH doit décliner les modalités de développement du parc locatif social, en anticipation de l'application de la loi SRU et sur l'ensemble de la CA CPB dans une logique de solidarité territoriale dans l'accueil des ménages modestes

Les enjeux

- Anticiper l'application de la loi SRU pour un développement plus qualitatif et mieux maîtrisé du parc locatif social
- Sensibiliser les élus sur la diversité des solutions de logements proposées par les bailleurs sociaux afin d'encourager le développement du parc sur l'ensemble des communes

Les objectifs

- Produire 386 lgts locatifs sociaux, soit environ 65 logements par an

¹ INSEE RP 2020

- Accompagner le développement de l'offre de logements sociaux sur l'ensemble du territoire, pour répondre aux besoins des ménages modestes dans leur diversité (jeunes, personnes âgées, familles monoparentales, etc...)
- Développer une offre de logements sociaux diversifiée, en accord avec les règles de financement (tableau ci-dessous) et les objectifs départementaux inscrits dans le PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées) concernant la production de 10 % de PLAI adapté parmi les PLAI.

Grands principes du PDALHPD

Règle générale	30 % de PLAI minimum 30 % de PLS maximum
Communes déficitaires	40 % de PLAI minimum 30 % de PLS maximum
Communes déficitaires avec moins de 10 % de logements locatifs sociaux	40 % de PLAI minimum 20 % de PLS maximum
une typologie des logements variée et équilibrée entre les réservataires, avec un minimum de 25 % des logements en T4 et plus, à adapter aux besoins locaux	

- Accompagner les communes de plus de 3 500 habitants dans le développement de leur parc locatif social, dans la perspective d'application de la loi SRU

2. AMELIORATION DU PARC EXISTANT

📌 Accompagner les démarches de redynamisation par l'habitat

Ces dernières années sont marquées par une orientation gouvernementale forte : celle de la redynamisation des centralités. Effectivement, plusieurs décennies de périurbanisation ont fragilisé les villes centres : perte de dynamique commerciale dans les rues commerçantes, difficultés à pérenniser certains équipements, dégradation du bâti inoccupé, etc... Et parce que la dynamique d'une centralité est nécessaire à l'attractivité de l'ensemble de l'agglomération, la stratégie habitat déclinée dans le PLH doit marquer une priorité d'intervention sur ses centralités.

En lien avec les dispositifs Action Cœur de Ville (Coulommiers) et Petites Villes de Demain (La Ferté-sous-Jouarre et Crécy-la-Chapelle), les interventions sur l'habitat des centralités consistent dans un premier temps à analyser l'état du bâti et les besoins d'interventions. Ce diagnostic est déjà réalisé à Coulommiers (étude préopérationnelle 2021) et est engagé à Crécy et La Ferté (étude préopérationnelle 2023). Ces études permettent ensuite de dimensionner un dispositif d'intervention spécifique : à Coulommiers, une OPAH RU est en cours. Elle permet un accompagnement technique et financier des propriétaires occupants et bailleurs souhaitant réaliser des travaux sur leur logement. En parallèle, des actions plus lourdes de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement sont déployées par un opérateur.

Les enjeux

A Crécy et La Ferté, l'étude commune permettra de préciser la nature du dispositif à déployer pour accompagner l'amélioration du bâti privé dans les périmètres de centralité. Mais déjà, certains enjeux mis en exergue dans le diagnostic de PLH devront trouver une traduction opérationnelle dans le dispositif que déploieront les communes :

- L'amélioration du parc locatif privé : les communes signalent la présence de propriétaires indécis et dans le même temps les perspectives d'interdiction de louer les passoires thermiques pourraient conduire à une diminution du nombre de logements en location. Or, les niveaux de loyers sont déjà en augmentation, ainsi que la tension globale sur le parc locatif. Le dispositif devra par conséquent proposer un accompagnement des propriétaires bailleurs et une action en direction des propriétaires indécis
- La remise en marché de logements vacants : considérant un objectif d'environ 50 logements à remobiliser sur les deux centralités au cours des 6 prochaines années.
- Un vieillissement de la population, et une très faible mobilisation des aides de l'ANAH par les propriétaires âgés pour des travaux d'adaptation

A Coulommiers, le suivi-animation du dispositif est en cours

Les objectifs

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

📌 Encourager l'amélioration énergétique

L'amélioration énergétique est probablement le principal objectif des politiques gouvernementales des dernières années. La réglementation se renforce pour inciter les propriétaires à réaliser les travaux nécessaires à une moindre consommation énergétique : interdiction de louer les passoires énergétiques, obligation de réaliser un DPE avant location, obligation de réaliser un audit énergétique avant-vente, etc...

Sur la CA CPB, plus de 5000 logements ont fait l'objet d'un DPE énergivores – E, F, G (Diagnostic de Performance Energétique) ces dernières années. A noter néanmoins que la mobilisation des aides à la rénovation est déjà bonne sur le territoire avec plus de 1 500 dossiers Ma Prime Rénov' en 2021, et 130 dossiers ANAH par an en 2019 et 2020. Cette bonne mobilisation résulte probablement de la présence d'une plateforme SURE (Service Unique de la Rénovation Energétique), un service d'accueil et d'information des ménages sur les questions d'amélioration énergétique, financé par la CA CPB. Pour les 6 prochaines années, au regard des perspectives et des actions déjà déployées, la CA CPB souhaite maintenir son financement de la plateforme d'amélioration énergétique et améliorer les relais d'information des ménages (communication, information des secrétaires de mairie, mobilisation des partenaires de l'habitat, etc...).

Certaines communes ont également signalé leur inquiétude vis-à-vis des perspectives d'interdiction de louer les logements énergivores, considérant un parc locatif communal parfois ancien. Le PLH devra accompagner techniquement les communes dans l'amélioration de leur patrimoine.

Enfin, les copropriétés devront également faire l'objet d'une attention particulière : dans un premier temps, le PLH devra veiller à ce que les copropriétaires soient mieux informés de leur obligation d'enregistrement au registre des copropriétés. Celui-ci permettra une observation de l'état des copropriétés et la mise en œuvre, si nécessaire, d'actions de prévention et d'accompagnement vers la réhabilitation.

Les enjeux

- Les cibles de réhabilitation fixées par le SRHH : environ 800 lgts individuels/an, 100 logements collectifs, 100 lgts sociaux

Les objectifs

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

L'habitat dégradé peut traduire des situations très variables : de l'infraction au règlement sanitaire départemental (RSD), au logement non-décent, jusqu'à l'insalubrité. Ces différents niveaux de dégradation impliquent des responsabilités, des acteurs et des dispositifs différents qu'il s'agit de bien connaître pour mieux les déployer.

Le PLH de la CA CPB devra permettre une meilleure connaissance par les communes et les partenaires des enjeux et des situations relatives au logement dégradé. Les définitions et les dispositifs doivent être aisément déployés, avec l'aide des services techniques de la CA CPB.

En matière de contrôle de la qualité des logements locatifs, la ville de Coulommiers déploie depuis plusieurs années le permis de louer, celui-ci sera pérennisé sur le temps du PLH, et l'étude pré opérationnelle déployée sur Crécy et La Ferté devra permettre de définir si un élargissement du permis de louer sur ces deux communes supplémentaires serait adéquat, et dans quelles conditions (financement du poste nécessaire par la CA CPB ?).

Les enjeux

- Lutter contre le mal-logement et les situations d'insalubrité ou de péril dans le logement

Les objectifs

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

3. REpondre aux besoins spécifiques

Accompagner le parcours résidentiel des jeunes

A l'image de la Seine-et-Marne, la population de la CA CPB est plutôt jeune, avec 16.8 % de jeunes de 15 à 29 ans. Le PLH doit veiller à permettre l'accès de tous les ménages au logement, et en ce sens, les jeunes constituent un public spécifique. La population étudiante est néanmoins peu présente, mais pas absente. On note également la présence du parc Disneyland Paris sur le Val d'Europe qui génère une demande importante en logements pour jeunes actifs et saisonniers. Si le Val d'Europe déploie une offre spécifique pour loger ces jeunes, on suppose que la CA CPB, surtout dans sa frange ouest, est également un territoire d'accueil de ce public.

La stratégie habitat à destination des jeunes consiste à mieux communiquer sur les dispositifs existants, sur les aides et structures ressources. Un partenariat avec les écoles et centres de formation pourra être déployé pour mieux faire remonter les besoins

Les enjeux

- Faciliter l'accès au logement des jeunes ménages, étudiants, saisonniers et des « débuts de parcours résidentiels » (premier logement après décohabitation du domicile familial).

Les objectifs

- Favoriser l'installation des jeunes dans le parc locatif privé, et à terme, sur le territoire

Favoriser le bien-vieillir sur le territoire

Entre 2013 et 2018, les plus de 60 ans ont nettement augmenté en nombre sur le territoire (+ 2 500 individus). Et les perspectives d'augmentation sont encore très fortes, notamment chez les plus de 75 ans : +3 400 individus potentiels d'ici 5 ans. En moyenne, en France, 10 % des plus de 75 ans sont logés en structure spécifique type EHPAD. Si cette moyenne s'applique sur l'augmentation locale du nombre de séniors, il faudrait une augmentation de plus de 340 places en structures. Or, les perspectives d'augmentation en EHPAD sont assez contraintes. Les territoires doivent dès à présent prévoir des alternatives à l'hébergement en EHPAD. De nombreux produits se développent justement, proposant une alternative à l'EHPAD ou au vivre seul à domicile.

La politique à déployer en matière de vieillissement est donc un compromis à trouver entre le maintien à domicile, que les séniors souhaitent en priorité (plus de 90 % des séniors souhaitent rester à domicile d'après différents sondages réalisés ces dernières années), et le développement de résidences spécifiques et alternatives à l'EHPAD.

Le PLH devra donc assurer les conditions d'une meilleure communication sur les aides à l'adaptation : elles sont nombreuses mais mal connues. Il s'agira de s'appuyer sur les partenaires locaux et compétents : le PAT (Pôle Autonomie Territorial) et le Département notamment.

En parallèle, le PLH devra également accompagner les communes dans le développement de solutions dédiées aux séniors : la diversité des produits existants mérite un éclaircissement, d'autant plus dans un contexte où les opérateurs privés sont nombreux et souhaitent se développer sur le territoire. La CA CPB aura un rôle d'information et d'accompagnement des communes dans leur projet, ainsi qu'un rôle de coordinateur, afin de veiller à ce que les logements développés répondent bien à la diversité des besoins, notamment en termes de niveau de ressources. En l'occurrence, il s'agira d'assurer un développement de logements dédiés accessibles aux ménages âgés modestes, type logements locatifs sociaux.

Les enjeux

- Favoriser le maintien dans le logement et le confort pour tous les habitants vieillissants de la CA CPB
- Favoriser le développement d'une offre de logements dédiés et diversifiés

- Assurer le développement de logements accessibles financièrement, afin de loger les ménages les plus modestes

Les objectifs

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

- Accompagner vers et dans le logement les ménages les plus précaires

Le PLH doit assurer l'accès au logement des plus modestes et des ménages en difficultés. La CA CPB compte :

- 103 places d'hébergement dédiées à différents publics : CHRS et HUAS
- 62 places en CADA/HUDA
- 53 places de logements adaptés
- 14 places en intermédiation locative

Localement, les partenaires ne relèvent pas de déficit d'offre ou de besoin particulier. Par conséquent, la stratégie habitat en matière d'accueil des plus modestes consistera dans un premier temps à déployer la politique de peuplement dans le parc locatif social, au travers de l'installation de la CIL et de l'écriture de la CIA et du PPGDID.

En matière d'accompagnement vers et dans le logement, le PLH déploiera les conditions nécessaires à une meilleure information des communes sur les mesures d'accompagnement accordées par l'Etat à des associations locales. En effet, l'Etat finance certaines associations d'accompagnement de ménages en difficultés (Coallia par exemple). Ces mesures peuvent induire l'installation de ménages précaires sur le territoire, ménages qui sollicitent les services sociaux des communes (CCAS). Ces mesures sont néanmoins quantitativement limitées, mais pour une meilleure articulation entre les différents services, les communes souhaitent être informés de la création de mesures supplémentaires.

Également, une meilleure articulation des dispositifs sera recherchée, entre les publics qui bénéficient d'aides aux paiements des factures d'électricité et les services d'information pour la rénovation énergétique par exemple.

Enfin, la question particulière des gens du voyage sera abordée, compte tenu de l'obligation réglementaire pour la CA CPB de réaliser un diagnostic de l'occupation, qui pourrait aboutir sur la mise en œuvre de solutions d'accompagnement.

Les enjeux

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

Les objectifs

- Optimiser les dispositifs d'accompagnement des ménages modestes

4. ORGANISER LA MONTEE EN COMPETENCE DE L'AGGLOMERATION ET DES COMMUNES SUR L'HABITAT

➤ Mieux communiquer sur les dispositifs existants

La CA CPB est une agglomération récente qui déploie son premier PLH. Ce premier document stratégique doit permettre la montée en compétence progressive de l'agglomération et des communes sur les différents sujets de l'habitat. Ce premier PLH s'appuie donc essentiellement sur les dispositifs nationaux et départementaux existants, qu'il cherchera à mieux valoriser pour qu'ils soient finalement plus opérants.

Alors la question de la communication et de la transmission d'information, voire de la formation des communes et des ménages est essentielle. Le PLH déploiera les moyens nécessaires à une information efficace à destination des communes : un guide dédié est en cours de rédaction, il sera alimenté tout au long du PLH pour répondre aux différents questionnements que se posent les élus et leurs services.

En parallèle, un plan de communication à destination des ménages sera rédigé : synthétique, il proposera une vue d'ensemble des dispositifs existants et des personnes ressources à mobiliser pour en savoir plus.

Les enjeux

- Améliorer la connaissance des communes et des ménages sur les dispositifs

Les objectifs

- Déployer un plan d'information à destination des communes
- Déployer un plan d'information à destination des ménages

➤ Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier

Le PLH précise la stratégie habitat de l'agglomération pour 6 ans, sur la base d'un diagnostic à l'engagement du PLH. Si les enjeux identifiés sont le plus souvent valables sur le moyen terme, certaines évolutions peuvent et doivent infléchir la politique. Pour avoir la capacité d'être réactif et d'ajuster les actions déployées selon les besoins, il est nécessaire de disposer d'un observatoire de l'habitat et du foncier. La CA CPB suivra les principaux indicateurs de l'habitat et du foncier afin de veiller aux évolutions socio-démographiques, aux évolutions sur le parc de logements et les marchés immobiliers, ainsi qu'au respect des équilibres de développement inscrits dans le PLH.

Les enjeux

- Assurer une lecture en continue des évolutions structurelles sur la population, sur le parc de logements et sur les marchés immobiliers
- Avoir une lecture en continue de la mobilisation des différents dispositifs nationaux sur le territoire de la CA PCB
- Pouvoir ajuster la politique en fonction des évolutions objectivées

Les objectifs

- Organiser le suivi annuel des principaux indicateurs relatifs à l'habitat et au foncier
- Suivre et partager les développements avec les communes
- Réaliser des études et analyses thématiques selon les besoins

➤ Animer le PLH et évaluer le PLH

Enfin, la CA CPB assurera l'animation de la politique de l'habitat durant les six prochaines années, en concertation avec les communes et les différents partenaires de l'habitat. Des temps d'animation permettront de valoriser les bonnes pratiques et de partager collectivement l'avancée des actions du programme d'actions.

Les enjeux

- Partager collectivement – communes, CA CPB et acteurs de l'habitat – une vision du développement du territoire
- Mobiliser toutes les forces en présence pour une meilleure efficacité des politiques publiques

Les objectifs

- Réaliser un bilan annuel
- Réaliser un bilan triennal

II. LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ENTRE 2024 ET 2029

I. LES ORIENTATIONS DU SRHH A DECLINER DANS LE PLH : 414 lgts/an

Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement – SRHH fixe les grandes orientations de la politique de l'habitat et de l'hébergement de la région Ile-de-France, précisant les objectifs pour chaque EPCI, de production de logements dits classiques, et de création de places en structures d'hébergement. Ces objectifs doivent permettre de répondre aux besoins des personnes en situation d'exclusion, personnes défavorisées ou présentant des difficultés particulières.

Le SRHH fixe également des cibles de rénovation thermique, déclinées dans le parc social, le parc privé, le parc individuel et collectif.

En 2018, le SRHH fixe des objectifs de développement suivants.

1. **Objectifs de construction** : 446 logements par an. Cette production devra être adossée à la reconquête des logements vacants et/ou dégradés
2. **Objectifs de production** de logements sociaux : 37 lgts/an, en privilégiant la production de logements de petites et moyennes typologies (T1 au T3)
3. **Cibles de réhabilitation énergétique** :
 - o Logement individuel : 710 à 891 lgts/an
 - o Logement privé collectif : 84 à 118 lgts/an
 - o Logement social : 82 à 114 lgts/an

En 2023, le SRHH est en révision, et les objectifs proposés à l'agglomération sont légèrement inférieurs à ceux de 2018 concernant la production de logements, passant de 446 logements par an à 414 logements par an.

Considérant le contexte économique et social de la période d'élaboration du PLH (2022 – 2023), la CA CPB estime que les perspectives de développement seront probablement moindres que par le passé :

- Face à l'inflation, les opérateurs rencontrent des difficultés à maintenir les coûts, ce qui pourrait impacter les prix de production à la hausse pour les années à venir
- Les ménages rencontrent davantage de difficultés à accéder au crédit immobilier, dont les taux augmentent largement

Par conséquent, le scénario de développement retenu est celui proposé par le SRHH, à savoir une production de 414 logements par an, soit 2 484 logements entre 2024 et 2029.

2. LES PERSPECTIVES DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE AU REGARD DES DEVELOPPEMENTS ATTENDUS

La production de logements couvre plusieurs besoins. Tout d'abord, elle répond au besoin de desserrement de la population déjà présente. Ensuite, au besoin de renouvellement du parc de logements (remplacer les logements démolis, les restructurations, les changements d'usage) et au besoin de maintien d'une bonne fluidité (maintien d'un taux de logements « libre » pour assurer la disponibilité de logements). Enfin, elle permet également la croissance démographique, lorsque les autres besoins sont couverts.



CROISSANCE

Permettre l'accueil des personnes supplémentaires



DESSERREMENT

Permettre les décohabitations, lorsqu'elles sont plus nombreuses que par le passé



RENOUVELLEMENT

Remplacer l'offre de logements qui disparaît par démolitions et restructurations



FLUIDITÉ

Maintenir un taux suffisant de logements vacants et résidences secondaires pour permettre la rotation

Le desserrement de la population : 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 : les ménages sont plus petits, donc à population égale, les besoins en logements sont plus élevés.

Exemple : un couple avec 2 enfants génère un besoin d'un logement. Le desserrement de ce type de ménage peut se traduire par une séparation qui génère un besoin de deux logements, pour un même nombre de personnes.

Sur la CA de Coulommiers Pays de Brie, le desserrement observé est de -0.35% /an (2013-2018) : il est supérieur à celui observé à l'échelle de la Métropole du Grand Paris, mais inférieur à celui observé à l'échelle de la France. Ce résultat traduit une tension plus faible qu'en moyenne en Ile de France, c'est-à-dire que les ménages arrivent plus facilement à décohabiter que sur le reste de la région.

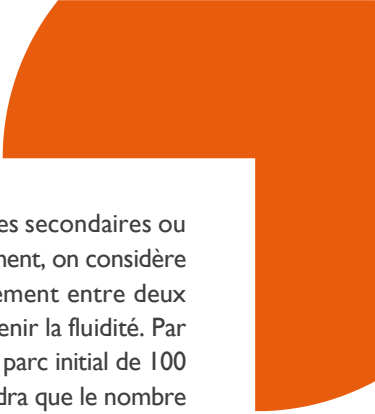
Considérant l'évolution du desserrement ces dernières années, l'hypothèse retenue pour les années à venir est une hypothèse moyenne correspondant à un desserrement à -0.45% /an (il est de -0.40% /an entre 2014 et 2020 sur l'agglomération, et de -0.58% /an à l'échelle de la France Métropolitaine).

☛ Environ 130 logements par an servent le desserrement des ménages du territoire

Le renouvellement du parc : de manière spontanée ou organisée, une partie des logements existants font l'objet de démolitions, de changement d'affectation ou de restructuration : il peut s'agir d'une vieille maison démolie pour libérer du foncier permettant d'en construire deux, ou du regroupement de deux appartements pour n'en faire qu'un. Renouveler le parc consiste à produire des logements compensant les logements disparus.

Dans les projections, un taux de renouvellement moyen (à $0,14\%$ /an des résidences principales) a été décliné : il correspond à un renouvellement de l'ordre de 50 logements par an.

☛ Environ 50 logements par an servent le renouvellement du parc démoli



Les besoins liés à la fluidité : une part du stock de logements existants correspond à des résidences secondaires ou des logements vacants. Lorsqu'ils représentent une part « normale » du parc de logements (usuellement, on considère un taux de vacance autour de 7 à 8 %) ils permettent la rotation dans le parc (vacance du logement entre deux locataires). Dans la production neuve, on estime qu'une part des logements produits sert à maintenir la fluidité. Par exemple, si 10 % des logements sont des logements vacants et des résidences secondaires, dans un parc initial de 100 logements où l'on produit 100 logements supplémentaires, pour préserver une fluidité à 10 % il faudra que le nombre de logements vacants et résidences secondaires passe de 10 à 20.

Sur la CACPB, le taux de logements vacants et de résidences secondaires est plutôt élevé, les taux projetés permettront de réduire la vacance et le taux de résidences secondaires, pour qu'ils représentent 10 % de la production nouvelle.

☛ Environ 30 logements par an servent la fluidité du parc de logements

L'évolution démographique :

Compte tenu des besoins de desserrement, de renouvellement et de fluidité, le point mort s'élève à environ 220 logements par an : il s'agit du nombre de logements nécessaires pour maintenir la population locale.

Toute production de logements supplémentaires conduit donc à une augmentation de la population. Le SRHH fixe l'objectif de production du territoire à 414 logements par an. Au regard des perspectives de renouvellement, du desserrement à venir et de la fluidité, l'augmentation démographique induit par la production de 414 logements par an serait d'environ 500 personnes supplémentaires par an, soit 3000 habitants supplémentaires au terme des 6 ans du PLH.

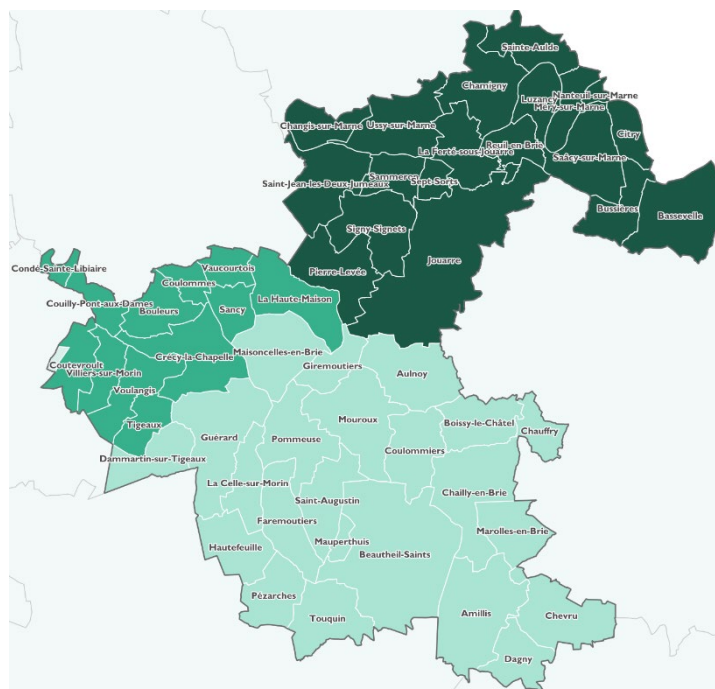
2.1. LA TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION

L'objectif de développement du territoire est fixé par le SRHH à 414 logements par an, soit 2 484 logements sur les 6 ans du PLH : 2024-2029.

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

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

Considérant le caractère rural d'une partie du territoire, les objectifs de production à la commune n'ont été déclinés que sur les communes de plus de 1000 habitants, les autres communes de chaque secteur faisant l'objet d'un objectif globalisé sur la période.



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

3. LE RECENSEMENT DES POTENTIELS FONCIERS

En 2022, l'ensemble des communes de la CA CPB ont été sollicité pour un entretien visant à déterminer leurs intentions en matière de développement, ainsi que les projets et disponibilités foncières sur leur territoire.

Un tableau de recensement des projets et potentiels foncières a été établi et actualisé par les services techniques de la CA CPB, qui accompagnent les communes dans l'instruction de leur permis de construire.

En milieu d'année 2023, le potentiel de développement de la CA CPB est de 2 600 logements.

Le tableau de programmation fait apparaître les différents modes de développement : les opérations d'ensemble sur des secteurs identifiés (les OAP notamment et les projets connus), mais également les perspectives de développement en diffus, tenant compte du rythme passé, des évolutions éventuelles sur le document d'urbanisme, et d'un probable ralentissement de la construction individuelle (difficultés opérationnelles des constructeurs, accession contrainte pour les primo-accédants, mise en œuvre du ZAN).

Le diffus pourrait conduire à une production de 1000 logements sur les 6 années du PLH, soit environ 166 logements par an. Il s'agit du mode de développement prioritaire pour la plupart des communes. Le reste des projets et potentiels s'inscrit sur des foncières identifiés (zones AU, 2AU, OAP, etc...) sur lesquels les communes considèrent que la production de logements est probable à 6 ans, soit 1500 logements.

En termes de temporalité, deux périodes sont identifiées : 2024 – 2026 et 2027 – 2029, correspondant au 1^{er} et 2nd triennal. Lorsque les communes n'ont pas su préciser la temporalité, les potentiels sont affichés en 2nd triennal. Celui-ci concentre donc davantage de potentiels logements : une partie d'entre eux pourraient néanmoins être livrée en amont.

2024 – 2026 : 935 LOGEMENTS, SOIT 311 LOGEMENTS / AN

Une construction qui ralentit après la période de forte construction post-covid, et un temps de maturation pour les projets du 2nd triennal

- On considère que 50 % des potentiels en diffus seront produits sur le 1^{er} triennal du PLH : environ 535 logements
- Les projets et potentiels sur des foncières identifiés et mutables à court terme pourraient produire près de 400 logements.

2027-2029 : 1670 LOGEMENTS, SOIT 557 LOGEMENTS / AN

Une reprise de la construction possible si les conditions de marché le permettent : les potentiels foncières sont bien présents

- On considère que 50 % des potentiels en diffus seront produits sur le 2nd triennal du PLH : environ 535 logements
- Les projets et potentiels sur des foncières identifiés et mutables à court terme pourraient produire près de 1135 logements.

Ainsi, les temps de concertation réalisés avec les communes et les services urbanisme de la CA CPB permettent de vérifier la faisabilité des objectifs de développement fixés par le SRHH : les potentiels foncières sont bien présents et mutables pour assurer la production de 2 484 logements en 6 ans.

4. LES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS A PRODUIRE

📌 20 % de logements locatifs sociaux parmi la production

Les orientations du SRHH déclinent une production de logements locatifs sociaux de l'ordre de 23 à 34 logements locatifs sociaux par an. Cependant, cet objectif de production ne prend pas en compte les perspectives en matière d'obligation pour les communes de la CA CPB : effectivement, dès lors que la ville de Coulommiers dépassera le seuil de 15 000 habitants, les communes de l'agglomération de plus de 3 500 habitants seront concernées par l'application de la Loi SRU et devront atteindre 25 % de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales. Cette obligation concernera donc les communes de Coulommiers, La Ferté-sous-Jouarre, Mouroux, Jouarre et Crécy-la-Chapelle. La commune de Boissy-le-Châtel s'approche du seuil des 3 500 habitants, avec 3 250 habitants au recensement 2020.

Par conséquent, les objectifs de développement sur les communes urbaines anticipent l'application de la loi SRU et au global 31 % de la production totale de ces communes sera sociale, soit une production de 386 logements sociaux sur un total de 1260 logements. Dans les autres communes, quelques opérations de logements sociaux sont programmées, totalisant environ 80 logements locatifs sociaux supplémentaires.

Afin d'estimer le potentiel rattrapage en offre sociale, une estimation du nombre de logements comptabilisés au titre de la loi SRU a été réalisée. Les perspectives en matière de développement de l'offre de logements sociaux ont été précisés dans les communes suivantes :

Coulommiers

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

La Ferté-sous-Jouarre

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

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

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

- Envisager le conventionnement du parc communal : 35 logements communaux pourraient être

conventionnés

- Déployer une OPAH RU pour accompagner le conventionnement dans le parc privé : considérant le nombre de logements vacants, 25 logements pourraient être conventionnés. Cet objectif sera affiné dans le cadre de l'étude préopérationnelle d'OPAH RU

- Envisager une opération d'acquisition-amélioration d'un immeuble privé par un bailleur social, ce type de dispositif pourrait conduire à la création de 5 logements sociaux supplémentaires.

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

Mouroux

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

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

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

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

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

Jouarre

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

Crécy-la-Chapelle

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

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

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

- Envisager le conventionnement du parc communal : 20 logements communaux pourraient être conventionnés

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

📌 Un objectif de 150 logements à remobiliser dans le parc de logements vacants

L'analyse des données du recensement (INSEE) et des fichiers fiscaux (LOVAC) conduit à un constat d'augmentation de la vacance sur l'ensemble de l'agglomération. Celle-ci est néanmoins concentrée dans les centres anciens, où l'offre de logements est la plus obsolète (parc ancien, parfois dégradé, collectif et sans espaces extérieurs). Dans la perspective d'application du ZAN (Zéro Artificialisation Nette), et afin d'accompagner les centralités dans le renouvellement de leur offre de logements,

- 👉 Le PLH fixe un objectif de production de logements en remobilisation du parc vacant de l'ordre de 100 logements en 6 ans sur les trois principales communes (Coulommiers, Crécyl-la-Chapelle, La Ferté-sous-Jouarre). La moitié de ces objectifs devront être réalisés dans la ville centre, à l'aide du dispositif d'OPAH RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain).
- 👉 Dans les autres communes, un objectif minimal de 1 logement vacant à remettre en marché est fixé : chaque commune devra veiller à la remise en marché d'un de ses logements vacants, au minimum sur les 6 années du PLH.

Au total, sur les 6 ans du PLH, l'objectif de remobilisation concerne 150 logements environ, soit 6 % de la production.