

Etude de définition d'une politique locale  
de l'habitat

**Communauté de Communes de  
Villers-Cotterêts Forêt de Retz**

Novembre 2013



# Sommaire

<b>I.</b>	<b>Introduction .....</b>	<b>5</b>
<b>II.</b>	<b>Préambule .....</b>	<b>6</b>
	A. Quelques éléments du Schéma de Cohérence Territoriale en cours d'élaboration .....	6
	B. Contexte de réalisation de l'étude habitat .....	8
	1. <u>Les outils qui fondent la politique de l'habitat de la CCVCFR</u> .....	8
	2. <u>Le périmètre d'étude : quelques éléments de cadrage</u> .....	9
<b>III.</b>	<b>Contexte territorial et socio-démographique .....</b>	<b>11</b>
	A. Structure urbaine et positionnement territorial (Annexes 2 à 6) .....	11
	1. <u>La Communauté de Communes de Villers-Cotterêts / Forêt de Retz: un pôle stratégique de l'Aisne, sous l'influence de la région parisienne</u> .....	11
	2. <u>Une armature urbaine composite</u> .....	14
	3. <u>Un territoire disparate en matière de densité</u> .....	14
	4. <u>Cadre naturel et patrimonial : atouts et contraintes du territoire</u> .....	15
	5. <u>Des équipements concentrés dans la ville centre</u> .....	17
	B. Contexte démographique (Annexes 7 à 15) .....	18
	1. <u>Un ralentissement de la croissance démographique depuis 1999</u> .....	18
	2. <u>Une population jeune, malgré une tendance au vieillissement dans certaines communes</u> .....	21
	3. <u>Une tendance au desserrement des ménages</u> .....	23
	4. <u>Les prévisions démographiques à horizon 2030</u> .....	26
	5. <u>Synthèse – MOFF : Structure urbaine et contexte démographique</u> .....	27
	C. Contexte socio-économique : revenus, professions et catégories sociales (Annexes 16 à 18) .....	28
	1. <u>Des profils socio-professionnels marqués par l'héritage industriel du territoire</u> .....	28
	2. <u>Des ressources plutôt modestes inégalement réparties entre la ville centre et les communes rurales</u> .....	29
	D. Contexte socio-économique : habitat et emploi (Annexes 19 à 44) .....	33
	1. <u>Le dynamisme économique de la CCVCFR</u> .....	33
	2. <u>Des migrations pendulaires importantes</u> .....	34
	3. <u>Synthèse – MOFF : Contexte socio-économique</u> .....	36
<b>IV.</b>	<b>Portrait du secteur de l'habitat de la CCVCFR .....</b>	<b>37</b>
	A. Structure de l'offre de logements (Annexes 45 à 57) .....	37
	1. <u>Un parc de logements équilibré mais spécialisé selon les secteurs géographiques</u> .....	37
	2. <u>Des logements anciens au niveau de confort variable</u> .....	40
	3. <u>Des typologies de logements en adéquation partielle avec la taille des ménages</u> .....	41
	4. <u>Synthèse – MOFF : Structure de l'offre de logements</u> .....	43

B.	Parc privé : locatif et accession (Annexes 58 à 68).....	44
1.	<u>Des caractéristiques propres au locatif et à l'accession</u> .....	44
2.	<u>Les résidences secondaires</u> (Annexes 69 à 70).....	46
3.	<u>Les logements vacants</u> (Annexes 71 à 84).....	47
4.	<u>Un parc privé potentiellement indigne (PPPI) peu présent</u> .....	48
5.	<u>Les logements insalubres et non décents : une problématique traitée à différents niveaux</u> .....	49
6.	<u>La ville de Villers-Cotterêts, la CCVCFR, le Conseil Général et le Conseil Régional, acteurs des interventions dans le parc privé</u> .....	50
7.	<u>Une faible mobilisation des subventions de l'ANAH</u> .....	51
8.	Synthèse – MOFF : Parc privé .....	54
C.	Parc locatif social (Annexes 85 à 96) .....	55
1.	<u>Un parc social très présent mais inégalement réparti géographiquement</u> .....	55
	<u>Des bailleurs investis et mobilisés</u> .....	60
2.	<u>Le programme d'accession sociale « Ma Maison dans l'Aisne »</u> .....	62
3.	<u>Des occupants du parc social modestes</u> .....	62
4.	<u>La demande en logements sociaux</u> .....	63
5.	<u>Synthèse – MOFF : Parc locatif social</u> .....	64
<b>V.</b>	<b>Logement des publics spécifiques .....</b>	<b>65</b>
A.	Logement des personnes âgées .....	65
1.	<u>Une population peu nombreuse mais croissante</u> .....	65
2.	Le maintien à domicile des personnes âgées : des acteurs engagés pour une demande accrue	66
3.	<u>L'accès à une structure spécialisée</u> .....	67
B.	Logement des personnes handicapées.....	69
1.	<u>Contexte territorial</u> .....	69
2.	<u>Un réseau de structures mono spécifique en handicap mental et psychique bien implanté</u> .....	69
3.	Un maintien à domicile difficile pour les personnes souffrant d'un handicap léger avec une autonomie réduite .....	70
C.	Logement des étudiants et des jeunes en insertion professionnelle.....	71
1.	<u>Une population jeune importante mais peu qualifiée</u> .....	71
2.	<u>Le logement autonome, une offre peu développée pour les jeunes</u> .....	71
3.	<u>Un accès complexe aux structures spécialisées</u> .....	71
D.	Logement des personnes défavorisées .....	72
1.	<u>Des situations multiples</u> .....	72
2.	<u>Une offre à destination des personnes défavorisées en devenir</u> .....	73
3.	<u>Les aides existantes</u> .....	74
E.	Accueil et logement des gens du voyage.....	75

1. <u>Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage</u> .....	75
2. <u>Une aire d'accueil pour les gens du voyage semi-sédentaires</u> .....	75
3. <u>Des occupations sauvages ponctuelles</u> .....	75
4. Synthèse – MOFF : logement des publics spécifiques.....	76
<b>VI. Dynamiques des marchés immobiliers, construction neuve et parcours résidentiels</b> .....	<b>77</b>
A. Logiques d'urbanisation .....	77
1. <u>Les documents locaux d'urbanisme</u> .....	77
2. <u>Des communes dynamiques en termes de projets</u> .....	78
B. Constructions neuves et transactions de logements (Annexes 98 à 119) .....	83
1. <u>Le développement de l'offre de logements depuis 1999</u> .....	83
2. <u>Un marché immobilier tonique</u> .....	85
3. <u>La mobilité résidentielle</u> .....	89
4. <u>L'attractivité de la Communauté de Communes pour les ménages issus des territoires alentours</u> .....	89
5. <u>La réponse actuelle aux besoins des ménages</u> .....	92
<b>VII. Conclusions</b> .....	<b>92</b>

## I. Introduction

Cette étude de définition d'une politique locale de l'habitat a été lancée en 2012 à l'initiative de la Communauté de Communes de Villers-Cotterêts / Forêt de Retz (CCVCFR). Cette démarche, menée en parallèle de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale construit à la même échelle, a pour but d'améliorer la connaissance du secteur de l'habitat dans le territoire et d'évaluer l'opportunité ou non pour la CCVCFR d'élaborer un Programme Local de l'Habitat.

L'étude prend la forme d'un diagnostic partagé par l'ensemble des partenaires. Ce diagnostic présente une synthèse de la situation du territoire sur quatre volets principaux que sont le contexte territorial et socio-démographique, le secteur de l'habitat (parc social et parc privé), le logement des publics spécifiques et les dynamiques des marchés et les parcours résidentiels. Son objectif est de mettre en exergue les risques et les potentiels d'évolution du territoire de la CCVCFR.

Suite à ce diagnostic, et prenant connaissance des éléments fournis par le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale), la CCVCFR décidera de l'opportunité de se doter d'un PLH. Si cette option est retenue, elle élaborera suite au diagnostic établi un document d'orientations stratégiques et un programme d'actions. Le document d'orientations a pour but de présenter les principes et objectifs d'une stratégie partenariale d'intervention en matière d'habitat tandis que le programme d'actions qui en découle précise les objectifs quantifiés en matière de production et de localisation de l'offre neuve ainsi que les modalités d'intervention dans le parc privé et social existant. Ces deux documents s'appuieront sur les analyses de la présente étude, actualisées en fonction de la disponibilité des données.

### Les grands objectifs du PLH vis-à-vis du cadre législatif

Par la réalisation de cette étude spécifique sur l'habitat, en parallèle de l'élaboration du SCOT, la Communauté de Communes marque sa volonté de définir sa politique communautaire et sa stratégie en matière d'habitat. Dans l'optique de l'élaboration éventuelle d'un PLH, l'étude devra apporter des réponses, conformément au plan réglementaire, sur les volets suivants :

- **Diversifier l'offre de logements** dans le souci d'équilibres sociaux et territoriaux (développement de segments de l'offre manquants ou à fort potentiel),
- **Requalifier les parcs de logements** et soutenir leur renouvellement en partenariat avec les propriétaires institutionnels et privés,
- **Répondre aux besoins spécifiques en logement et en hébergement** (personnes défavorisées, étudiants, jeunes en insertion professionnelle, personnes âgées ou handicapées, gens du voyage,...),
- **Définir les modalités d'observation** du secteur de l'habitat **et d'évaluation** des objectifs du PLH à l'échelle de la CCVCFR.

## II. Préambule

### A. Quelques éléments du Schéma de Cohérence Territoriale en cours d'élaboration

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) actuellement en cours d'élaboration est construit sur la même échelle d'analyse que la présente étude, à savoir le territoire de la CCVCFR (le SCOT n'intègre cependant pas dans ses analyses la commune d'Haramont qui a rejoint la CCVCFR en 2013).

Le volet habitat du SCOT permet de fixer des objectifs en matière de densité urbaine et de limitation de l'étalement urbain, d'offre de nouveaux logements et de réhabilitation du parc de logements existants (public et privé). Il donne une orientation pour la politique de l'habitat à long terme (sur une dizaine d'années).

La phase de **diagnostic territorial** est aujourd'hui achevée et s'articule autour de sept thématiques que sont :

- un cadrage territorial
- l'armature et la morphologie urbaine
- l'état initial de l'environnement
- les infrastructures, les transports et les déplacements
- l'économie
- les évolutions sociales et urbaines
- l'accès aux équipements et services
- l'analyse de la consommation foncière

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD) du SCOT est en cours d'élaboration. Trois axes guident l'orientation de ce PADD :

- la constitution d'un socle communautaire (permettant notamment à la CCVCFR de se saisir de sa compétence aménagement et habitat),
- la préservation et la valorisation de l'environnement exceptionnel du territoire,
- la mise en place d'une croissance maîtrisée.

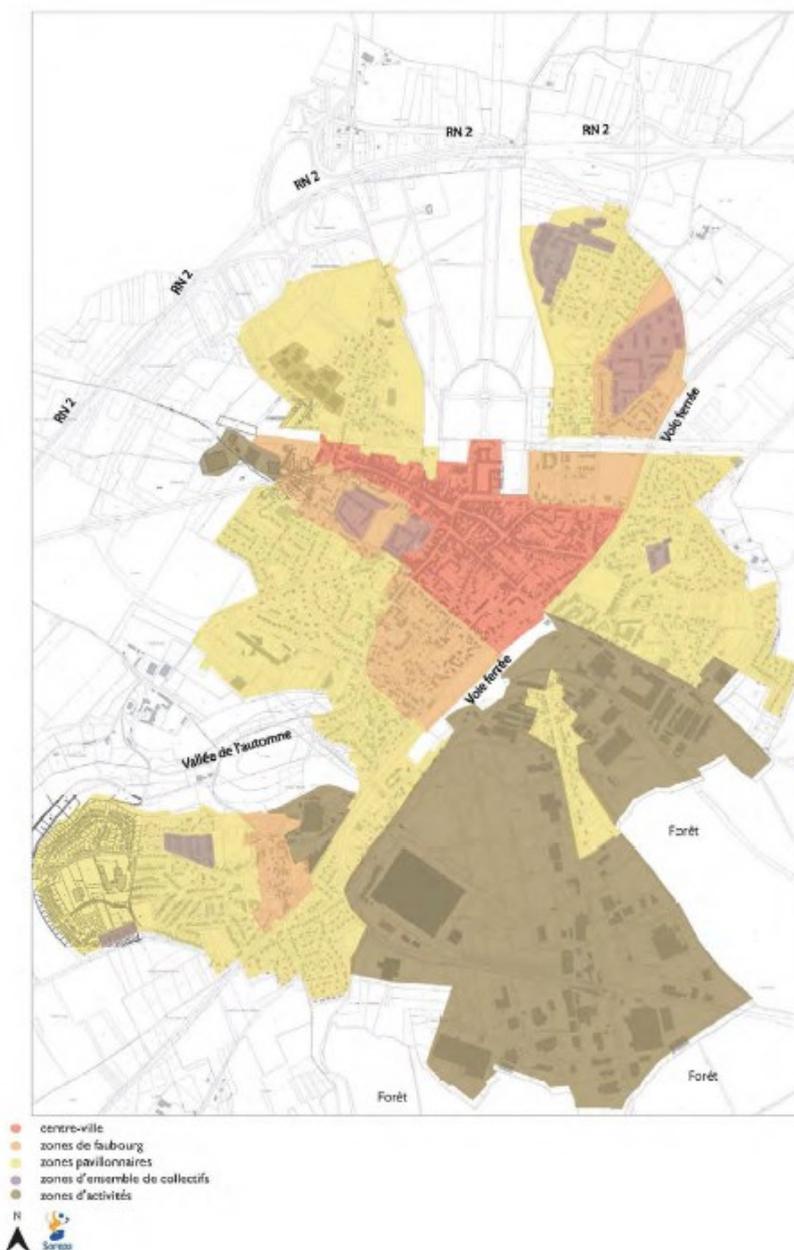
Le PADD a été débattu en conseil communautaire fin mai 2012 et l'approbation du SCOT est prévue pour l'été 2013.

**L'équilibre entre l'accentuation du rôle de la ville centre et le développement des communes rurales aux alentours** est un enjeu fort qui ressort du diagnostic du SCOT en matière de développement territorial et de politique de l'habitat. Le renforcement de l'accessibilité des communes rurales mais également de l'ensemble du territoire est une des clés pour assurer cet équilibre.

Un deuxième axe fort de ce diagnostic est la **préservation du cadre de vie de qualité** offert par le territoire de la CCVCFR. Les richesses patrimoniales et naturelles qui ponctuent le territoire sont des éléments à valoriser et à intégrer dans l'ensemble des projets.

En matière de politique de l'habitat, la question de **la mixité sociale** et de **la satisfaction des besoins** sont au cœur des enjeux. Le phénomène de **vieillesse de la population** nécessite une réflexion sur l'adaptation des logements et l'accès aux structures spécialisées.

A l'échelle de la ville de Villers-Cotterêts, la connexion entre les espaces est définie comme peu lisible et le territoire est morcelé entre un centre ancien proche de la gare, des zones pavillonnaires en extension (lotissements), des zones d'activités et une zone commerciale.



Les différents tissus urbains présents à Villers-Cotterêts

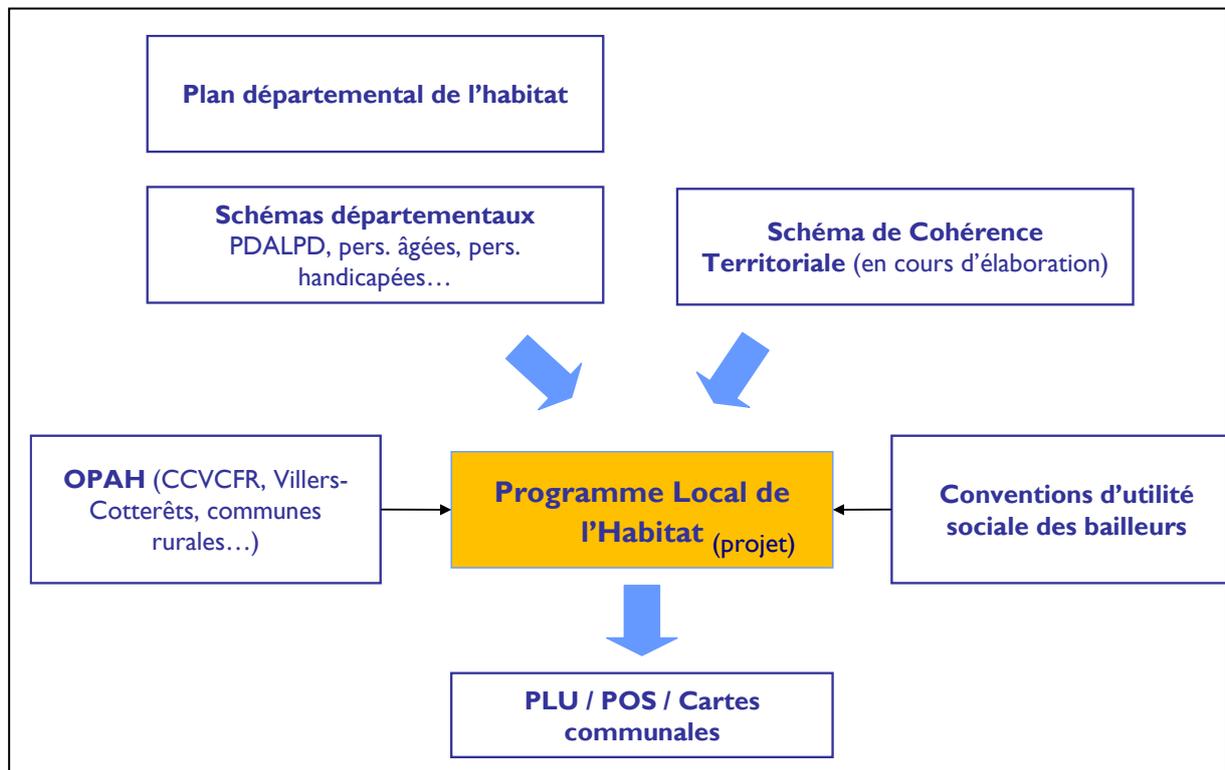
L'approbation du document final devrait avoir lieu à l'été 2013 (après la rédaction du Document d'orientations et d'objectifs à l'automne 2012).

L'ensemble de ces éléments de constats et d'enjeux seront intégrés à l'étude de définition d'une politique locale de l'habitat afin d'assurer la complémentarité entre les documents et dans la perspective d'une compatibilité entre le SCOT et le futur PLH.

## B. Contexte de réalisation de l'étude habitat

### I. Les outils qui fondent la politique de l'habitat de la CCVCFR

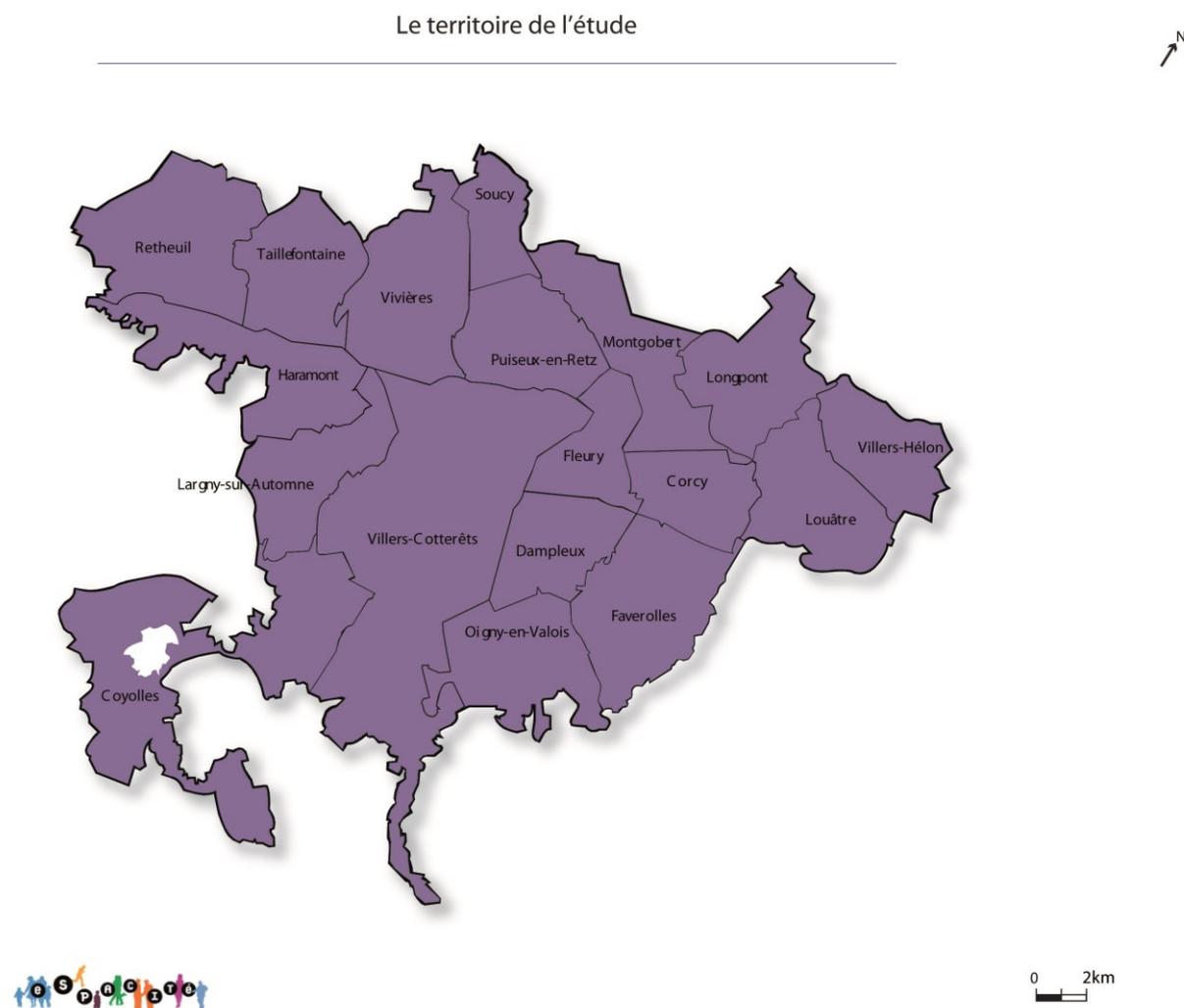
L'étude habitat prend appui sur un certain nombre de documents en cours d'élaboration ou déjà adoptés par la collectivité. Il s'agit en particulier des documents suivants:



Pour rappel, dans l'éventualité de l'élaboration d'un document de PLH, les POS et PLU des communes membres de la CCVCFR devront nécessairement être compatibles avec les orientations et objectifs qui seront définis dans le cadre du PLH. Si les documents d'urbanisme actuels ne permettent pas de satisfaire aux objectifs de production définis dans le PLH, les communes auront un an pour s'y conformer (délai imposé par la loi Mobilisation pour le Logement et Lutte contre l'Exclusion de mars 2009). Dans le cas de modifications mineures, le délai de 3 ans reste inchangé.

## 2. Le périmètre d'étude : quelques éléments de cadrage

L'étude porte sur le périmètre des **18 communes** actuellement membres de la Communauté de Communes de Villers-Cotterêts Forêt de Retz.



**15 201 habitants** résident au sein du territoire intercommunal en 2010, d'après les chiffres actualisés par l'INSEE.

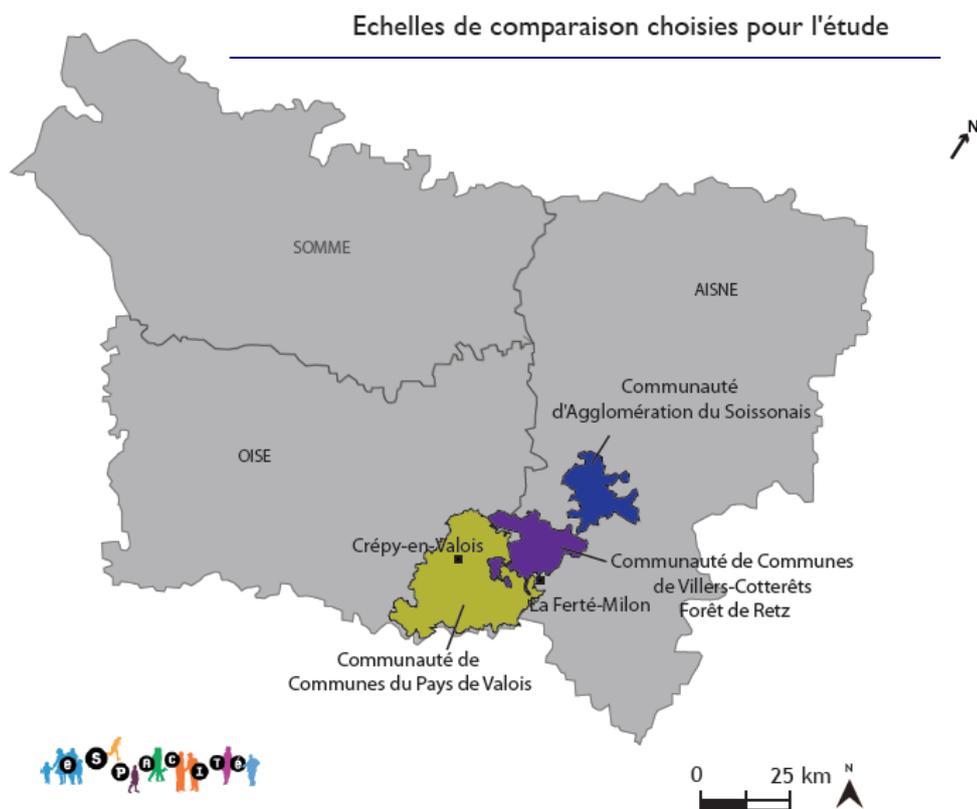
### ✓ *Les échelles de comparaison de l'étude*

La CCVCFR a choisi de retenir plusieurs échelles de comparaison pour affiner les analyses portées dans le diagnostic et pouvoir dégager plus précisément les spécificités du territoire. Ces échelles sont :

- la région de la Picardie,
- le département de l'Aisne,
- la commune de la Ferté-Milon, située à proximité de la CCVCFR et disposant d'une desserte en transports en commun vers la région parisienne complémentaire à celle de la Communauté de Communes,

## Etude de définition d'une politique locale de l'habitat - CCVCFR

- la Communauté d'Agglomération (CA) du Soissonnais, ancien pôle d'emploi important du secteur avec un poids démographique fort au sein du département de l'Aisne,
- la Communauté de Communes (CC) du Pays du Valois (située dans le département de l'Oise), territoire qui connaît des dynamiques similaires à celles de la CCVCFR, avec un pôle urbain important, Crépy-en-Valois, entouré de communes rurales localisées à proximité de la région parisienne.



### III. Contexte territorial et socio-démographique

Le diagnostic résulte du croisement d'analyses statistiques et d'une démarche de consultation des acteurs locaux de l'habitat ; en particulier : les élus communautaires et municipaux, les institutions (DDT/ANAH, Conseil Général, Conseil Régional...), les acteurs et professionnels de l'immobilier (bailleurs sociaux, agences immobilières...) et les associations œuvrant dans le champ du logement (associations spécialisées, CCAS de Villers-Cotterêts, Pact-Adrim de la Somme...).

Cette partie du diagnostic repose spécifiquement sur le croisement entre :

- Une analyse quantitative s'appuyant sur les sources et bases de données suivantes : Filocom (2009, 2011), Recensement Général de la Population de l'INSEE (1999 et 2008), fichier Parc privé de l'ANAH et PPPI de l'ANAH (2007) et fichier des allocataires de la CAF (2010),

*NB : les données issues de Filocom permettent de traiter le territoire de la CCVCFR en deux sous-ensembles que sont la commune de Villers-Cotterêts et toutes les communes de la CCVCFR hors Villers-Cotterêts*

- Une analyse documentaire basée sur les études suivantes : le PDH de l'Aisne (2010), le diagnostic du SCOT (2012), les bilans des OPAH menées dans le territoire,
- Une consultation d'acteurs

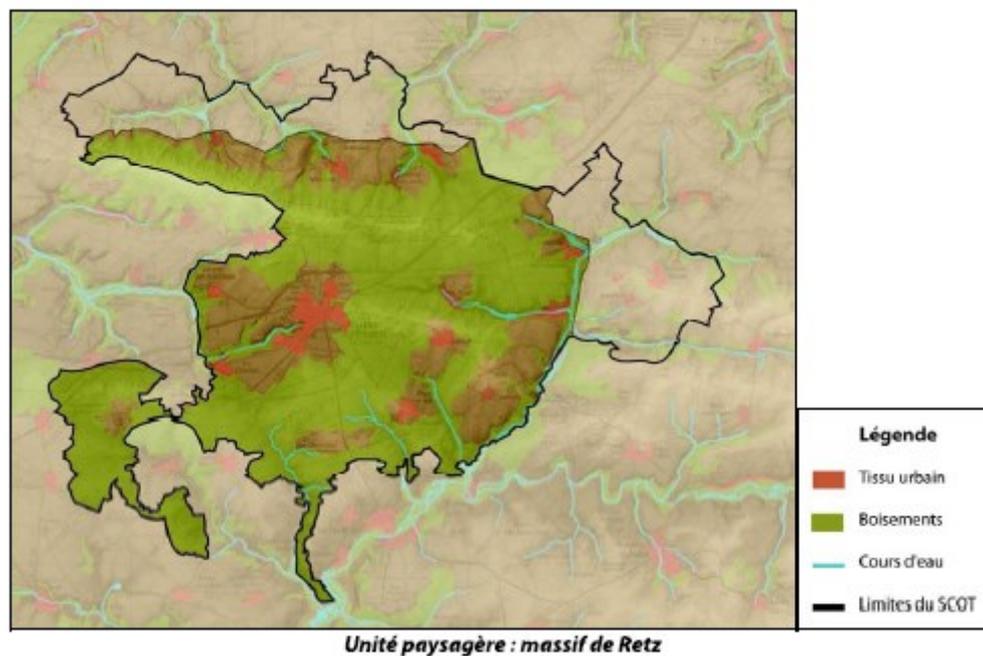
#### A. Structure urbaine et positionnement territorial (Annexes 2 à 6)

##### I. La Communauté de Communes de Villers-Cotterêts / Forêt de Retz: un pôle stratégique de l'Aisne, sous l'influence de la région parisienne

✓ *Le positionnement de la CCVCFR au sein de son environnement régional et départemental*

La Communauté de Communes de Villers-Cotterêts Forêt de Retz est située au sud du département de l'Aisne (limitrophe du département de l'Oise), à proximité immédiate de Paris (1h en transports en commun ou en voiture) et de bassins d'emplois importants comme l'aéroport de Roissy Charles de Gaulle ou Crépy-en-Valois.

La forêt domaniale de Retz, un des plus grands massifs forestiers français, occupe un vaste espace dans le territoire de la CCVCFR. La communauté de communes bénéficie ainsi d'un cadre de vie préservé et d'éléments bâtis remarquables (de nombreux châteaux et éléments classés jalonnent le territoire).



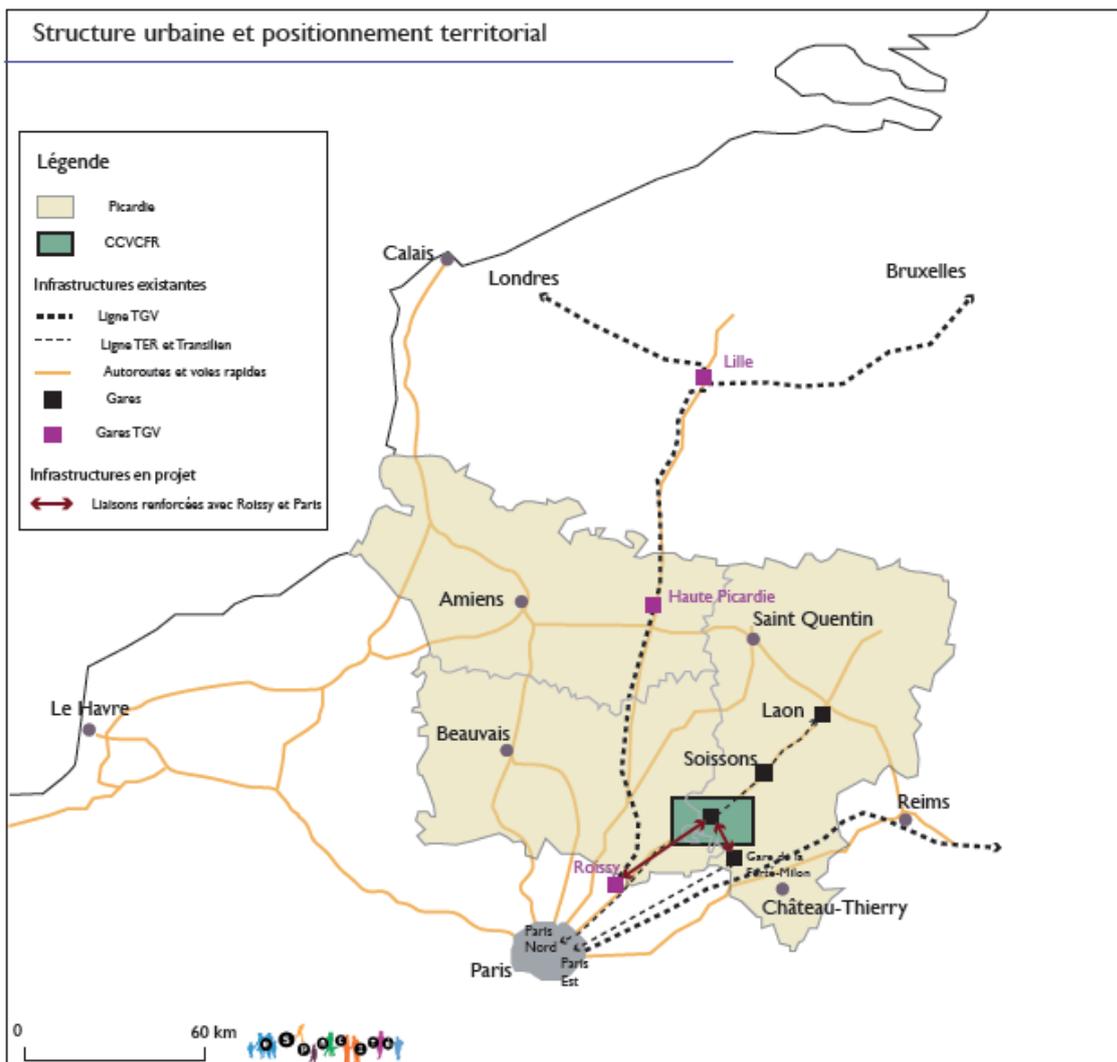
Source : Diagnostic du SCOT

La localisation géographique plutôt avantageuse de la Communauté de Communes s'appuie sur un maillage en transports routiers et ferroviaires développé:

- ... **routière** : la RN2, élément structurant du territoire, permet à la CCVCFR d'atteindre Paris en 1h. Le doublement de voies devrait renforcer cette infrastructure. Le réseau secondaire, desservant les communes rurales, est également bien développé,
- ... **ferroviaire** : la desserte en TER de la ligne Paris-Laon permet une liaison par heure en moyenne entre Paris et Villers-Cotterêts, avec un cadencement plus régulier aux heures de pointe mais des heures creuses sans train.

Le réseau de bus est aujourd'hui insuffisant puisque seules deux lignes desservent le territoire. La ligne n°162 permet ainsi aux habitants d'accéder à Soissons et à la gare de Villers-Cotterêts. La seconde ligne (n°170) passe uniquement par la commune de Longpont et la relie à la ville de Soissons.

L'accessibilité du territoire à l'échelle infra-communautaire est donc difficile pour les ménages ne pouvant pas se déplacer en voiture.



Des projets sont actuellement en cours pour renforcer l'offre présente et permettre une amélioration de l'accessibilité du territoire. Ainsi, le doublement des voies de la RN2 permettra de désengorger le territoire et de faciliter la liaison avec la région parisienne.

Outre ces améliorations nécessaires au bon fonctionnement du territoire, la desserte en transports en commun est à renforcer pour permettre une meilleure connexion avec les pôles d'emplois environnants et notamment l'aéroport de Roissy. Une meilleure accessibilité à la gare de La Ferté-Milon permettrait également de relier la CCVCFR à la Gare de l'Est à Paris et d'augmenter la fréquence des trains vers la capitale depuis le territoire. Enfin, la présence d'une seule gare à Villers-Cotterêts nécessite le développement d'un réseau de transport adapté pour permettre aux habitants des communes alentours de se rendre à la gare sans emprunter leurs voitures et résoudre, en partie, la problématique du stationnement à proximité de la gare.

Localement, un système de transport en commun Villeo-Retzeo a été lancé en avril 2013 dans le territoire de la CCVCFR. Trois lignes de bus de 25 places chacun desservent plusieurs quartiers de Villers-Cotterêts et quatre lignes de transport à la demande permettent de se déplacer dans la communauté de communes.

## 2. Une armature urbaine composite

La communauté de communes s'organise autour... :

- ... d'une ville-centre, **Villers-Cotterêts**, qui avec ses **10 317 habitants** en 2010 représente près de 70 % de la population de la CCVCFR, 67 % des logements (en 2011) et 86 % des emplois (en 2008),
- ... **d'une commune, Haramont**, qui présente les caractéristiques d'un **bourg rural** et qui dépasse le seuil des 500 habitants (611 en 2010)
- ...de **deux communes rurales** qualifiées de **communes périphériques** car disposant d'une **attractivité renforcée** par leur proximité à la ville centre et/ou leur accès facilité à la RN2, axe structurant du territoire: Coyolles et Largny-sur-Automne,
- ... de **14 communes au caractère rural affirmé**, entre 80 et 440 habitants : Corcy, Dampleux, Faverolles, Fleury, Longpont, Louâtre, Montgobert, Oigny-en-Valois, Puisieux-en-Retz, Retheuil, Soucy, Taillefontaine, Villers-Hélon et Vivières.

Cette organisation territoriale nécessite d'établir un lien entre les communes pour permettre un accès aux services présents dans la ville centre pour les populations des communes rurales qui présentent un caractère très résidentiel.

## 3. Un territoire disparate en matière de densité

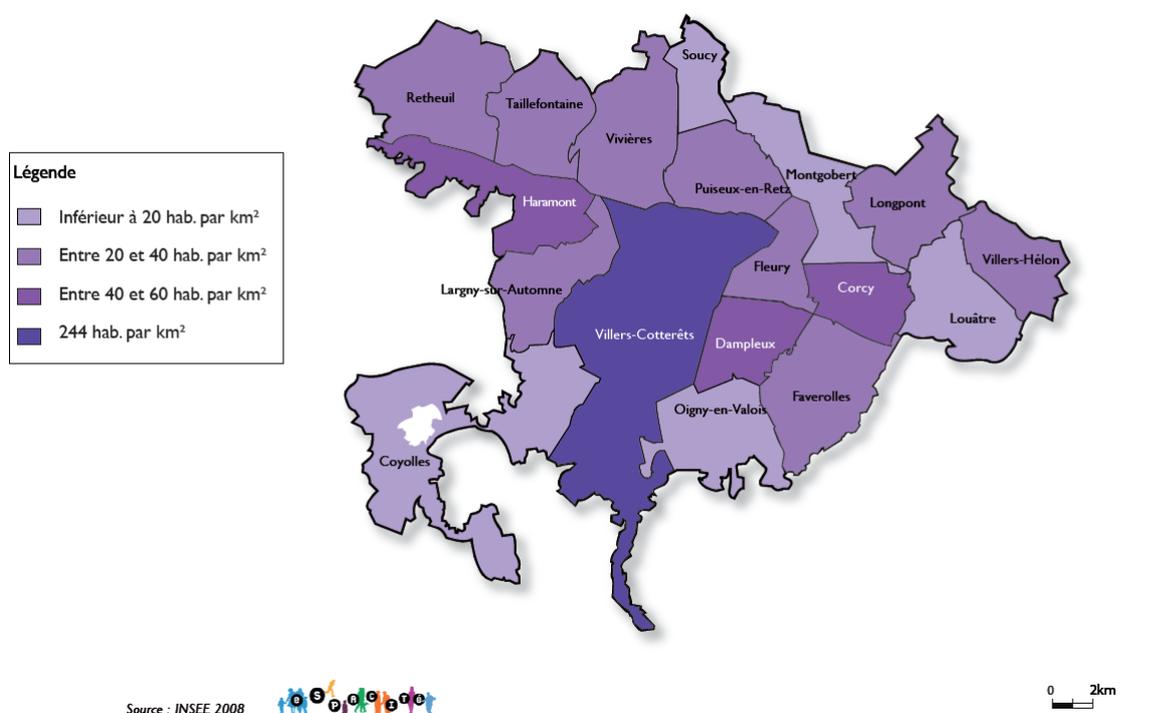
En moyenne, la densité de population de la CCVCFR est basse (65 habitants par km<sup>2</sup>) mais cette moyenne est peu représentative étant donnée l'hétérogénéité de l'occupation du sol en fonction des communes. La Forêt de Retz et les emprises agricoles font en effet baisser cette densité de population. En soustrayant l'emprise forestière (108km<sup>2</sup>), on atteint une densité d'environ 118 habitants/km<sup>2</sup>, plus proche de la réalité du territoire.

Il est possible de distinguer trois sous-groupes au sein de la CCVCFR :

- La ville de Villers-Cotterêts qui dispose d'une densité plutôt élevée : 244 habitants par km<sup>2</sup>,
- 3 communes (Corcy, Haramont et Dampleux) à la densité comprise entre 42 et 53 habitants par km<sup>2</sup> ,
- Les 14 autres communes qui présentent quant à elles une densité de population très faible (inférieure à 30 habitants par km<sup>2</sup>).

La CCVCFR constitue, dans son ensemble, un pôle peu dense comparativement aux territoires et EPCI voisins (284 habitants par km<sup>2</sup> au sein de la CA du Soissonnais, 124 à la Ferté-Milon et 84 dans la CC du Pays du Valois).

Densité de population du territoire d'étude par commune en 2008



La CCVCFR compte **7 052 logements** en 2011 (résidences principales, résidences secondaires et logements vacants). La densité de logements, de l'ordre de **29 logements par km<sup>2</sup>** en 2008, est plus faible dans la CCVCFR qu'aux échelles de comparaison : 133 logements par km<sup>2</sup> dans la CA du Soissonnais, 34 dans l'Aisne et 44 en Picardie. L'emprise de la forêt est à nouveau importante à prendre en compte puisque la densité de logements s'élève à **53 logements par km<sup>2</sup>** en 2008 en retirant les 108km<sup>2</sup> de forêt.

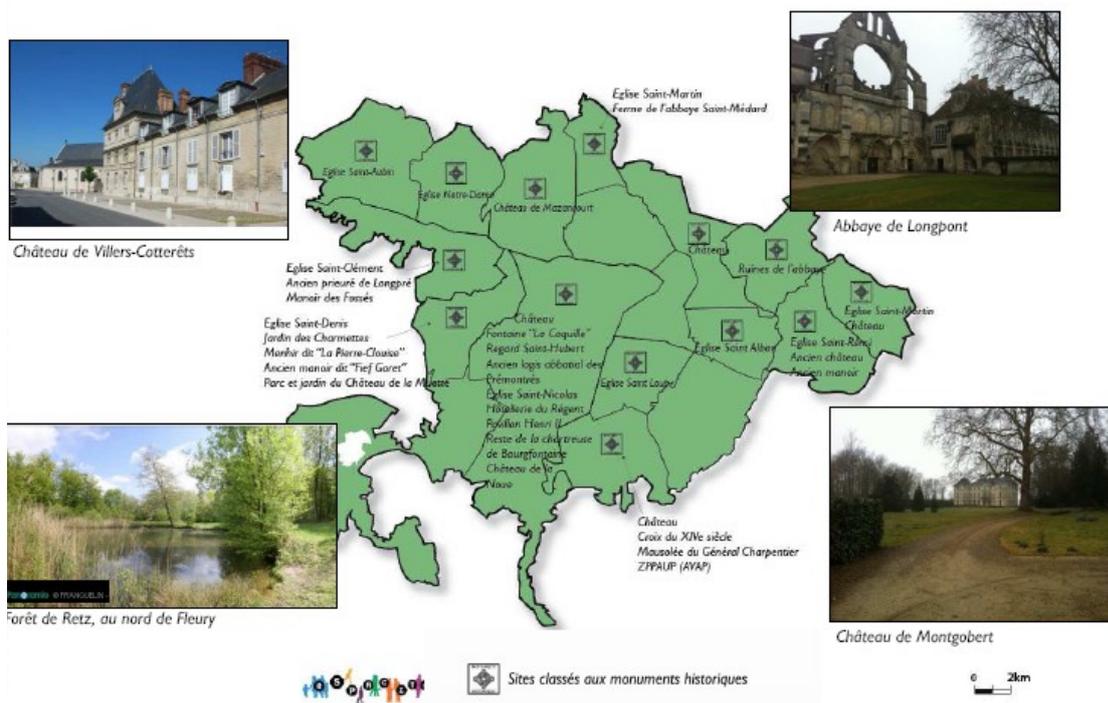
Cette densité a néanmoins augmenté entre 1999 et 2008, augmentation portée par la ville de Villers-Cotterêts (+14,1% de logements entre 1999 et 2008) et quelques communes rurales comme Puisieux-en-Retz ou Coyolles (autour de 7%). La création de lotissements et la construction de maisons en dents creuses dans certaines communes sont à l'origine de cette augmentation de densité et sont le signe d'un dynamisme du territoire en matière de construction. Par ailleurs, même si le nombre d'habitants reste stable, les besoins en logement sont présents du fait du desserrement des ménages (décohabitation, séparations...).

Seules deux communes ont vu leur nombre de logements comptabilisés par l'INSEE diminuer: Montgobert et Soucy. Le manque de disponibilités foncières à vocation d'habitat est une des causes de cette décroissance (surtout dans la commune de Soucy qui, selon le référentiel foncier construit dans le cadre du SCOT, dispose d'uniquement 0,41ha de disponibles).

4. Cadre naturel et patrimonial : atouts et contraintes du territoire

Le territoire de la Communauté de Communes est ponctué par la présence de nombreux éléments remarquables à la fois patrimoniaux (châteaux, abbaye...) et paysagers (forêt de Retz...). La carte suivante présente les sites classés aux monuments historiques.

# Etude de définition d'une politique locale de l'habitat - CCVCFR



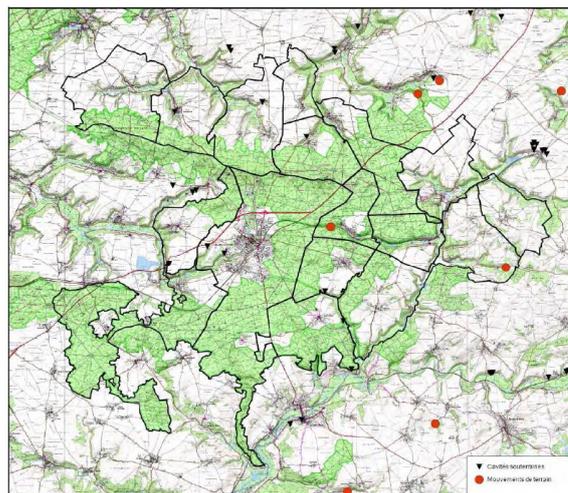
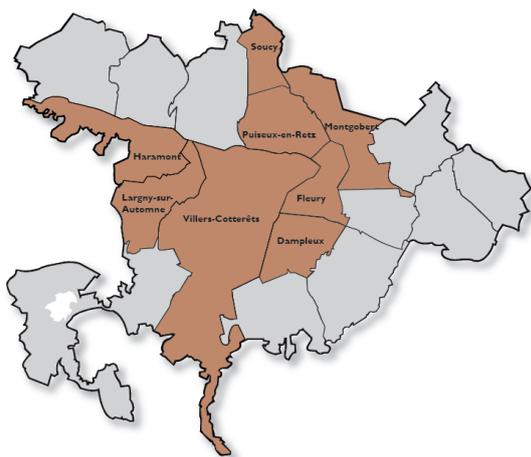
Ces richesses sont à préserver pour permettre au territoire de conserver son cadre de vie de qualité. Elles sont un des facteurs d'attractivité de la CCVCFR et contribuent au développement de l'activité touristique.

Ces éléments remarquables constituent néanmoins une contrainte à l'urbanisation du territoire (en imposant des prescriptions architecturales notamment).

D'autres contraintes limitent également le potentiel de développement de la CCVCFR puisque 8 communes sont couvertes par un Plan de Prévention des Risques dus aux inondations et coulées de boue. Ces PPRI sont plus ou moins contraignants en fonction des communes et concernent à la fois des zones bâties et non bâties.

Par ailleurs, des cavités souterraines sont présentes dans 8 communes et des mouvements de terrain ont été constatés dans deux communes. Les deux cartes ci-dessous illustrent cette problématique.

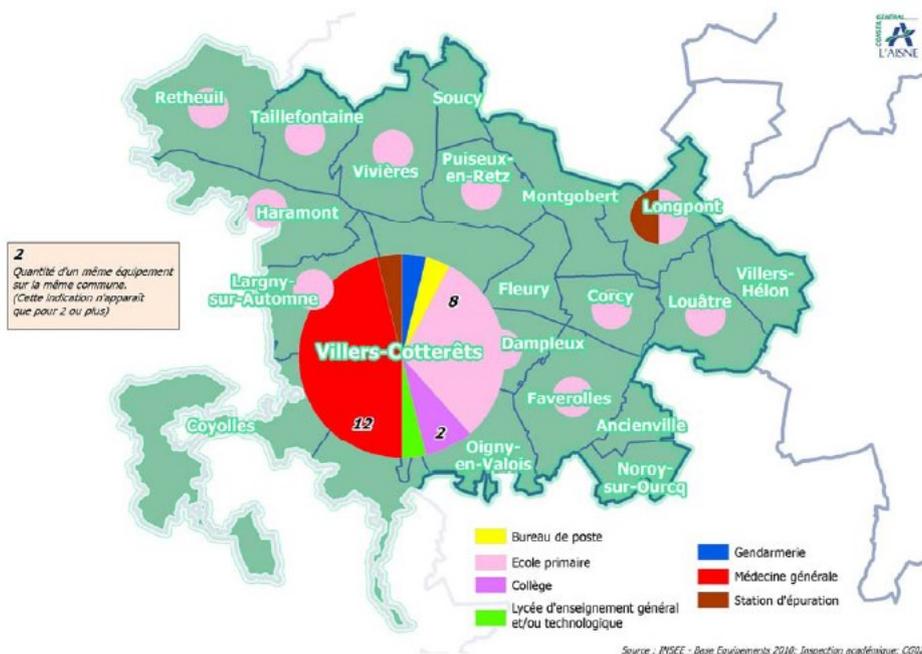
Communes couvertes par un PPR au sein de la CCVCFR en 2012



Carte des cavités souterraines et sites de mouvements de terrain  
(Sources : BRGM, DREAL Picardie, SoREPA)

### 5. Des équipements concentrés dans la ville centre

La quasi-totalité des équipements sont localisés à Villers-Cotterêts, seule ville de la Communauté de Communes qui dispose d'une taille critique suffisante.



Source : Carte des équipements (Observ'Aisne, Juin 2011)

11 communes disposent d'une école primaire, avec des regroupements scolaires qui permettent d'en rationaliser l'usage (toutes les écoles ne disposent pas de l'ensemble des classes).

Face au vieillissement de la population, au départ des jeunes couples et au déficit d'attractivité de certaines communes plutôt isolées, certaines classes sont menacées de fermeture. Le maintien de ces classes dans les communes rurales est un réel enjeu car elles permettent de conserver une vie dans ces villages et de rester attractifs pour des jeunes couples avec des enfants en bas âge.

## B. Contexte démographique (Annexes 7 à 16)

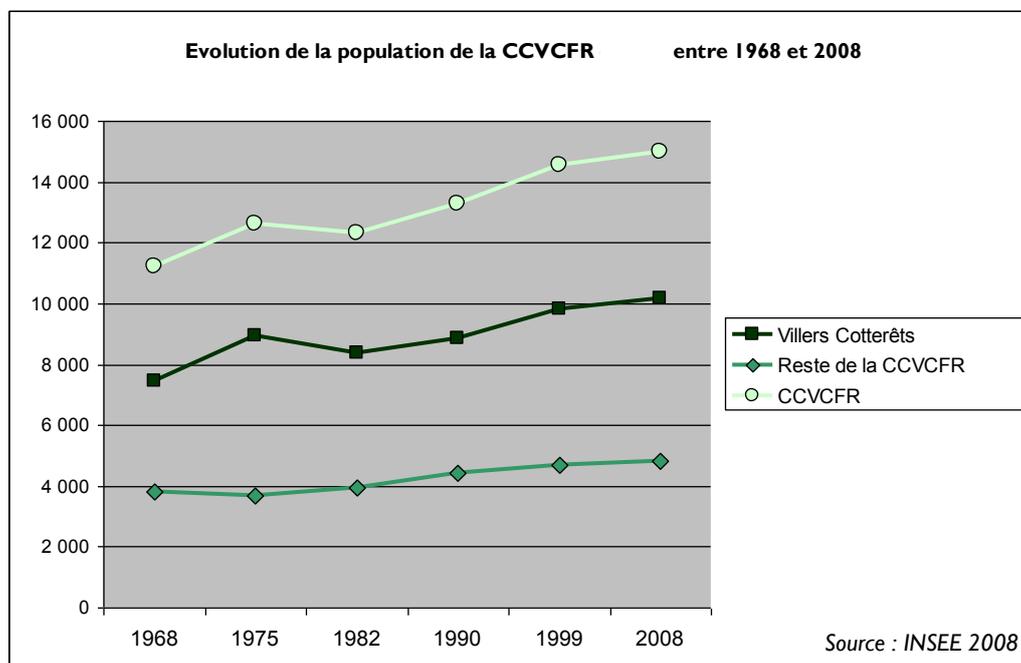
### I. Un ralentissement de la croissance démographique depuis 1999

#### ✓ Evolution de la population à l'échelle intercommunale

Entre **1968 et 2008**, la Communauté de Communes de Villers-Cotterêts Forêt de Retz a connu une croissance de **33 %** de la population, contre une augmentation se situant entre 8,3 % pour la CA du Soissonnais, 2,4% pour l'Aisne et 20,8% pour la Picardie. La Communauté de Communes du Pays du Valois et la ville de La Ferté-Milon sont les seuls territoires de comparaison à connaître une augmentation plus marquée de leur population (respectivement +70% et +40% entre 1968 et 2008).

Le solde naturel positif constaté dans le territoire est à l'origine de cette croissance et vient compenser le solde migratoire négatif. La proximité géographique de la CCVCFR avec la région parisienne et l'attrait du territoire pour les ménages issus du nord de l'Île-de-France à la recherche d'un cadre de vie de qualité et d'un foncier moins onéreux sont également des éléments qui favorisent le dynamisme démographique.

Les données 2012 (sans Haramont) confirment cette tendance à la hausse population dans la CCVCFR.



La variation de population la plus forte s'est produite dans les années 90, avec un taux de croissance de 9,3% (entre 1990 et 1999), dynamique comparable à celle constatée dans la CC du Pays du Valois (+8,5%) mais nettement supérieure à la variation enregistrée dans les autres territoires de comparaison. La construction de lotissements est la principale cause de cette augmentation de population puisque les variations positives sont constatées à Villers-Cotterêts mais également dans certaines communes rurales (+21% à Corcy, +16% à Fleury, + 14% à Vivières entre 1900 et 1999).

Il est intéressant de noter que si la ville centre porte la croissance démographique entre 1990 et 1999, son importance relative diminue entre 1999 et 2008 au profit de certaines communes rurales comme Villers-Hélon, Dampleux ou Retheuil. Les prix du foncier trop élevés à Villers-Cotterêts et le vieillissement de la population peuvent expliquer en partie ce rééquilibrage en faveur des communes rurales (en valeurs relatives).

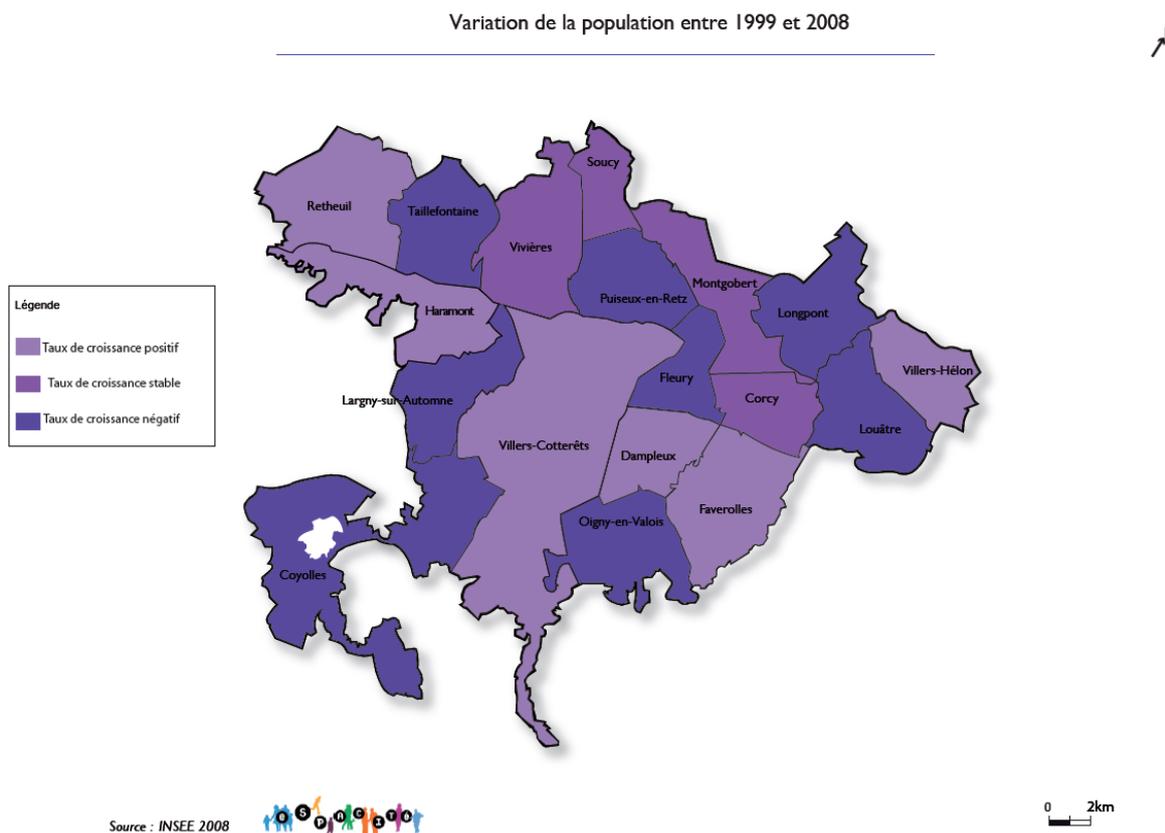
Evolution de la population entre 1990 et 2008 au sein de la CCVCFR

Zone géographique	1990-1999	1999-2008
	Taux	Taux
Corcy	20,5	0,0
Coyolles	-3,5	-1,4
Dampleux	10,1	<b>13,4</b>
Faverolles	3,6	<b>8,5</b>
Fleury	15,6	-8,8
Haramont	10,8	5,4
Largny-sur-Automne	5,3	-7,0
Longpont	-1,3	-2,4
Louâtre	5,9	-1,9
Montgobert	-4,6	1,1
Oigny-en-Valois	-13,3	-6,7
Puiseux-en-Retz	2,2	-4,3
Retheuil	9,2	<b>12,9</b>
Soucy	7,4	<b>11,0</b>
Taillefontaine	6,7	-4,9
Villers-Cotterêts	10,9	<b>3,4</b>
Villiers-Hélon	8,7	<b>14,9</b>
Vivières	14,2	0,3
<b>CCVCFR</b>	<b>9,3</b>	<b>3,0</b>
<b>La Ferté Milon</b>	<b>-4,5</b>	<b>8,3</b>
<b>Communauté d'Agglomération du Soissonnais</b>	<b>-2,5</b>	<b>-1,7</b>
<b>Communauté de communes du Pays du Valois</b>	<b>8,5</b>	<b>3,5</b>
<b>Aisne</b>	<b>-0,4</b>	<b>0,6</b>
<b>Picardie</b>	<b>2,6</b>	<b>2,7</b>

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2008 exploitations principales.

L'Aisne est donc un département peu dynamique démographiquement, au sein duquel la CCVCFR fait figure de territoire en développement. Le ralentissement constaté à partir de 1999 s'explique en partie par un solde migratoire négatif durant cette période (tandis que le solde naturel reste positif).

✓ Evolution de la population à l'échelle communale depuis 1999



A l'échelle communale, des disparités importantes apparaissent:

- **8 communes perdent de la population** : Coyolles, Fleury, Lagny-sur-Automne, Longpont, Louâtre, Oigny-en-Valois, Puisseux-en-Retz et Taillefontaine,
- **3 communes connaissent une quasi stagnation du rythme de croissance annuel de la population** : Corcy, Montgobert et Vivières,
- **7 communes ont un rythme de croissance annuel significatif** : Dampleux, Faverolles, Haramont, Retheuil, Soucy, Villers-Cotterêts et Villers-Hélon

L'évolution de la population est analysée au regard de deux facteurs : le solde migratoire et le solde naturel.

A l'échelle de la CCVCFR, la légère croissance démographique est portée par le solde naturel positif (+0,6%) qui compense le solde migratoire négatif du territoire (-0,2%). Ces dynamiques correspondent aux processus en cours à l'échelle du département et de la région et peuvent s'expliquer par la difficulté des ménages à trouver une offre satisfaisante dans le territoire (notamment des ménages aux revenus modestes qui cherchent à devenir propriétaires et qui ne trouvent pas d'offres correspondant à leur capacité d'achat).

A l'échelle des communes :

- Les communes qui **perdent de la population** ont deux profils distincts :
  - Fleury et Oigny-en-Valois présentent un solde migratoire et un solde naturel négatif ou nul qui laissent supposer une tendance au vieillissement de la population

- Les autres communes présentent toutes un solde migratoire négatif mais compensé par un solde naturel positif: cette dynamique est induite en partie par le départ des jeunes ménages en âge de décohabiter qui ne trouvent pas une offre correspondant à leurs besoins et à leurs ressources dans le territoire de la CCVCFR
- Les communes dont la **population stagne** présentent deux profils :
  - Coyolles et Vivères ont une croissance freinée par un solde migratoire négatif,
  - Montgobert connaît un solde naturel négatif, caractéristique d'un vieillissement de la population.
- Les communes qui connaissent la plus forte **augmentation de population** sont celles qui conjuguent solde migratoire et solde naturel excédentaires à l'exception d'Haramont, Villers-Cotterêts et Vivières (au solde migratoire négatif) et Soucy (avec un solde naturel légèrement négatif).

⇒ Le desserrement de l'agglomération parisienne et la qualité du cadre de vie de la CCVCFR en font un territoire attractif du département de l'Aisne, au même titre que la Communauté de Communes du Pays du Valois. Les communes les plus éloignées de l'agglomération parisienne et du réseau de transport sont les moins dynamiques.

Si la commune de Villers-Cotterêts est la plus peuplée et continue de croître, certaines communes rurales ont un taux de croissance plus élevé. Ce processus témoigne d'une **tendance à la périurbanisation**. Elle peut faire craindre un **renforcement de l'étalement urbain** et induisant **des coûts** :

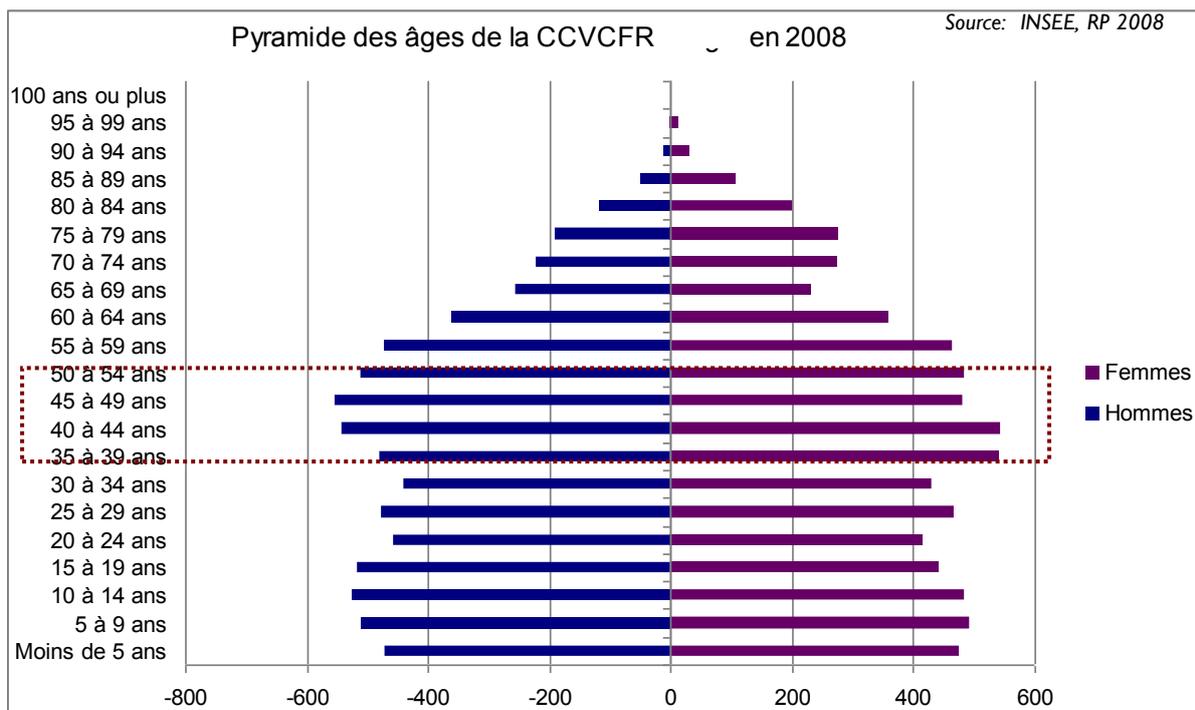
- **Pour les ménages** : frais de mobilité liés aux déplacements domicile-travail et domicile-services ou loisirs,
- **Pour les collectivités locales** : développement d'une offre suffisante en équipements et services et des coûts de raccordement et d'assainissement.

L'étalement urbain est certes une menace mais ce phénomène doit être nuancé par la présence importante de la forêt qui contraint l'urbanisation et empêche certaines communes de s'étendre davantage.

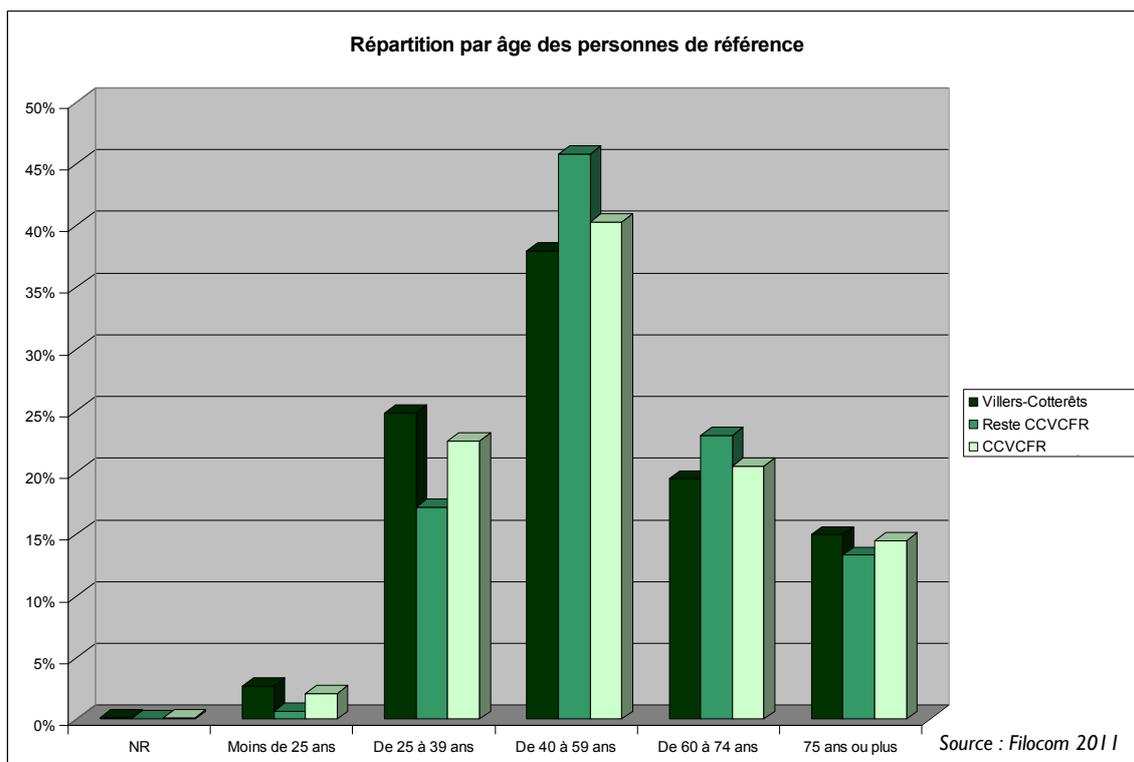
## 2. Une population jeune, malgré une tendance au vieillissement dans certaines communes

La **pyramide des âges** de la CCVCFR met en évidence une classe d'âge prédominante: 22% de la population a entre 40 et 54 ans. Par ailleurs, 14% de la population a moins de 9 ans. Il y a donc un nombre important de ménages en milieu de parcours résidentiels et le potentiel de décohabitation des enfants de ces ménages est à prendre en compte dans les 10 ans à venir.

Il est également intéressant de noter que la pyramide des âges de la CCVCFR ne présente pas de grands « creux » dans les classes d'âge à l'exception des personnes âgées de 20 à 34 ans. Ce creux peut s'expliquer en partie par la difficulté que rencontrent les ménages primo-accédant ou décohabitants à la recherche d'un logement locatif à trouver un logement dans le territoire du fait des prix trop élevés pour leur budget.



L'indice de jeunesse<sup>1</sup> de 1,45 est nettement plus élevé que les moyennes départementales et régionales (respectivement 1,21 et 1,31). Certaines communes rurales (comme Corcy, Faverolles ou Villers-Hélon) ont un indice de jeunesse très élevé, qui laisse supposer que de nombreuses familles avec enfants y sont présentes. A l'inverse, des communes comme Fleury, Soucy ou encore Taillefontaine présentent un indice de jeunesse en-dessous des moyennes communautaire et départementale, ce qui traduit la présence d'un nombre important de personnes âgées dans ces territoires.



**75 % des personnes de référence ont plus de 40 ans.** Ces ménages sont plutôt en milieu et fin de parcours résidentiel et la CCVCFR accueille une forte proportion de ménages dont les enfants arrivent prochainement en âge d'accéder à un logement autonome. A court et moyen terme, la question du développement de l'offre à destination des primo-accédants et des décohabitants à la recherche d'un logement locatif se posera, puisqu'actuellement, les jeunes ménages ont tendance à quitter le territoire faute d'offre accessible et/ou correspondant à leurs besoins.

A l'échelle régionale, la CCVCFR apparaît comme un territoire jeune, qui se démarque de la CA du Soissonnais et de la tendance départementale. La Communauté de Communes du Pays du Valois présente quant à elle des dynamiques démographiques similaires.

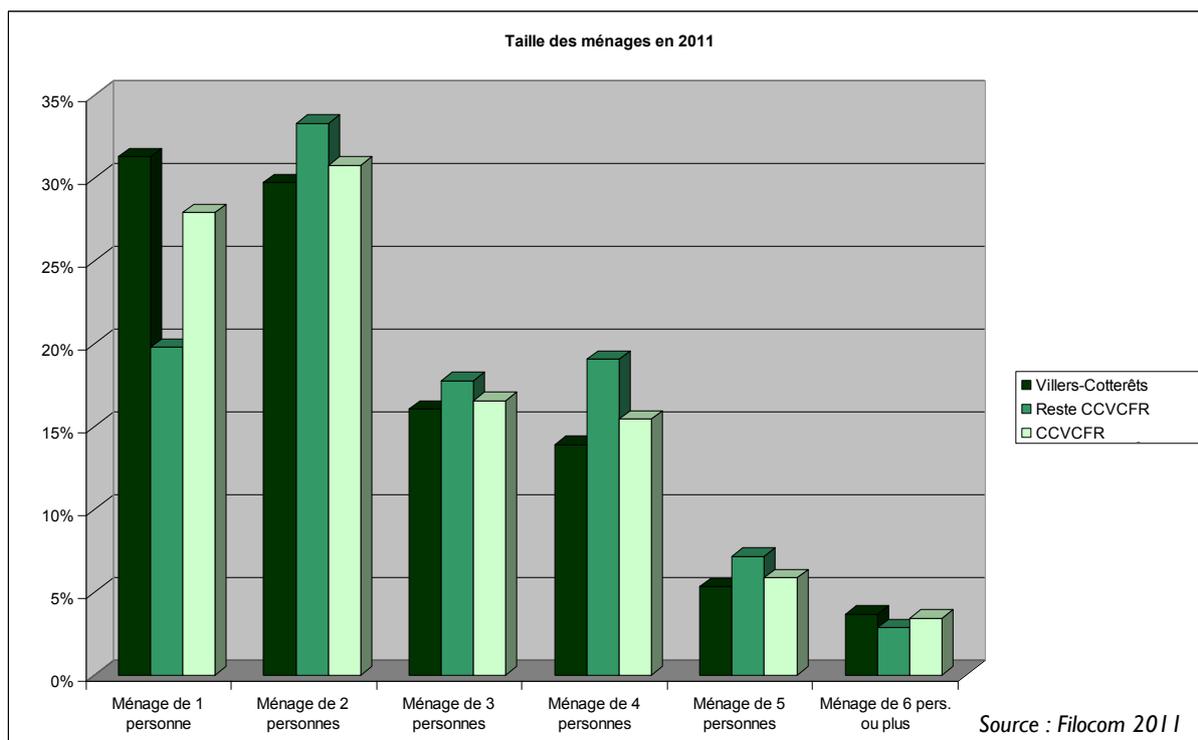
### 3. Une tendance au desserrement des ménages

59% des ménages sont constitués d'une ou deux personnes en 2011, ce qui reflète la tendance régionale mais est inférieur à la moyenne départementale (qui est de 62%). Seule la Communauté de Communes du Pays du Valois présente un taux inférieur de petits ménages (53%).

Les ménages de 3 ou 4 personnes sont davantage représentés dans la CCVCFR que dans les territoires de comparaison, à l'exception de la CC du Pays du Valois qui présente un profil plus familial que le reste du territoire (avec 25 % de ménages quatre personnes ou plus).

---

<sup>1</sup> L'indice de jeunesse est calculé en faisant le rapport entre la part des personnes de moins de 20 ans sur la part des plus de 60 ans. Plus l'indice de jeunesse est élevé, plus la population est jeune.



Par ailleurs, le nombre moyen de personnes par ménage est passé de 2,8 en 1990 à 2,5 en 2008. Cette diminution est constatée à l'échelle régionale et dans les EPCI voisins, avec des diminutions plus rapides au sein de la CA du Soissonnais et la CC du Pays du Valois.

⇒ Le desserrement des ménages s'explique par le **vieillessement de la population** et par des **phénomènes sociologiques** traduisant une évolution des modes de vie : augmentation des familles monoparentales et des séparations, allongement du célibat...

A l'échelle infra-communautaire, des distinctions s'opèrent et les communes peuvent être classées en trois sous-groupes :

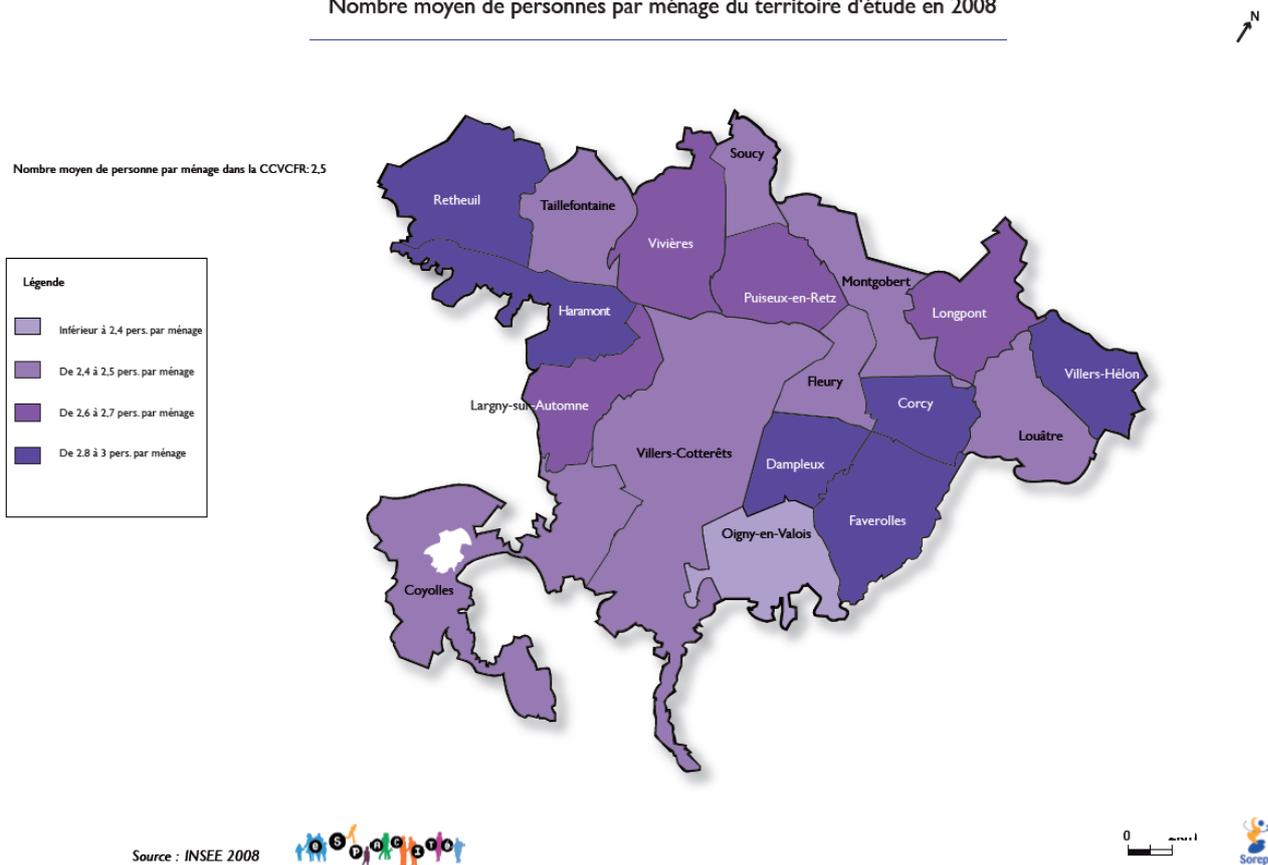
- Des communes où la taille des ménages diminue mais où l'indice de jeunesse reste élevé: l'arrivée de jeunes couples sans enfants et les processus de décohabitation sont donc les principales raisons du desserrement des ménages: Corcy, Largny-sur-Automne, Longpont
- Des communes où le desserrement des ménages est un processus en cours mais où l'indice de jeunesse est modéré: l'ensemble des phénomènes sociologiques peuvent être la cause de la diminution de la taille des ménages: Coyolles, Haramont, Villers-Cotterêts, Vivières...
- Des communes où la taille des ménages diminue et où l'indice de jeunesse est < à 1: le vieillissement de la population semble donc y être la principale cause de desserrement des ménages: Fleury, Montgobert, Oigny-en-Valois, Soucy, Tailfontaine

Il est intéressant de noter que deux communes ne connaissent pas un processus de desserrement des ménages : Faverolles et Villers-Hélon. Dans ces communes, l'arrivée de couples avec enfants peut être une des causes principales du maintien d'un nombre important de personnes par ménage.

L'analyse des compositions familiales permet de corroborer ces analyses puisque :

- 54% des familles sont composés d'une seule personne ou de couples sans enfant
- le poids des familles monoparentales est plus marqué que dans les territoires de comparaison (10% de familles monoparentales dans la CCVCFR contre 9% à l'échelle du département et de la région)
- les couples avec enfant représentent 34% des familles, ce qui reste élevé pour la région (ils représentent 27% des familles dans la CA du Soissonnais) mais reste inférieur aux tendances de la CC du Pays du Valois (40%).

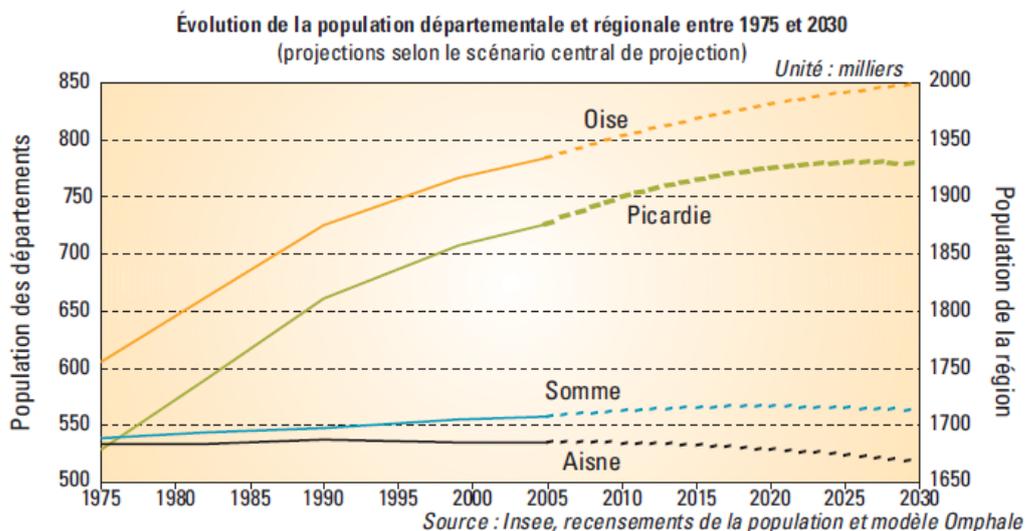
Nombre moyen de personnes par ménage du territoire d'étude en 2008



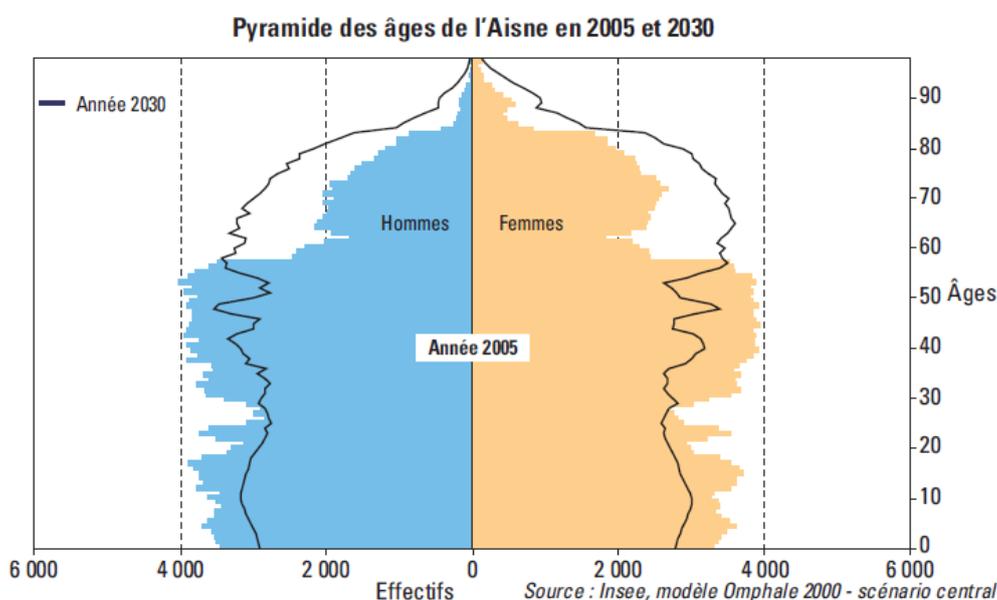
#### 4. Les prévisions démographiques à horizon 2030

Si le contexte régional est assez dynamique (+53 000 habitants à l'horizon 2030 selon l'INSEE), les projections tendancielles de la population réalisées par l'INSEE à l'horizon 2030 font état d'une conjoncture plutôt morose pour le département de l'Aisne.

Ainsi, le dynamisme démographique de la Picardie est porté par l'Oise, seul département où la population continue de croître entre 2005 et 2030 tandis que l'Aisne voit sa population baisser de 17 000 habitants en 15 ans, avec une accentuation de la courbe descendante sur la période 2015-2030.



Le vieillissement de la population est également fort dans le département de l'Aisne et aura tendance à s'accroître.



Dans ce contexte, la CCVCFR fait donc figure de territoire porteur, avec une croissance démographique prévue de 1,045% et un objectif de population de 18 450 habitants en 2030 (selon le PADD du SCOT).

### 5. Synthèse – MOFF : Structure urbaine et contexte démographique

Les matrices MOFF sont des outils de synthèse mettant en exergue les points saillants de l'analyse statistique et des entretiens qualitatifs.

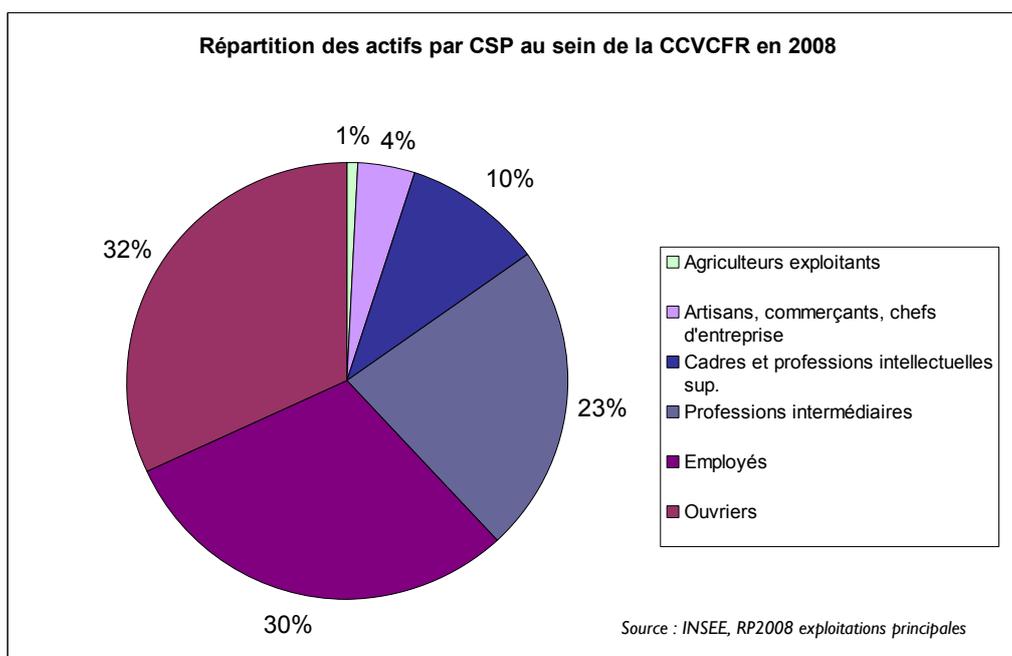
Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Une localisation stratégique à proximité de pôles d'emplois importants</li> <li>✓ Un pôle dynamique du département de l'Aisne (solde naturel positif)</li> <li>✓ Des disponibilités foncières importantes (en dents creuses et en extension) malgré la présence de la forêt sur une large partie du territoire</li> <li>✓ Un patrimoine et un cadre de vie à préserver</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Un solde migratoire négatif marquant le départ de populations ne pouvant réaliser leurs parcours résidentiels dans le territoire</li> <li>✓ Un desserrement des ménages lié en partie au vieillissement de la population</li> <li>✓ Des contraintes réelles à l'urbanisation (PPRI...)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Une amélioration de la desserte ferroviaire et routière (connexions avec la gare de la Ferté-Milon, élargissement de la RN2...)</li> <li>✓ Un potentiel de décohabitation des jeunes ménages</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Une tendance au vieillissement de la population dans certaines communes et un renouvellement de la population à anticiper</li> </ul>
Opportunités	Menaces

### C. Contexte socio-économique : revenus, professions et catégories sociales (Annexes 17 à 18)

#### I. Des profils socio-professionnels marqués par l'héritage industriel du territoire

Les catégories socio-professionnelles (CSP) les plus représentées sont les ouvriers (32%) et les employés (30%), en lien notamment avec la présence à Villers-Cotterêts du siège national de Volkswagen. Le taux de présence de cadres et professions intellectuelles supérieures et les professions intermédiaires supérieures est plus élevé que celui constaté dans l'Aisne (respectivement 10,3 % en CCVCFR et 7,8 % dans l'Aisne pour les cadres et prof. int. sup.). Cette différence s'explique en partie par les nombreux bassins d'emplois présents dans et à proximité de la CCVCFR qui favorise la diversité des profils des actifs résidants dans le territoire.

La présence importante d'ouvriers est une caractéristique départementale et régionale, même si dans certains territoires, comme la CC du Pays du Valois, le poids des ouvriers est moins important (26,6%).



La CCVCFR est un territoire d'accueil pour les travailleurs du nord de la région parisienne (Roissy, Seine-St-Denis, Val-d'Oise, Seine et Marne).

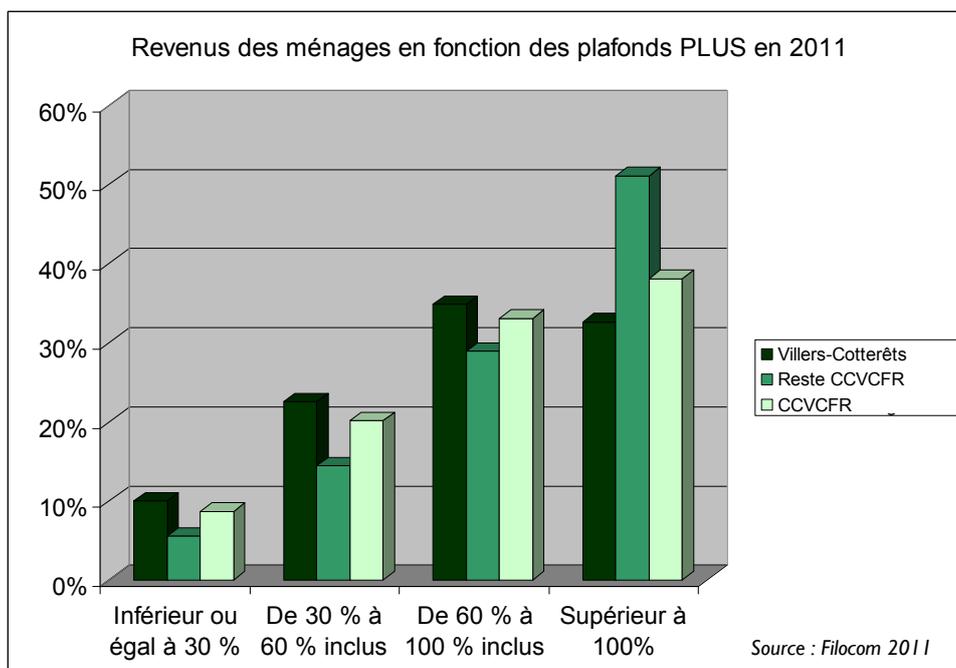
La proximité du bassin d'emplois francilien ne favorise toutefois qu'à la marge la venue au sein du territoire de ménages aux CSP élevées. Les migrants semblent être majoritairement des **ménages accédants n'ayant pas les ressources nécessaires pour s'installer dans le territoire francilien**, mais disposants cependant de budgets supérieurs aux ménages de la CCVCFR, à CSP souvent équivalente.

## 2. Des ressources plutôt modestes inégalement réparties entre la ville centre et les communes rurales

✓ Une fragilité des ménages qui se ressent davantage dans la ville-centre

En 2011, la CCVCFR se distingue par une population relativement équilibrée en termes de revenus, puisqu'elle compte :

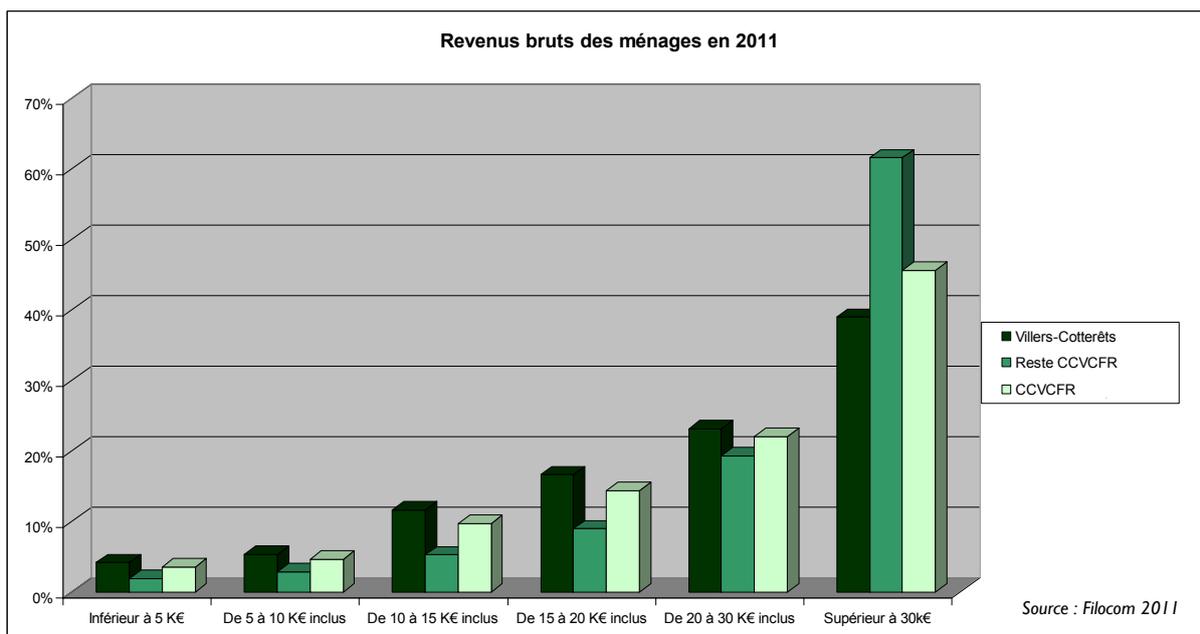
- **Un tiers** de ménages **très modestes** (éligibles au logement très social financé en Prêt Locatif Aidé d'Intégration ou PLAI),
- **Un tiers** de ménages **modestes** (éligibles au logement social classique financé en Prêt Locatif à Usage Social ou PLUS),
- **Un tiers** de ménages **intermédiaires à aisés** (dont les revenus sont supérieurs à 100 % des plafonds PLUS).



Les réalités territoriales à l'échelle de la région sont cependant plutôt contrastées. En effet, les taux observés au sein de la CCVCFR sont assez proches de ceux de la région Picardie, mais se démarquent des moyennes départementales. Ainsi, le poids des ménages très modestes est nettement inférieur dans la Communauté de Communes par rapport au département (29% contre 34% dans l'Aisne). A l'inverse, les ménages les plus aisés représentent 38% des ménages dans la CCVCFR contre 34% dans l'Aisne. La comparaison avec les EPCI avoisinants permet de positionner la CCVCFR entre la CC du Pays du Valois, qui présente un profil de population plus aisé (avec 52% des ménages aux revenus supérieurs à 100% des plafonds PLUS) et la CA du Soissonnais plus en difficulté (avec 35% des ménages aux ressources inférieures aux plafonds PLUS). L'analyse des revenus bruts des ménages en 2011 confirme ce positionnement puisqu'avec 46% des ménages aux ressources supérieures à 30k€ et 32% des ménages aux ressources inférieures à 20k€, la CCVCFR se rapproche des répartitions régionales et présente une situation plus favorable que le département de l'Aisne ou la CA du Soissonnais.

Si la CCVCFR est un territoire assez avantagé au sein du département de l'Aisne, des disparités apparaissent à l'échelle infra-communautaire. La ville de Villers-Cotterêts concentre davantage de populations modestes (33% des ménages ont des ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS et 18% des ménages sont sous le seuil de pauvreté contre respectivement 20% et 11% dans le reste de la CCVCFR). Cette disparité s'explique en partie par la répartition géographique des différents types de parcs de logements dans la CCVCFR. La concentration du parc locatif social dans la ville centre y entraîne une sur-représentation de populations modestes, cibles principale du parc locatif social. A l'inverse, l'accession à la propriété est majoritaire dans les communes rurales et les ménages accédants disposent, en moyenne, de ressources plus élevés.

Le diagramme suivant traduit cette distinction pour les revenus bruts des ménages.



✓ Une paupérisation du territoire

Si la CCVCFR est un territoire plutôt favorisé du département de l'Aisne, les dynamiques actuelles montrent une paupérisation des ménages, avec des emménagés récents aux ressources plus faibles que les populations en place.

Ainsi, 26% des emménagés récents sont classés dans le 1<sup>er</sup> quintile contre 20% pour la totalité des ménages en 2009. Une fois encore, les ménages aux revenus les plus pauvres s'installent davantage dans la commune centre que dans les communes rurales.

Revenus bruts par unité de consommation en fonction des quintiles nationaux

## Etude de définition d'une politique locale de l'habitat - CCVCFR

Zone géographique	Total	1er quintile	2e quintile	3e quintile	4e quintile	5e quintile	NR
Villers-Cotterêts	1 303	27%	24%	25%	16%	8%	0%
Reste CCVCFR	318	20%	18%	22%	20%	20%	0%
<b>CCVCFR</b>	<b>1 621</b>	<b>26%</b>	<b>23%</b>	<b>25%</b>	<b>16%</b>	<b>10%</b>	<b>0%</b>
La Ferté Milon	219	23%	24%	27%	15%	11%	0%
Communauté d'Agglomération du Soissonnais	6 391	35%	22%	19%	15%	9%	0%
Communauté de communes du Pays du Valois	5 537	17%	19%	23%	25%	17%	0%
Aisne	58 910	35%	22%	20%	15%	9%	0%
Picardie	206 543	29%	21%	21%	17%	11%	0%

Source: Filocom 2009

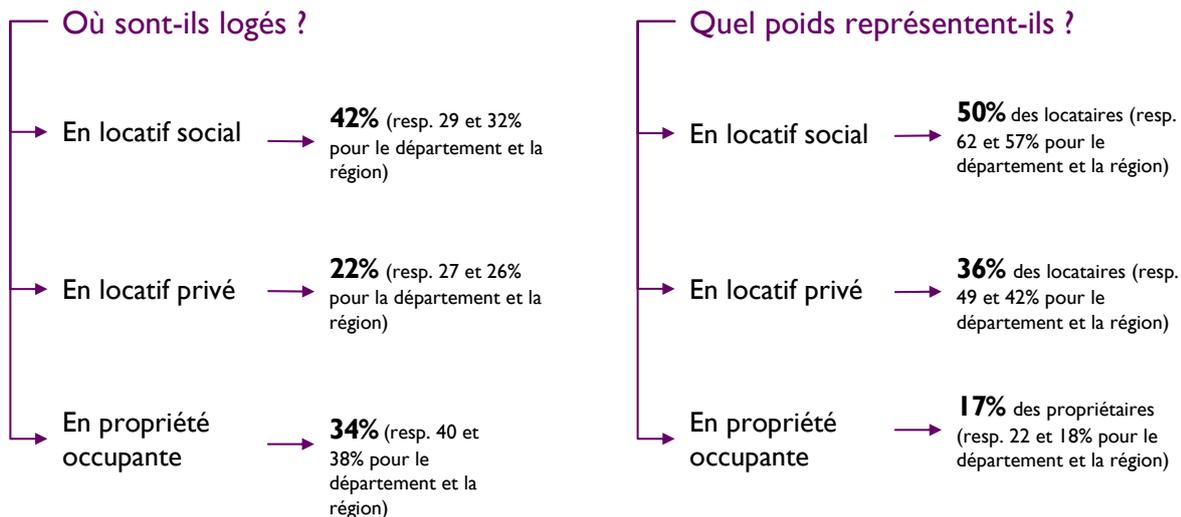
Tranche	Euros
1er quintile	0 - 8588
2eme quintile	8588 - 13201
3eme quintile	13201 - 17894
4eme quintile	17894 - 25091
5eme quintile	25091 - +

### ✓ L'accueil des ménages aux ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS

Le parc social de la CCVCFR remplit sa fonction d'accueil des populations les plus modestes puisque que 42% des ménages aux ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS y sont logés (ce qui représente un poids nettement plus important que le département ou la région). Par ailleurs, le parc social « de fait », c'est-à-dire le parc locatif privé accueillant une population modeste éligible aux logements locatifs sociaux, est assez présent dans le territoire. Ainsi, 36% des locataires du parc privé ont des ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS.

Les propriétaires occupants sont quant à eux plus favorisés que la tendances départementale (avec 18% de propriétaires occupants aux ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS contre 22% dans le département). Néanmoins, leur poids reste important et certains ménages sont exposés à un risque de surendettement et/ou à des difficultés à assumer des charges élevées.

Le graphique ci-dessous présente le poids des ménages modestes dans chaque type de parc et leur répartition par parc.



Source: Filocom 2011

✓ *Les allocataires de la CAF*

La Communauté de Communes compte **1699 allocataires** en 2010 dont **68 %** d'allocataires des **aides au logement**, et **32 %** d'allocataires bénéficiant des minimas sociaux (RSA, AAH). **86 %** de l'ensemble des allocataires résident à Villers-Cotterêts.

Les aides aux logements sont davantage fléchées vers les locataires du parc social (61% des allocataires) et les bénéficiaires du RSA et de l'AAH représentent 4% de la population totale de la CCVCFR sans Haramont.

Les allocataires du RSA sont en grande partie des jeunes (32% ont entre 20 et 29 ans dans la CCVCFR sans Haramont).

En regroupant les allocataires du RSA et de l'AAH (soit la totalité des allocataires des minimas sociaux), le profil des personnes concernées évolue avec une tendance au vieillissement des allocataires (51% des allocataires des minimas sociaux ont entre 40 et 59 ans).

## D. Contexte socio-économique : habitat et emploi (Annexes 19 à 30)

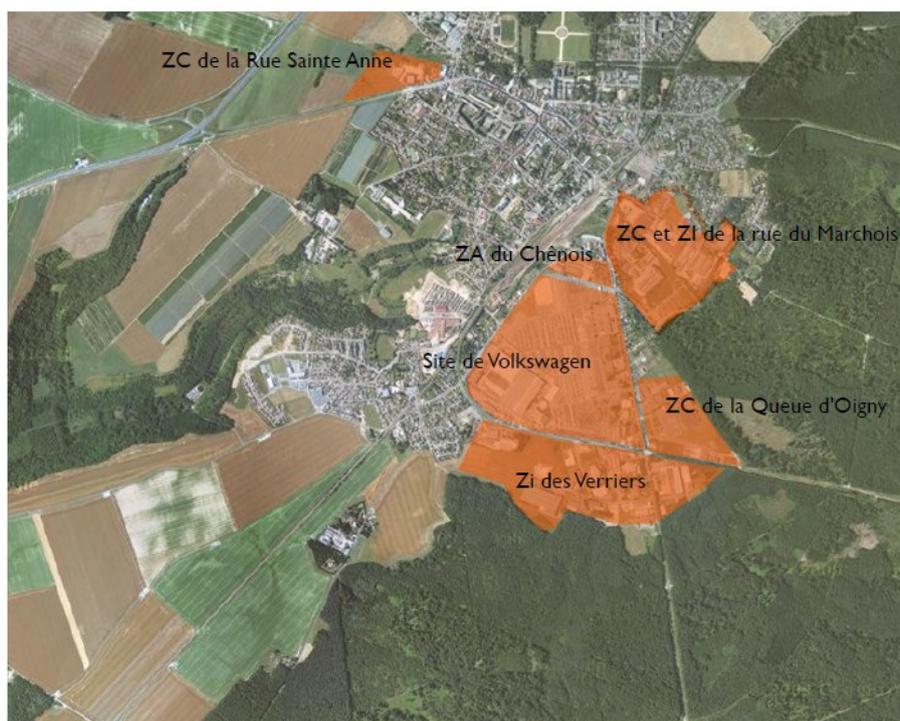
### I. Le dynamisme économique de la CCVCFR

#### ✓ *Les caractéristiques de l'activité économique*

Sur les 184 313 emplois présents dans le département de l'Aisne, seuls 3% sont concentrés au sein de la CCVCFR, soit moins d'un emploi sur 30. Les EPCI de comparaison sont davantage pourvoyeurs d'emplois et la CA du Soissonnais regroupe 12% des emplois départementaux.

A l'échelle communautaire, 86% des emplois sont situés à Villers-Cotterêts qui accueille plusieurs zones d'activités et zones industrielles et notamment le siège de Volkswagen France.

Les zones d'activités (ZA), les zones commerciales (ZC) et les zones industrielles (ZI) de la commune de Villers-Cotterêts



La commune de Coyolles accueille également un nombre important d'emplois du fait de la présence du Centre d'aide par le travail (Le Cèdre).

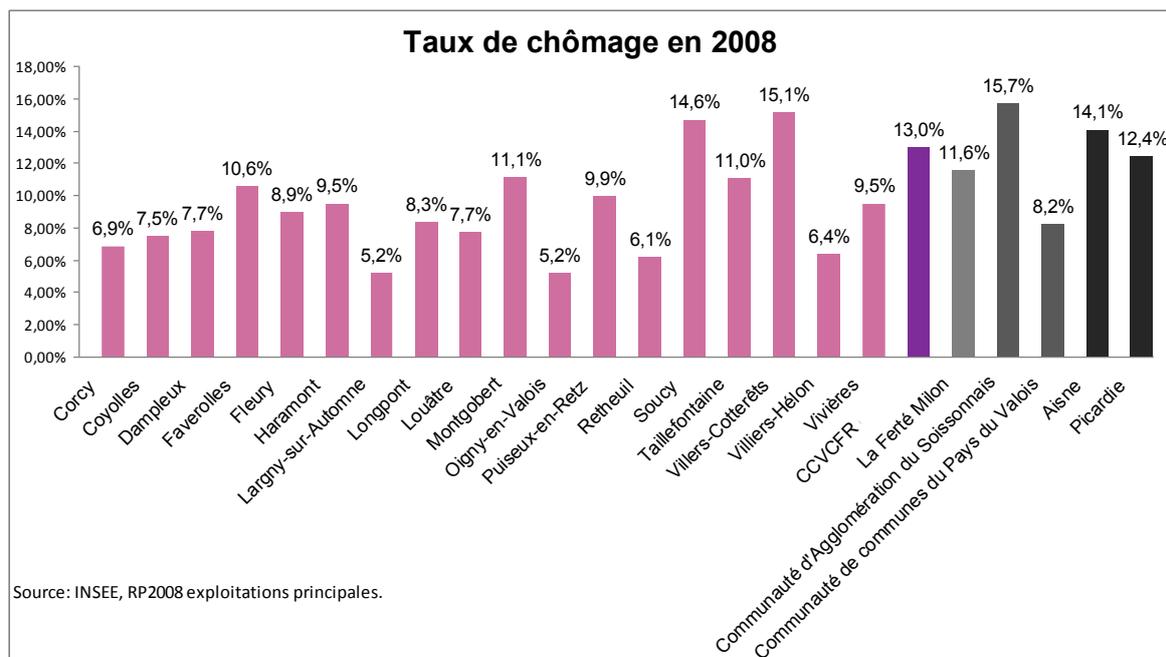
#### ✓ *Un territoire à vocation plutôt résidentielle*

Le territoire de la CCVCFR est émetteur de population active et n'est que faiblement générateur d'emplois. Ainsi, en 2008, le taux d'emplois de la CCVCFR était de 0,64, avec 7223 actifs pour 5336 emplois. Cette tendance est commune au département et à la région. Seule la CC du Pays du Valois a un taux d'emplois qui dépasse 0,65 mais reste inférieur à 1.

Cependant, le nombre d'emplois dans la CCVCFR est en augmentation depuis 1999, croissance portée principalement par l'emploi salarié. Le développement du secteur des services peut être une des causes de cette augmentation.

En parallèle, le taux de chômage de la CCVCFR constaté en 2008 est plus élevé que la moyenne régionale puisqu'il est de 13% contre 12,4% en Picardie. La CCVCFR est à nouveau en position intermédiaire, entre la

CA du Soissonnais où le taux de chômage est important (15,7%) et la CC du Pays du Valois qui concentre 8,2% de chômeurs.



Les taux à l'échelle communale sont à prendre avec précaution étant donné le faible nombre d'actifs présents dans certaines communes.

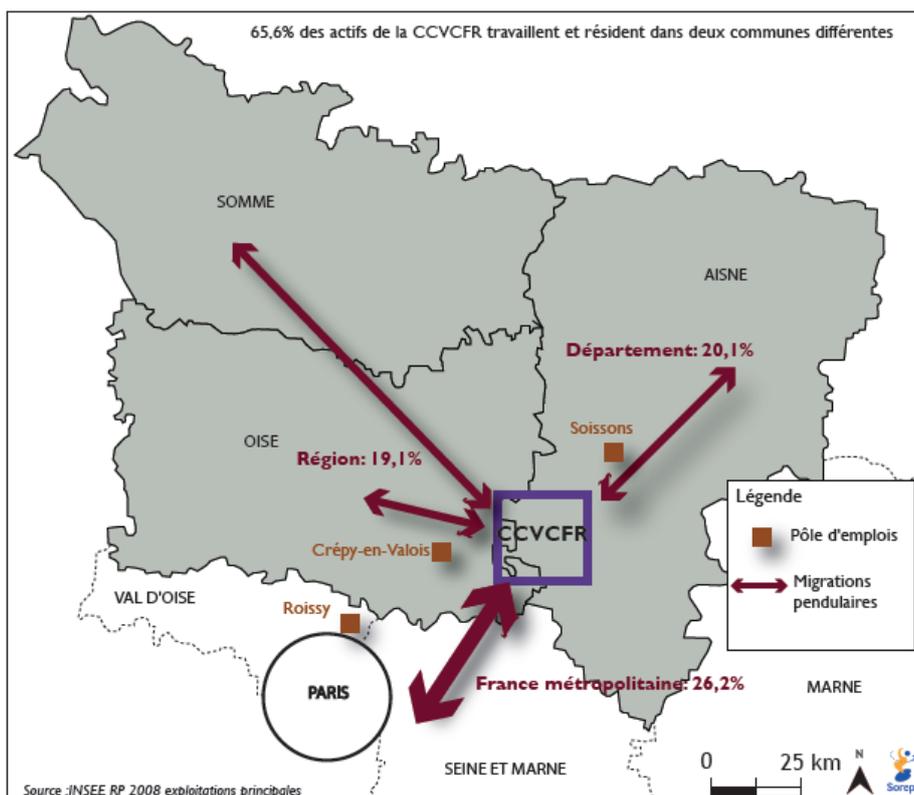
L'accès à l'emploi à l'échelle communautaire est donc difficile en raison du peu d'offres et de nombreux actifs sont sans emploi. Néanmoins, le bassin d'activités dans lequel la CCVCFR s'inscrit est pourvoyeur de nombreux emplois (Région parisienne, Oise...) et la connexion avec ces espaces est un enjeu majeur pour renforcer l'attractivité du territoire.

## 2. Des migrations pendulaires importantes

En 2008, seuls 34% des actifs de la CCVCFR travaillent et résident dans la même commune (en lien avec le fait que le territoire dispose de moins d'emplois que d'actifs). Ce pourcentage est parmi l'un des plus élevés des territoires pris en compte dans cette étude. Seule la CA du Soissonnais dispose d'un taux plus élevé avec 35,6% des actifs concernés, tandis que la CC du Pays du Valois n'atteint pas les 20% des actifs.

Les migrations pendulaires sont donc très importantes au sein de la CCVCFR et avec les territoires avoisinants. Ainsi, sur les 65,6% des actifs qui résident et travaillent dans deux communes différentes, 26,2% travaillent ou résident dans un territoire hors département de l'Aisne et région Picardie, en France métropolitaine.

Les migrations pendulaires de la CCVCFR en 2008



Ces tendances laissent supposer que de nombreux actifs se rendent vers les pôles d'emplois franciliens (et notamment Paris et l'aéroport de Roissy Charles-de-Gaulle) depuis la CCVCFR. Un nombre important d'actifs travaillent également dans l'Oise (à Crépy-en-Valois ou au Plessis Belleville le long de la RN2). La question du mode de transport utilisé est donc prépondérante, et l'enjeu de connexion entre ces deux espaces primordial.

73% des actifs utilisent leur véhicule personnel pour se rendre sur le lieu de travail en 2008 tandis que l'usage des transports en commun représente seulement 8% des déplacements domicile travail. La commune de La Ferté-Milon (avec 9%) et la CC du Pays du Valois (avec 12% des déplacements) sont les seules entités territoriales à être plus performantes en termes d'usage des transports en commun. L'usage des modes doux, et notamment de la marche à pieds, est néanmoins important, face à l'omniprésence de la voiture dans ces territoires. Ainsi, 11% des actifs se rendent sur leur lieu de travail en marchant au sein de la CCVCFR, contre 8% en Picardie et 9% dans l'Aisne. Ce chiffre atteint les 13% à Villers-Cotterêts, commune qui concentre une grande partie des emplois et des actifs du territoire. Ce chiffre illustre le fait qu'une part des actifs travaillant à Villers-Cotterêts réside également dans la ville centre.

La connexion avec la gare de La Ferté-Milon (qui dispose d'une connexion avec Paris Gare de l'Est) et avec l'aéroport de Roissy est donc un enjeu pour la CCVCFR. La question de l'intermodalité (entre le bus et le train) se pose également.

3. Synthèse – MOFF : Contexte socio-économique

<b>Forces</b>	<b>Faiblesses</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Une présence d'activités, de commerces et de services au sein de la ville centre</li> <li>✓ Un pôle urbain qui concentre 5000 emplois et une proximité avec d'autres pôles d'emplois importants comme Roissy ou Paris</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Des commerces et des services quasiment absents des zones rurales</li> <li>✓ Une desserte en transports en commun limitée, surtout dans les communes rurales</li> <li>✓ Une situation contrastée à l'échelle de la CCVCFR en matière de revenus des ménages</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Un développement économique impulsé par la création et la diversification des emplois, la capitalisation de nouveaux actifs et la création de nouvelles ZA</li> <li>✓ Un renforcement de la desserte en transports en commun qui rend plus accessible les bassins d'emplois comme Roissy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Une accentuation de la fragilité des ménages</li> <li>✓ Des migrations pendulaires importantes qui renforcent le caractère résidentiel du territoire et fragilisent les ménages</li> </ul>
<b>Opportunités</b>	<b>Menaces</b>



## Portrait du secteur de l'habitat de la CCCVFR

Cette partie du diagnostic repose sur le croisement entre :

- Une analyse documentaire basée sur les études suivantes : convention d'OPAH de la CCVCFR (2009-2012), CUS des trois bailleurs présents à Villers-Cotterêts, bilans des OPAH réalisées à Villers-Cotterêts et au sein de la CCVCFR, document de diagnostic du SCOT (2012), document de diagnostic du PDH de l'Aisne (2010)
- Une analyse quantitative s'appuyant sur les sources et bases de données suivantes : Filocom 2009, 2011, Recensement Général de la Population de l'INSEE (1999 et 2008), fichier parc privé de l'ANAH (2007), fichier Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) de l'ANAH (2007)
- La consultation d'acteurs : les Maires de la CCVCFR, la DDT/ANAH, le Conseil Régional, les bailleurs sociaux : la Maison du Cil, Logivam et l'OPH de l'Aisne, les agences immobilières

### A. Structure de l'offre de logements (Annexes 31 à 43)

#### I. Un parc de logements équilibré mais spécialisé selon les secteurs géographiques

##### ✓ Présentation du parc

En 2011, la CCVCFR compte un parc de **7 052 logements**, dont **87 %** sont des **résidences principales**.

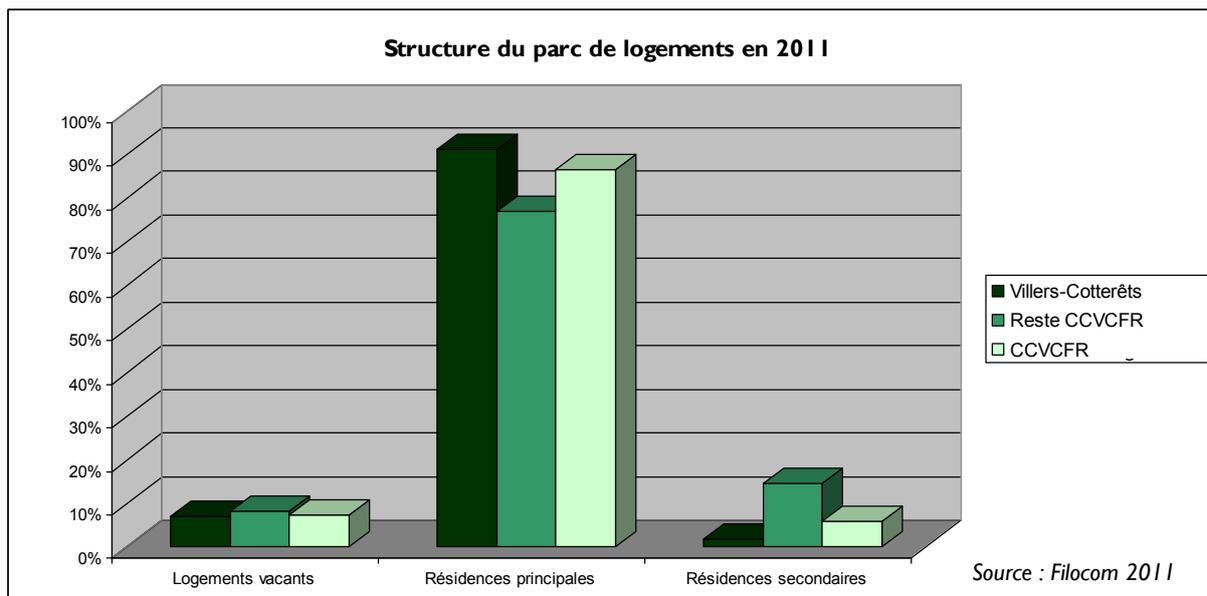
Le taux de **résidences secondaires (6,0 %)** est nettement supérieur à celui que l'on observe à l'échelle du département (4,1%) et de la région (5,1%). Ces résidences secondaires se trouvent à 81% dans les communes rurales et leur nombre tend à diminuer. Cette résorption du nombre de logements secondaires s'explique en partie par la transformation en résidence principale de ces logements lors de leur revente.<sup>2</sup>

A l'inverse, le taux de **logements vacants (7,4 %)** est inférieur à celui des territoires de comparaison à l'exception de la CC du Pays du Valois. 63% de cette vacance se concentre à Villers-Cotterêts même si la vacance de longue durée se manifeste davantage dans le reste de la CCVCFR (36% des biens vacants le sont depuis plus de trois ans contre 27% à Villers-Cotterêts).<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Cf : partie B. 2.

<sup>3</sup> Cf : partie B. 3.



Par ailleurs, la variation de la densité de logements au sein de la CCVCFR est très forte (+10,2% entre 1999 et 2008). Cette augmentation est portée en grande partie par Villers-Cotterêts (+14,1%) mais également par quelques communes rurales comme Coyolles ou Puiseux-en-Retz (+7%). Des dynamiques d'étalement urbain et de comblements des dents creuses peuvent en être à l'origine ainsi que la nécessité de disposer de davantage de logements pour le même nombre de personnes suite à des ruptures familiales (séparation, décohabitation...).

✓ *Typologie des logements*

A Villers-Cotterêts, la répartition entre habitat collectif et habitat individuel est relativement bien équilibrée (respectivement 53% et 47%). La ville est composée de tissus urbains hétérogènes, résultats des époques successives de construction. Ainsi, sont juxtaposés des maisons individuelles anciennes à forte valeur patrimoniale, des logements sociaux (concentrés principalement dans le quartier de la route de Vivières) en individuel ou collectif construits dans les années 70/80, des maisons individuelles dégradées et des lotissements des logements sociaux formés par des maisons individuelles et de petits collectifs plus récents.



Tissus urbains à Villers-Cotterêts

## Etude de définition d'une politique locale de l'habitat - CCVCFR

Dans les autres communes, on observe une quasi omniprésence de l'habitat individuel (98% contre 2% de collectif). Cependant, les formes urbaines prises par ce type d'habitat varient en fonction des communes et des années de constructions.



Corps de ferme à Longpont



Lotissement à Corcy



Maison individuelle neuve

✓ *Statuts d'occupation*

En 2011, **55,4 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire**, ce qui est nettement inférieur à la moyenne départementale (61,7%).

En revanche, le **taux de locataires du parc social (17.8%)** est supérieur à celui de l'ensemble des territoires de comparaison à l'exception de la CA du Soissonnais (30,0%).

**Le secteur locatif privé est quant à lui peu développé** au sein de la CCVCFR et son poids est équivalent à celui constaté dans le département et dans la région.

On note néanmoins des **spécialisations communales** :

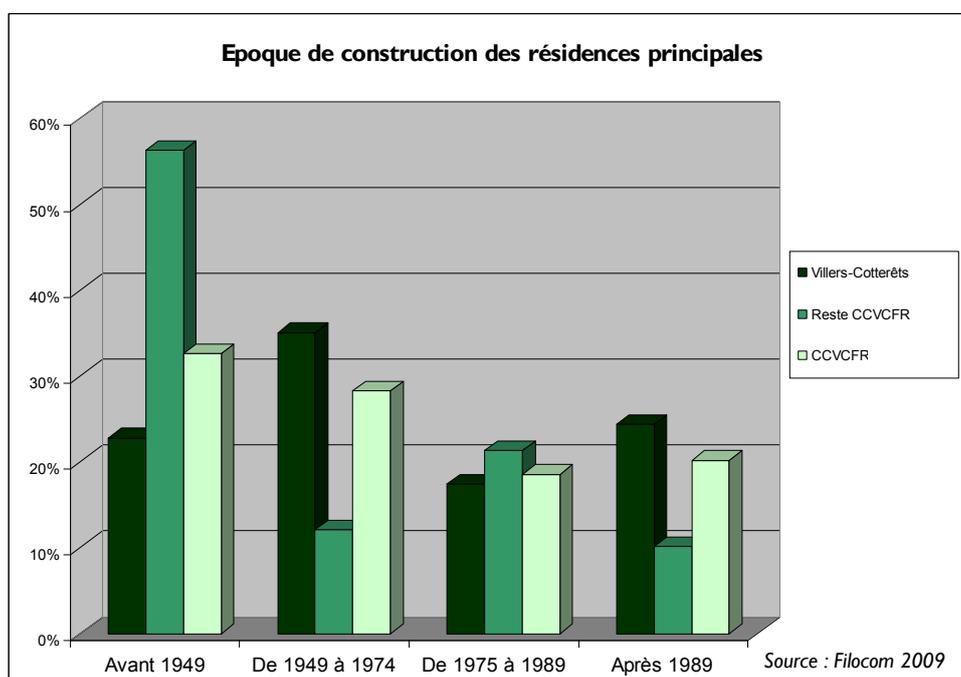
- Une **forte proportion de logements locatifs à Villers-Cotterêts** (35 % de locataires HLM et près de 20% de locataires du secteur privé),
- Une **prédominance de logements occupés par leurs propriétaires** pour l'ensemble des autres communes (84% des résidences principales).
- Une absence d'offre de logements sociaux hors Villers-Cotterêts (2 logements sociaux sont présents à Corcy).

## 2. Des logements anciens au niveau de confort variable

✓ *L'ancienneté du parc*

Un tiers des résidences principales de la CCVCFR date d'avant 1948. Si ce pourcentage est assez élevé, il reste inférieur à celui du département (48%) et de la région (39%). Cependant, dans les communes hors Villers-Cotterêts, le poids des logements anciens est beaucoup plus important (il atteint 56% des résidences principales). Le besoin potentiel en réhabilitation de ces résidences principales est donc élevé.

Les logements les plus récents, construits après 1989, se concentrent pour 85% d'entre eux à Villers-Cotterêts.



✓ *Le confort des logements*

Il existe trois niveaux de confort :

- Les logements **tout confort** : présence des trois éléments de confort que sont la salle d'eau, les toilettes intérieures et le chauffage central,
- Les logements au **confort partiel** : manque un à deux éléments de confort,
- Les logements **sans confort-inconfortables**: ne disposent ni de salle d'eau, ni de toilettes intérieures, ni de chauffage central.

En 2011, 81% des résidences principales de la CCVCFR sont classées comme étant « tout confort ». Ce taux est supérieur aux moyennes départementale et régionale (76%) et est porté par la ville de Villers-Cotterêts où 85% des résidences principales disposent des trois éléments de confort. L'inconfort est donc plus présent dans les communes rurales (essentiellement de l'inconfort partiel) et s'explique en partie par l'ancienneté des logements dans ces communes et les difficultés d'entretien et d'adaptation des logements occupés par des ménages âgés.

Cependant, ces chiffres doivent être pris avec précaution car des logements ne rentrant pas dans cette typologie peuvent être considérés comme vétustes ou peu confortables au regard de critères plus actuels comme l'inadaptation des logements au vieillissement et au handicap ou la consommation énergétique excessive. Ces deux problématiques sont des axes forts d'intervention de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et sont causées, entre autres, par le manque de ressources propriétaires occupants, l'âge avancé des propriétaires qui les rend moins enclin à s'engager dans des travaux lourds de réhabilitation de leur logement ou l'ancienneté trop importante des logements qui engendre une consommation excessive d'énergie. La question de l'inconfort doit donc être élargie et sera traitée dans la partie traitant du parc privé.

### 3. Des typologies de logements en adéquation partielle avec la taille des ménages

✓ *La typologie du parc*

Le parc de résidences principales de la communauté de communes est composé :

- D'une **faible part de petits logements** (T1/T2) : **17 %** alors que 59% des ménages sont composés d'1 ou 2 personnes. Ce taux de petits logements est équivalent à la moyenne régionale mais supérieur à celui du département et de la CC du Pays du Valois. Seule la CA du Soissonnais possède un taux supérieur (avec 19% de ces résidences principales sous forme de petits logements),
- D'une **majorité de logements intermédiaires** (T3/T4) : **52%**, proportion commune aux différentes échelles de comparaison à l'exception de la CC du Pays du Valois (avec 49% de ces résidences principales dans cette catégorie de logements),
- D'une **part importante de grands logements** (T5/T6) : **31%**, chiffre qui se retrouve dans l'ensemble des territoires de comparaison. Ces grands logements sont surtout présents dans les communes autour de Villers-Cotterêts puisque le reste de la CCVCFR hors ville centre dispose de 40% de grands logements.

✓ *L'adéquation entre la taille des logements et la taille des ménages*

L'**indice théorique d'occupation** est obtenu via Filocom en divisant le nombre de ménages (par exemple les ménages d'1 et de 2 personnes) par le nombre de logements de taille correspondante (T1 et T2). Il s'agit d'un indice théorique qui donne une indication de l'adéquation entre l'offre en logements et la taille des ménages.

Cependant, il convient d'analyser cet indice avec précaution puisque la correspondance entre la taille des ménages et la taille des logements n'est pas automatique et les choix des ménages ne se portent pas nécessairement vers un logement qui correspond au nombre de personnes formant le ménage.

En 2011, le calcul de cet indice laisse apparaître :

- Une tension théorique sur les petits logements puisqu'on comptabilise 3,4 ménages d'une ou deux personnes pour 1 logement d'une à deux pièces.
- Une offre en grands logements (T5 et +) nettement supérieure au volume de ménages de 5 personnes ou plus (0,3 ménages pour 1 logement).

### Indice théorique d'occupation en 2011 (Filocom)

Indice d'occupation	1-2 personnes T1-T2		3-4 personnes T3-T4		5-6 personnes et + T5-T6 et plus		Total
	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	
Logements	1032	15%	3199	46%	1873	27%	6940
Ménages	3550	60%	1936	33%	563	9%	5955
Demande/Offre	3,4		0,6		0,3		

⇒ La Communauté de Communes est donc confrontée à une **insuffisance théorique en petits logements**. Cette inadéquation théorique peut s'expliquer par la sous-occupation constatée dans le territoire en lien avec le vieillissement des ménages (qui voient leur taille se réduire mais qui reste dans le même logement) et par les choix résidentiels de ménages plus aisés qui ont les moyens pour acheter un bien de taille plus importante malgré le faible nombre de personnes composant le ménage.

Néanmoins, le manque de petits logements peut constituer un blocage dans les parcours résidentiels des jeunes ménages (décohabitants...) qui se dirigent généralement vers des logements type T2 et T3. Les programmes récents de constructions neuves tendent à corriger ce déficit en petits logements.

4. Synthèse – MOFF : Structure de l'offre de logements

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Un segment locatif social développé à Villers-Cotterêts</li> <li>✓ Une attractivité du territoire pour des ménages issus d'autres départements que l'Aisne (au sein de la Picardie et en-dehors)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Une offre en logement locatif (privé et social) quasiment absente dans les communes rurales périphériques</li> <li>✓ Une ancienneté des logements prononcée dans les communes rurales qui se traduit par des situations d'inconfort</li> <li>✓ Une vacance plutôt importante constatée dans le parc de logement</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Une diversification des produits afin de répondre aux attentes et aux besoins des habitants (en développant notamment l'offre accessible aux besoins des habitants du territoire)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Une insuffisance de l'offre en T1/T2 comme alternative à des logements devenus trop grands (notamment pour des personnes âgées), malgré les constructions récentes qui tendent à rééquilibrer l'offre en faveur des T2 et T3</li> </ul>
Opportunités	Menaces

## B. Parc privé : locatif et accession (Annexes 44 à 55)

### I. Des caractéristiques propres au locatif et à l'accession

#### ✓ *Les caractéristiques du parc privé*

Le parc privé se compose du parc des propriétaires occupants et des locataires du secteur privé.

Il représente **73,2% des résidences principales** en 2011 :

- **55,3 %** pour le segment **accession**,
- **17,9 %** pour le segment **locatif**.

Ce chiffre est plus bas que dans les territoires de comparaison où le poids du segment accession est beaucoup plus important. Par exemple, 69,4 % des résidences principales de la CC du Pays du Valois sont des logements en accession.

Cette différence s'explique notamment par les caractéristiques du parc de logements de Villers-Cotterêts. Ainsi, dans la ville centre, seuls 63 % du parc de logements sont classés dans le secteur privé et l'importance du locatif est plus grande (20 % des résidences principales sont dans le segment locatif dans la ville centre). A l'inverse, dans le reste de la CCVCFR, 84 % des logements appartiennent au segment accession.

En termes de **taille de logement**, des disparités sont à noter :

- Le parc des propriétaires occupants est composé à 46 % de T3 et T4 et à 47 % de grands logements (T5 et plus) localisés à la fois dans la ville centre et dans les communes périphériques.
- Le parc des locataires privés comprend 50 % de logements de type T3/T4 et 40 % de petits logements (T1/T2). Le poids des petits logements est plus important que dans les territoires de comparaison (30% dans l'Aisne, 37% dans la CC du Pays du Valois et la CA du Soissonnais). Cette différence s'explique en partie par le fort taux de T1 et T2 dans le secteur locatif privé à Villers-Cotterêts (45%). Ces petits logements constituent une offre accessible pour les ménages en début de parcours résidentiels. L'offre en T1 (14% du parc locatif privé) semble cependant très importante au regard du choix de ces ménages qui se porte davantage vers des logements de type T2.

**L'ancienneté** du parc privé est très marquée, surtout dans le segment en accession. Ainsi, 39 % de ces logements datent d'avant 1948, avec une accentuation de ce phénomène dans les communes hors Villers-Cotterêts (52% des logements en accession datent d'avant 1948). A l'inverse, les logements en accession les plus récents ont été construits à Villers-Cotterêts (70% des logements construits après 1989 sont localisés dans la ville centre).

Le secteur locatif privé, représenté majoritairement à Villers-Cotterêts, (79% des logements locatifs privés sont dans la ville centre) présente les mêmes caractéristiques. Ainsi, 50% des logements locatifs privés à Villers-Cotterêts datent d'avant 1948 tandis que 23% ont été construits après 1989. Notons que les quelques logements locatifs présents dans les communes rurales sont représentés sous la forme de logements communaux et de logements locatifs privés classiques.

Ces dynamiques sont similaires à celles constatées dans les territoires de comparaison, à l'exception de la CC du Pays du Valois qui dispose de davantage de logements récents (construits après 1989). Ainsi, 20% de logements en accession de la Communauté de Communes ont été construits après 1989 contre 16% pour la CCVCFR. De même, 29% des logements en locatif privé au sein de la CC du Pays du Valois datent d'après 1989 contre 20% à Villers-Cotterêts.

L'analyse de l'**indice théorique d'occupation** fait apparaître, dans les deux segments du parc privé, une tension sur les petits logements. Ainsi, dans le parc locatif privé, l'équilibre entre le nombre de ménages et l'offre correspondante en théorie s'établit à 1,6 ménages d'1 ou 2 personnes pour 1 logement T1 ou T2. Ce chiffre illustre le manque théorique de petits logements dans ce segment. Si le nombre de petits ménages est également très supérieur au nombre de petits logements disponibles dans le parc en accession, l'analyse est à nuancer. En effet, dans ce parc, la sous-occupation (en lien avec le vieillissement notamment) est plus répandue et la demande se porte moins vers les petits logements. Les jeunes ménages se tournent ainsi davantage vers des logements plus grands lorsqu'ils achètent car ils anticipent sur l'évolution de la taille du ménage (avec l'arrivée prévue d'enfants).

### Indice théorique d'occupation des logements du parc locatif privé en 2011 (Filocom)

Indice d'occupation	1-2 personnes		3-4 personnes		5-6 personnes et +		Total
	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	
Logements	440	40%	549	50%	102	9%	1091
Ménages	715	68%	268	25%	71	7%	1054
Demande/Offre	1,6		0,5		0,7		

### Indice théorique d'occupation des logements du parc des propriétaires occupants en 2011 (Filocom)

Indice d'occupation	1-2 personnes		3-4 personnes		5-6 personnes et +		Total
	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	
Logements	225	NR	1566	46%	1588	47%	3379
Ménages	1890	56%	1171	35%	312	9%	3373
Demande/Offre	8,4		0,7		0,2		

✓ *Les caractéristiques des occupants du parc*

- **Le « portrait » du locataire privé** : une surreprésentation des petits ménages modestes en début et milieu de parcours résidentiel

**Les ménages d'une ou de deux personnes** représentent **68 %** des locataires privés dont 41 % d'une personne. **70 %** des locataires privés sont âgés de **25 à 59 ans** (dont 36 % entre 25 et 39 ans).

⇒ **Le segment locatif privé se distingue des autres segments du parc par l'accueil de ménages en début et milieu de parcours résidentiel.**

Les locataires du parc privé sont en partie des ménages modestes. Ainsi, 36% de ces ménages ont des ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS. Si ce taux est inférieur à ceux de la région et du département (respectivement 42 et 49%), seuls 29% des ménages disposent de ressources similaires dans la CC du Pays du Valois. Par ailleurs, 27% des ménages locataires du parc privé ont des ressources qui sont supérieures aux plafonds PLUS.

⇒ **Le segment locatif privé exerce donc une fonction d'accueil des populations modestes, éligibles au parc locatif social et en début ou milieu de parcours résidentiels.**

- **Le « portrait » du propriétaire occupant** : des ménages de taille plutôt réduite, globalement plus âgés et avec des ressources plus élevées que les locataires privés

**56%** des ménages propriétaires occupants sont composés d'1 ou 2 personnes. Seule la CC du Pays du Valois dispose d'un poids moins important de ménages de cette taille (avec **49%**).

**68%** des propriétaires occupants ont entre **40 à 74 ans** et cette tendance est plus marquée dans les communes hors Villers-Cotterêts. Ces tendances reflètent les dynamiques en cours dans l'ensemble des territoires de comparaison à l'exception de la CC du Pays du Valois où le taux de propriétaires occupants âgés de 40 à 74 ans est légèrement plus élevé.

Les propriétaires occupants disposent, en moyenne, de revenus plus élevés que les locataires puisque 52% d'entre eux ont des ressources supérieures à 100% des plafonds PLUS et seulement 18% ont des ressources inférieures à 60% des plafonds. A l'échelle du département, les propriétaires occupants de la CCVCFR présentent également un profil plus aisé (22% des propriétaires occupants de l'Aisne ont des ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS). En comparaison avec les EPCI voisins, la CCVCFR se positionne en intermédiaire entre la CA du Soissonnais et la CC du Pays du Valois (qui regroupe 62% de ménages propriétaires occupants aux ressources supérieures à 100% des plafonds PLUS). Les prix élevés du foncier sont une des raisons du niveau de ressources plus élevé des propriétaires occupants. De plus, l'arrivée de ménages issus de la banlieue parisienne a un impact fort sur les profils socio-économiques de propriétaires occupants puisque ces ménages ont des ressources en moyenne plus élevées et s'orientent vers l'accession en priorité (et non vers la location). Cette dynamique est spécifique à la CCVCFR à l'échelle du département (Soissons ne connaît pas le même processus). A l'inverse, elles sont à l'œuvre depuis plusieurs années dans la CC du Pays du Valois, de part sa proximité avec l'agglomération parisienne et l'attractivité de son territoire. Il existe donc une relation forte entre la proximité avec la région parisienne et les revenus des ménages propriétaires occupants.

⇒ **Le segment en accession accueille des ménages en milieu et fin de parcours résidentiels.**

## 2. Les résidences secondaires

Les résidences secondaires représentent **6,0% du parc** en 2011, soit 426 logements. Ces résidences sont majoritairement présentes dans les villages (81% des résidences secondaires sont localisées dans les communes hors Villers-Cotterêts). Dans les échelles de comparaison, le poids des résidences secondaires est nettement moins important (4% dans l'Aisne et la CC du Pays du Valois et 2% dans la CA du Soissonnais). Cette différence peut trouver sa justification dans le cadre naturel particulier et les richesses patrimoniales présentes dans la CCVCFR et qui rendent le territoire attractif pour les activités touristiques. Néanmoins, leur nombre important peut être un désavantage pour les communes rurales qui perdent en dynamisme (ces logements étant inoccupés la majeure partie de l'année).

Le nombre de résidences secondaires tend globalement à diminuer puisqu'elles sont, en partie, remplacées par des résidences principales lors de la revente.

Les résidences secondaires sont majoritairement présentes sous forme d'habitat individuel (88%), de façon plus marquée que dans l'ensemble du parc du fait de leur localisation dans les communes hors Villers-Cotterêts (qui disposent de très peu de logements collectifs).

### 3. Les logements vacants

✓ *Analyses issues du fichier Filocom 2011 et des entretiens avec les élus*

D'après le fichier Filocom, un logement vacant est un logement vide de meubles et qui n'est pas habité au 1<sup>er</sup> janvier et de ce fait non assujetti à la taxe d'habitation.

Selon cette définition, 7,4% du parc de logements est vacant en 2011. Ce chiffre global plutôt élevé masque des disparités entre les communes qui disposent de logements vacants depuis plus ou moins longtemps.

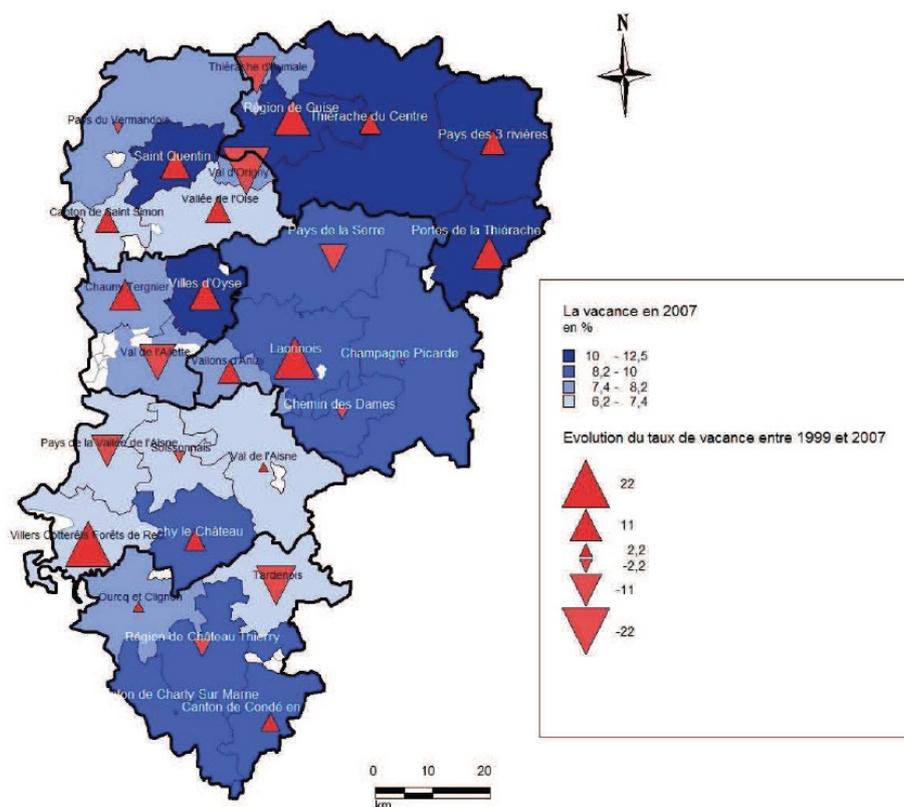
11% de la vacance constatée dans le territoire date de 10 ans en 2009 ce qui représente 52 logements répartis de façon égale entre Villers-Cotterêts et les communes alentours. Ce taux est légèrement inférieur au niveau départemental (13%) mais supérieur à celui de la Picardie et de la CC du Pays du Valois (10%). Cette vacance s'explique par les difficultés à la revente de certaines maisons (trop isolées, en mauvais état...) ou par la volonté de leur propriétaire de ne pas les vendre.

En 2011, 64% des logements vacants de la CCVCFR étaient supérieurs à 54m<sup>2</sup>. Les « grands » logements sont ceux qui ont connus la plus forte progression de vacance entre 2003 et 2011, avec une augmentation de 29 logements pour les surfaces supérieures à 95m<sup>2</sup> soit +42%.

Le parc de logements vacants est très ancien puisque l'année de construction moyenne des logements vacants de la CCVCFR était 1922. Cette ancienneté est ici corrélée à l'inconfort des logements puisque la part de logements sans confort et ayant un confort partiel est importante en 2011 avec 43.6% contre 18.9% au sein du parc de résidences principales.

La vacance conjoncturelle, de moins de 1 an, représente quant à elle 44% de la vacance dans la CCVCFR et est surtout présente à Villers-Cotterêts (163 logements). Cette vacance est nécessaire pour assurer la fluidité des parcours résidentiels des ménages et la plus grande mobilité des ménages de la ville centre par rapport aux communes rurales est à l'origine de l'importance de la vacance de moins de 1 an à Villers-Cotterêts.

Selon le Plan Départemental de l'Habitat de l'Aisne, la vacance est en forte progression à Villers-Cotterêts même si son taux est plus faible au départ par rapport à l'ensemble du département. Cette hausse est à prendre avec précaution étant donné le nombre restreint de logements vacants à l'origine.



Filocom 2007

Source : PDH de l'Aisne, 2011

#### 4. Un parc privé potentiellement indigne (PPPI) peu présent

##### ✓ Définition

Le croisement du niveau de ressources des occupants et de l'état du logement permet de délimiter et de caractériser le parc inconfortable susceptible d'être indigne.

Le PPPI est composé des ménages du parc privé (propriétaires occupants et locataires des résidences principales) habitant :

- un logement classé en catégorie cadastrale 6 (ordinaire) et dont les revenus annuels imposables sont inférieurs à 30 % des plafonds de ressources PLUS,
- un logement classé en catégorie cadastrale 7 ou 8 (médiocre ou très médiocre) et dont les revenus annuels imposables sont inférieurs à 60 % des plafonds de ressources PLUS.

##### ✓ Les contours du PPPI

En 2007, le PPPI ne représente que **1,7 % du parc** (soit 75 logements) contre **7 % dans l'Aisne** et 5,8 % en Picardie. Il apparaît également plutôt bas par rapport aux taux constatés dans les EPCI voisins (entre 2,1 % dans la Communauté d'Agglomération du Soissonnais et 2,7 % pour la Communauté de Communes du Pays du Valois).

La commune de **Villers-Cotterêts regroupe 63% du PPPI (47 logements)** contre 37% dans les communes rurales. Ces taux sont comparables à ceux traduisant la répartition du parc privé entre les communes rurales et la ville centre (respectivement 39 et 61% du parc privé).

**89 %** des résidences principales privées potentiellement indignes (RPPPI) ont **été construites avant 1949**, part sensiblement identique à l'échelle du département (90%) mais supérieure à celle des EPCI de référence.

✓ *Le profil des occupants du PPPI*

Le profil des **occupants des RPPPI** présente les particularités suivantes :

- **180 personnes** logent dans le PPPI,
- **33 % du PPPI sont des propriétés occupantes** et **60 % des locatifs privés** : le taux de locataires apparaît particulièrement élevé comparativement aux EPCI voisins (entre 54 % pour la CA du Soissonnais et 40 % pour la CC du Pays du Valois),
- **40% du PPPI est composé de ménages isolés (locataires et propriétaires occupants à parts égales)**, taux identique à celui dans l'Aisne. Cependant seuls 2,8% des résidences occupées par des ménages isolés sont des RPPPI, 10,5% le sont au sein du département.
- Sur le même schéma de rapport avec le département de l'Aisne que pour les ménages isolés, **35% du PPPI est composé de ménages dont la personne de référence est âgée de 60 ans ou plus.**

⇒ Le poids PPPI de la CCVCFR est moins important qu'à l'échelle du département mais il touche plus fréquemment le parc locatif par rapport au parc en propriété occupante.

## 5. Les logements insalubres et non décents : une problématique traitée à différents niveaux

✓ *Définitions*

- **Indignité**

Constituent un habitat indigne les locaux ou 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 (article 84 de la loi Mobilisation pour le Logement et Lutte contre l'Exclusion).

- **Insalubrité**

Tout immeuble, bâti ou non, vacant ou non, dangereux pour la santé des occupants ou des voisins du fait de son état ou de ses conditions d'occupation.

Participe à l'indécence principalement lorsque le logement présente un risque pour la santé physique de ses occupants il ne permet pas d'habiter normalement le logement l'éclairage naturel et le renouvellement d'air sont insuffisants l'éclairage électrique et l'installation chauffage sont défectueux aucune pièce principale n'a un volume ou une surface suffisante.

- **Non décence**

Logement présentant des risques manifestes pour la sécurité physique des occupants ou leur santé et dépourvu des équipements de confort habituel permettant d'habiter normalement. Les critères de

décence sont : installation d'alimentation en eau potable, installation d'évacuation des eaux ménagères et des eaux vannes, une cuisine avec appareil de cuisson et évier, réseaux et branchements d'électricité, gaz, chauffage et production d'eau chaude conformes aux normes de sécurité, éclairage naturel suffisant

installation sanitaire intérieure au logement, dispositif de retenue des personnes (garde-corps, fenêtre, escaliers, balcons), nature et état de conservation et d'entretien des matériaux de construction des canalisations et des revêtements du logement ne présentant pas de risques pour la santé et la sécurité.

✓ *L'identification des situations d'indignité et de non décence*

L'identification de ce type de logements est parfois complexe et dans le cadre de l'OPAH lancée en 2009, l'objectif était de parvenir à traiter un maximum de ces logements. Dans les faits, les difficultés de recensement des logements non décents ont été réelles.

Dans la ville centre, les services municipaux ont recensés 15 situations de mal logement ou de périls depuis 2001. 7 autres dossiers sont connus mais n'ont pas été traités.

Les causes de ces situations d'indignité ou de non décence sont multiples : humidité, installations sanitaires et électriques vétustes, détournement d'usage de locaux non destinés à accueillir un logement...

6. La ville de Villers-Cotterêts, la CCVCFR, le Conseil Général et le Conseil Régional, acteurs des interventions dans le parc privé

Plusieurs politiques publiques ont été menées depuis 1993 dans le parc privé sous forme de trois Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (**OPAH**) portées respectivement par l'ADENOV (Association pour le Développement Economique et l'Aménagement des Cantons de Neuilly-Saint-Front, Oulchy-le-Château et Villers-Cotterêts), la ville de Villers-Cotterêts et la CCVCFR et d'interventions soutenues par le département.

✓ *Les politiques publiques « ciblées »*

Le territoire de la CCVCFR a connu deux OPAH entre 1993 et 1996, l'une portant exclusivement sur les communes rurales du canton de Villers-Cotterêts et l'autre ciblant uniquement la ville de Villers-Cotterêts. Ces deux OPAH ont rencontré un certain succès puisque les objectifs ont été en grande partie atteints et les subventions allouées mobilisées.

La politique de l'amélioration de l'habitat s'est poursuivie avec le lancement en 2009 d'une nouvelle OPAH, englobant cette fois-ci l'ensemble du territoire de la CCVCFR.

Les objectifs de cette nouvelle OPAH étaient assez ambitieux et le succès est mitigé (30% des objectifs atteints), principalement pour les raisons suivantes :

- des difficultés à identifier les situations de logements insalubres ou indignes malgré de nombreuses présomptions et des besoins estimés importants (les ménages ne déclarent pas spontanément l'insalubrité de leur logement)
- des subventions parfois trop faibles pour équilibrer les travaux pour les ménages aux revenus très modestes
- des plafonds de ressources trop bas qui entraînent d'importants effets de seuil et des difficultés à s'appuyer sur des relais locaux pour informer et promouvoir l'opération auprès des propriétaires.

Les demandes de subventions ont été effectuées essentiellement par des propriétaires occupants très modestes qui sont parvenus à mobiliser plusieurs aides supplémentaires à celles allouées par l'OPAH

## Etude de définition d'une politique locale de l'habitat - CCVCFR

(notamment auprès des caisses de retraites, du CG...). Seule la cumulation des différents dispositifs a permis la réalisation de travaux, les aides de l'OPAH n'étant pas suffisantes.

OPAH	Objectifs qualitatifs	Objectifs quantitatifs	Eléments de bilan
1993-1996 OPAH des cantons d'Oulchy-le-Château et Villers-Cotterêts "rural"	- Traiter l'insalubrité en milieu rural	- 90 PAH - 40 SDASH - 50 subventions ANAH - 9 PALULOS	- 49 dossiers accordés dans le canton de Villers-Cotterêts "rural" pour la réhabilitation de 45 logements - 12 dossiers à Haramont (essentiellement des SDASH) et 8 à Longpont (essentiellement des aides ANAH) - un taux moyen de subventions des travaux de 25% dans le canton
1994-1996 Ville de Villers-Cotterêts	- Apporter un service à la population - Améliorer le cadre de vie et l'architecture locale - Améliorer le niveau de confort des logements - Diversifier l'offre en logements - Soutenir l'activité économique du bâtiment	- 20 PAH - 10 SDASH - 160 subventions de l'ANAH - 65 PALULOS	<b>Propriétaires occupants:</b> - Objectifs atteints pour la PAH concernant le nombre de logements et 73% du montant de la prime accordé a été utilisé - 7 dossiers de SDASH ont été déposés pour un objectif de 10 dossiers  <b>Propriétaires bailleurs:</b> - 116 subventions accordées sur les 160 prévus et 57% des subventions utilisées  ⇒ L'OPAH a permis de résorber la vacance et de créer de l'offre dans le locatif privé
2009-2012 CCVCFR	- Améliorer le niveau de confort des logements - Développer l'offre locative privée - Conserver la qualité patrimoniale et architecturale du territoire - Aider à l'adaptation des logements pour répondre au vieillissement et au handicap - Combattre et prévenir la dégradation de l'habitat et les situations de "mal-logement" - Contribuer au développement de la "performance environnementale et énergétique"	- 160 à 210 logements réhabilités dont 160 aidés par l'ANAH et 15 par le CG de l'Aisne - 65% des logements ciblés sont occupés par leur propriétaire - 35% des logements ciblés sont des logements locatifs	OPAH en cours 37 logements subventionnés en 2011, dont 27 à Villers-Cotterêts

### ✓ Les interventions portées par le Conseil Général et Régional

Différents programmes sont soutenus par le Conseil Général et impactent directement ou indirectement le territoire de la Communauté de Communes :

- le **Programme Social Thématique (PST)** reconduit en 2011 pour une durée de 3 ans avec un objectif de réhabilitation de 20 logements par an (avec un focus sur les logements vacants et l'habitat indigne dans le sud de l'Aisne)
- la mise en place prévue d'un **Programme d'Intérêt Général (PIG)** pour lutter contre l'habitat insalubre et la précarité énergétique (avec un objectif de 842 logements traités en 3 ans).

Le Conseil Régional intervient quant à lui majoritairement dans le parc public mais **accompagne** cependant **financièrement** les démarches engagées sur le parc privé au travers des **OPAH, PIG et PST** sur les thématiques **d'habitat indigne, de précarité énergétique et d'adaptation de logements** (handicap et vieillesse).

## 7. Une faible mobilisation des subventions de l'ANAH

Le Programme d'Action Territorial de l'ANAH (délégation locale de l'Aisne) adopte six priorités d'intervention :

## Etude de définition d'une politique locale de l'habitat - CCVCFR

- Accompagner les actions en faveur de la lutte contre l'indignité et la précarité énergétique pour tous les propriétaires occupants
- Renforcer la lutte contre l'indignité pour les propriétaires bailleurs en secteur programmé
- Axer ses priorités sur les logements à loyer social ou très social
- Moduler les aides, notamment en sortie d'insalubrité en fonction de la durée de vacance des logements et du taux d'insalubrité
- Actualiser l'adaptation locale des plafonds de loyer intermédiaire
- Développer auprès des différents partenaires une politique de communication

### ✓ Des propriétaires modestes âgés

A l'échelle nationale, les ménages sont classés en trois catégories en fonction de leurs ressources : les ménages très modestes, les ménages modestes et les ménages aux ressources modestes au plafond majoré.

#### Plafonds de ressources maximum en province pour les subventions ANAH

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)	Ménages aux ressources modestes / plafond majoré (€)
1	8934	11614	17867
2	13066	16985	26130
3	15712	20248	31424
4	18357	23864	36713
5	21013	27316	42023
Par personne supplémentaire	2646	3441	5292

Source : ANAH

9% des ménages de la CCVCFR sont constitués par des propriétaires occupants éligibles aux subventions ANAH et ils logent pour 49% d'entre eux dans des logements construits avant 1948. 57% de ces ménages ont des personnes de référence de plus de 60 ans.

### ✓ Bilan des aides ANAH

Le bilan ANAH fait état de :

- **60 logements subventionnés**, dont 21 en 2011
- **286 641€ de financements ANAH accordés**, soit, en moyenne, 4777€ par logement

Les subventions ANAH couvrent de 18% à 45% du montant total des travaux en fonction des opérations et des années.

Les aides de l'ANAH **bénéficient quasi exclusivement aux propriétaires de Villers-Cotterêts** avec 45 logements aidés dans la ville-centre sur les 60 de la CCVCFR (soit 75%).

Peu de dossiers de demande de subventions sont donc déposés au sein de la CCVCFR malgré les besoins pressentis (du fait de l'ancienneté des logements ainsi que des niveaux de ressources des propriétaires occupants). A titre de comparaison, 300 logements ont été subventionnés par l'ANAH dans la Communauté d'Agglomération de Soissons.

## Etude de définition d'une politique locale de l'habitat - CCVCFR

Les causes d'une faible mobilisation des aides de l'ANAH peuvent être multiples :

- Un manque de communication en direction des ménages éligibles,
- Un reste à charge trop élevé et donc dissuasif pour les ménages.

Pourtant, la mise en place de l'OPAH, dispositif incitatif visant à l'amélioration du parc privé, avait pour objectif de sensibiliser davantage les propriétaires aux aides disponibles.

### 8. Synthèse – MOFF : Parc privé

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Un parc locatif privé qui accueille des ménages en début de parcours résidentiels</li> <li>✓ Une prise en compte importante des besoins en réhabilitation du parc privé (mise en place de 3 OPAH)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Le développement d'un parc social de fait dans le parc privé</li> <li>✓ Un déficit d'offre locative privée qui empêche certains ménages de débiter leur parcours résidentiels</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Des efforts à poursuivre en matière de résorption des dysfonctionnements du parc privé</li> <li>✓ Le développement de l'offre en petits logements (T2 et T3) dans les nouvelles opérations</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Une faible mobilisation des aides de l'ANAH malgré des présomptions fortes de situations d'inconfort</li> <li>✓ Un vieillissement important du parc de logement, notamment dans les communes rurales</li> </ul>
Opportunités	Menaces

## C. Parc locatif social (Annexes 56 à 62)

### I. Un parc social très présent mais inégalement réparti géographiquement

A l'échelle de la CCVCFR, le parc social représente **24,3 % des résidences principales**, soit 1481 logements en 2011 (source : Filocom). Ce parc est concentré dans la ville centre puisqu'uniquelement 2 logements sociaux sont localisés hors Villers-Cotterêts (à Corcy). Ainsi, **34,5% des résidences principales de la ville centre** sont des logements sociaux, ce qui représente 1479 logements en 2011.

Trois bailleurs sont présents dans le territoire de la CCVCFR. Le plus important, **La Maison du Cil**, détient 969 logements, soit 64% du parc de logements sociaux. Son patrimoine est majoritairement présent dans le quartier de la Route de Vivières, mais également dans le centre ville et à Pisseleux.

Les deux autres bailleurs, Logivam et l'OPH de l'Aisne, disposent respectivement de 341 et 205 logements, localisés pour l'essentiel dans le quartier de la Route de Vivières et dans le centre ville. Logivam gère également du patrimoine en individuel, dans le quartier des Roches (patrimoine plutôt récent).

#### ✓ *Rappel sur les différents types de financement du logement social*

Il existe quatre types de logements sociaux familiaux :

- **PLUS** : Prêt locatif à usage social, considéré comme le logement aidé classique de référence ; c'est le dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social,
- **PLAI** : Prêt locatif aidé d'intégration, logement dit « très sociaux » pour les ménages les plus modestes qui cumulent des difficultés économiques (revenus inférieur à 60 % du plafond PLUS) et sociales,
- **PLS** : Prêt locatif social, logement dit « intermédiaire » pour les ménages disposant de revenus plus élevés (100 à 130 % du plafond PLUS) ; il finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu.
- **PLI** : Prêt locatif intermédiaire, il peut financer l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif, ainsi que le cas échéant les travaux d'amélioration correspondants. Il n'ouvre pas droit à une subvention de l'État.

Hormis le PLI, les logements locatifs financés par l'un des trois autres prêts donnent lieu à une convention prévoyant l'encadrement de la destination des logements (notamment des plafonds de loyer et de ressources) et permettant aux locataires de bénéficier des aides personnalisées au logement (APL). Ils sont comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU (quota de 20 % de logements sociaux).

Les plafonds de loyers sont déterminés par zone. La CCVCFR est comprise dans la zone 3 pour le financement PLAI et PLUS et en zone C pour le financement PLS (à l'exception de Coyolles et Largny-sur-Automne classés en zone B2) :

Type de financement	Zone 3	Zone B2	Zone C
PLAI	4,38 €	x	x
PLUS	4,94 €	x	x
PLS	x	7,98 €	7,42 €

Source: Circulaire du 1er février 2012

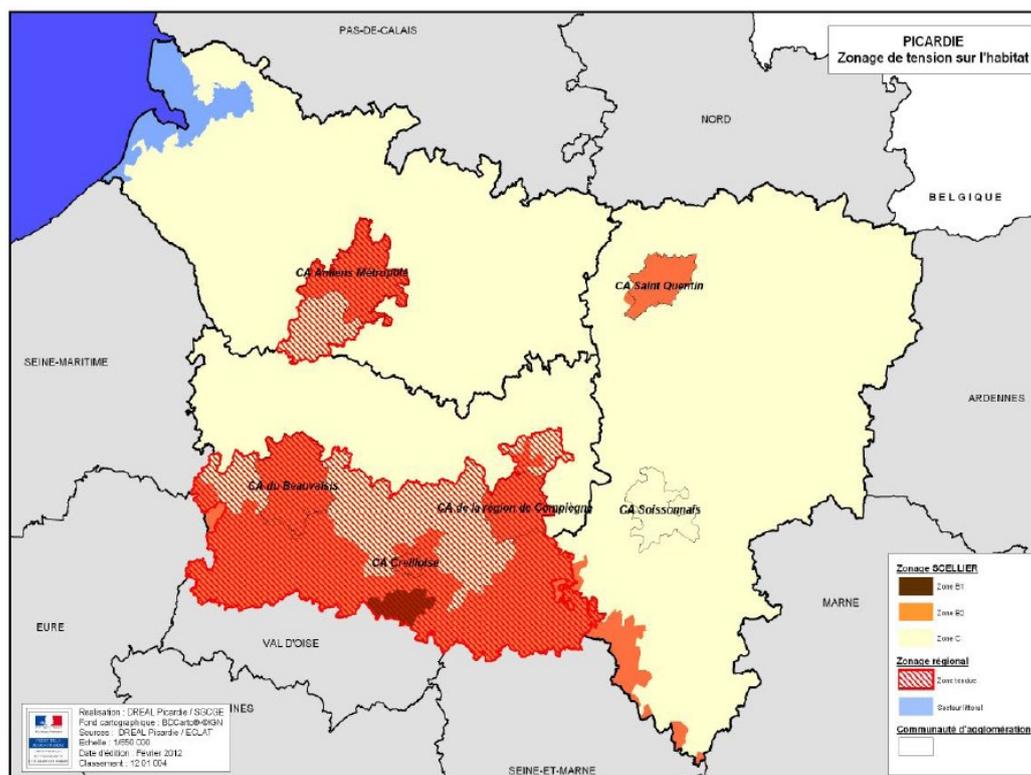
Le zonage détermine également les aides fournies par l'Etat. Plus le secteur est tendu, plus les aides seront importantes car la construction de logement social est indispensable et coûte souvent plus cher. En Picardie, en zone B, l'Etat subventionne à hauteur de 3000€ par logement en moyenne contre 1500€ en zone C (ces financements sont conditionnés par la construction d'au moins 25% dans le programme). Dans le cas où le programme ne propose pas 25% de logements financés en PLAI, les subventions de l'Etat retombent à 1€ par logement.

Les plafonds de ressources varient quant à eux tous les ans. En 2012, pour les régions autres que l'Île-de-France et les communes limitrophes, ils s'élèvent à :

Composition du foyer	Plafonds PLAI	Plafonds PLUS	Plafonds PLS	Plafonds PLI
Catégorie 1	10.678 €	19.417 €	25.242 €	27.184 €
Catégorie 2	15.559 €	25.930 €	33.709 €	36.302 €
Catégorie 3	18.709 €	31.183 €	40.537 €	43.656 €
Catégorie 4	20.818 €	37.645 €	48.938 €	52.703 €
Catégorie 5	24.357 €	44.284 €	57.569 €	61.998 €
Catégorie 6	27.450 €	49.908 €	64.880 €	69.871 €
Personne supplémentaire	+ 3.061 €	+ 5.567 €	+ 7.237 €	+ 7.794 €

(montants au 1er janvier 2012)

Ce zonage national est complété à l'échelle locale par une classification régionale des secteurs tendus et détendus. La commune de Coyolles est intégrée dans le secteur tendu.



✓ *L'application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain dans le territoire de la CCVCFR*

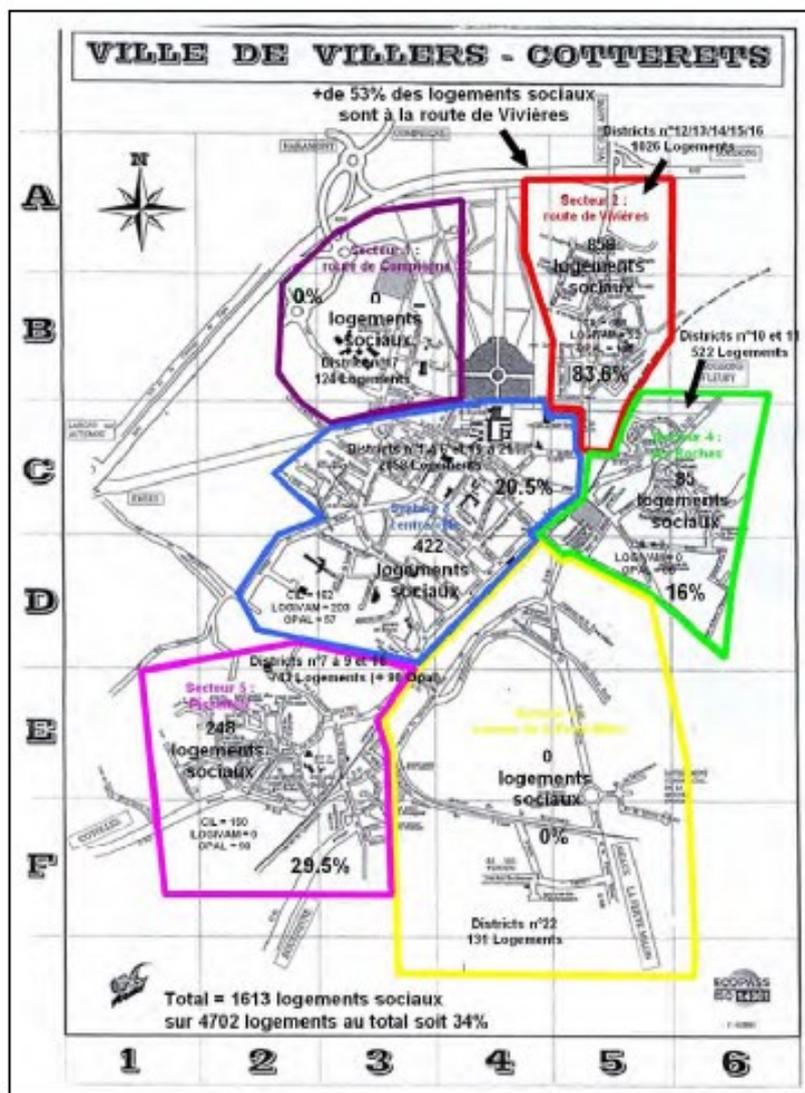
L'article 55 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) impose un objectif de 20 % de logements locatifs sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants.

**Aucune commune de la CCVCFR n'y est assujettie.**

✓ *Les caractéristiques du parc social*

Le parc locatif social se concentre à Villers-Cotterêts dans trois secteurs principaux qui sont le secteur dit de la route de Vivières (53% des logements sociaux), dans le centre ville (26%) et à Pisseleux (29,5%).

La carte suivante prend également en compte les projets de construction, notamment dans le secteur de Pisseleux.



**Le parc social de logements sur la commune de Villers-Cotterêts**

Source : SCOT de la CCVCFR, 2012

Le patrimoine de Villers-Cotterêts est à la fois composé de logements collectifs et de logements individuels.

Ainsi, dans le quartier dit de la route de Vivrières, de nombreux logements sociaux collectifs sont présents. Ces logements sont les plus anciens de la ville et le quartier est aujourd'hui assez enclavé.

A l'ouest de la route de Vivrières, le quartier dit de la ZAD du Parc s'est développé à la fin des années 90. Ce quartier dispose à la fois de logements individuels et collectifs.



Logements sociaux dans le « secteur 2 » identifié dans le SCOT

Dans le centre ville, les logements sociaux sont majoritairement représentés par des logements collectifs assez anciens mais en partie réhabilités.



Réhabilitations effectuées rue Jean Jaurès (Logivam)

Dans son ensemble, le parc locatif social est constitué majoritairement de **logements de taille intermédiaire (T3-T4), construits dans les années 70 et 80**. Ainsi, il est constitué à 23% de T1/T2, à environ **68 % de T3/T4** et à 9% de T5 et plus. Théoriquement, cette répartition n'est pas adaptée à la typologie des ménages locataires du parc social :

- Une **tension s'exerce ainsi sur les petits logements** (le parc social loge 2,5 ménages d'une ou de deux personnes pour un logement de type T1/T2),
- Le **nombre de T3/T4 est supérieur au nombre de ménages de 3 ou 4 personnes** (indice d'occupation de 0,4).

### Indice théorique d'occupation des logements du parc locatif social en 2011 (Filocom)

Indice d'occupation	1-2 personnes		3-4 personnes		5-6 personnes et +		Total
	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	
Logements	347	23%	1000	68%	134	9%	1481
Ménages	861	59%	446	31%	168	12%	1456
Demande/Offre	2,5		0,4		1,3		

Cependant, cette tension théorique est à nuancer car un nombre important de petits ménages occupe des grands logements en sous-occupation (du fait notamment du vieillissement des habitants). La tension sur les logements de taille moyenne et de grande taille est donc sous-estimée avec cet indicateur.

La forme urbaine prédominante est le collectif (seulement 18 % d'individuel dans le patrimoine du bailleur La Maison du Cil).

La vacance dans le parc social de la CCVCFR est très faible (de l'ordre de 0,3% en 2011). Cette vacance varie en fonction des bailleurs puisque si elle est quasi nulle dans le patrimoine de Logivam, la Maison du Cil enregistre une vacance de 4%. Le taux de rotation global est également assez bas (12% en 2011), avec des variations en fonction des bailleurs. Ainsi, le taux de rotation n'excède pas 9% dans la patrimoine de la Maison du Cil. Cette différence peut s'expliquer par de la vacance conjoncturelle et/ou par des déficits d'attractivité de certains secteurs ou ensembles immobiliers comme le quartier dit de la Route de Vivières (quartier le plus anciens qui est plutôt enclavé).

Par ailleurs, les loyers du secteur privé sont 1,6 à 2 plus chers que les loyers du parc social (avec des niveaux de loyers autour de 5€/m<sup>2</sup> en moyenne pour le parc social selon Logivam et autour de 8 à 10€/m<sup>2</sup> pour le secteur privé). Cet écart entraîne une tension accrue sur le parc locatif social qui devient, comparativement, très attractif.

## 2. Des bailleurs investis et mobilisés

### ✓ *Politique d'intervention et de développement*

Les trois bailleurs sont investis dans le territoire et ont des projets de réhabilitation et de développement.

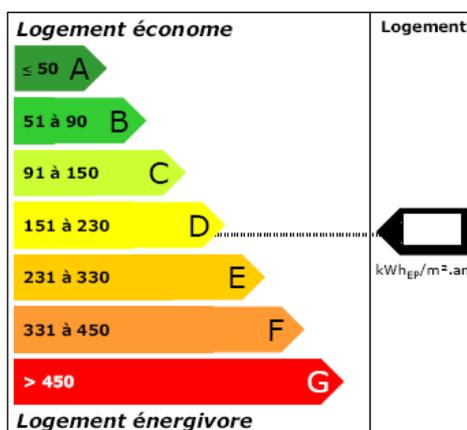
Le parc de logements étant assez anciens, des **opérations de réhabilitations** ont été menées par l'ensemble des bailleurs. Ces interventions se poursuivent dans le cadre des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) qui concourent à améliorer le parc existant (notamment concernant la consommation énergétique des logements). 4 M€ ont ainsi été budgétés par la Maison du Cil et l'OPH de l'Aisne. Ce dernier concentre ses investissements dans le secteur du centre ville (avec 251 900€ investis sur les 296 900€), secteur qui nécessite des travaux importants de réfection de couverture et de nettoyage des façades. Pour la Maison du Cil, les postes de travaux les plus importants sont la plomberie et les sanitaires, l'électricité, les façades et la consommation en énergie.

**La performance énergétique des bâtiments** est très variable et dépend de l'ancienneté du bâti mais également des réhabilitations effectuées par les différents bailleurs. Chaque bailleur a mené des opérations de réhabilitations énergétiques (par exemple dans le quartier de Vivières pour l'OPH de l'Aisne, au sein de la résidence du parc pour la Maison du Cil, sur l'ensemble de logements des Cotterésiennes pour Logvam...).

## Etude de définition d'une politique locale de l'habitat - CCVCFR

Lors de l'élaboration des Conventions d'Utilité Sociale (CUS), les bailleurs ont été contraints de réaliser des Diagnostics de Performance Energétique (DPE). Ces diagnostics permettent de classer le parc du logement économe au logement énergivore et d'identifier ainsi les besoins en réhabilitations des différents bâtiments.

Etiquette énergie



Ainsi, 40% des logements du patrimoine de Logivam sont classés sous l'étiquette G et 50% en D. Dans l'optique de faire baisser les charges pour les locataires, des travaux de réhabilitation seront donc nécessaires pour plus d'une centaine de logements du parc du bailleur.

La politique de développement des bailleurs s'articulent autour des projets suivants :

- 69 logements vont être livrés en mai 2012 par la Maison du Cil (34 logements) et Logivam (35 logements), le tout étant géré par Logivam. Au global, 50% des logements livrés sont de type PLUS, 25% en PLAI et 25% en PLS.
- Le quartier de la Croisette géré par l'OPH de l'Aisne où 75 logements locatifs et 23 logements en accession (faisant partie du programme « Ma Maison dans l'Aisne » détaillé dans la partie suivante) sont construits.
- Un objectif de construction pour Logivam de 40 à 50 logements par an à répartir sur trois sites : Soissons, Villers-Cotterêts et Château-Thierry

Au total, 144 logements locatifs seront livrés en 2012 à Villers-Cotterêts.

Néanmoins, une réorientation globale du développement des trois bailleurs est visible vers les secteurs tendus où les financements sont plus importants. Le secteur de la CCVCFR est classé en zone III et C (zonage Scellier) à l'exception des communes de Coyolles et de Lagny-sur-Automne qui bénéficient de leur proximité avec la région parisienne et sont classées en zone B2 du zonage Scellier. Comme mentionné précédemment, ces zonages influent sur les plafonds de loyers applicables par les bailleurs et sur le montant des aides de l'Etat et les incitent à réorienter leurs investissements vers des secteurs considérés comme plus tendus. Ainsi, si historiquement les trois bailleurs sont bien implantés dans l'ensemble de l'Aisne, ils cherchent actuellement à

concentrer leur activité vers la région Ile-de-France et en partie dans le Sud de l'Aisne autour de villes comme Soissons, Château-Thierry ou Villers-Cotterêts.

Il devient donc de plus en plus difficile pour les bailleurs de construire à Villers-Cotterêts en limitant l'investissement de fonds propres. Les financements de l'Etat s'élèvent ainsi à 1500€ par logement si 25% au moins de l'opération est composée de PLUS/PLAI (avec un budget prévisionnel de 112 500€ pour 2012 pour l'ensemble du département de l'Aisne).

### 3. Le programme d'accession sociale « Ma Maison dans l'Aisne »

Les parcours résidentiels des ménages occupant un logement social est facilité par la mise en place du programme « Ma maison dans l'Aisne », porté par le département de l'Aisne et permettant à ces ménages d'accéder à la propriété en investissant 100 000€. L'objectif de ce programme lancé en 2007 est de viabiliser 300 parcelles de 500 à 600m<sup>2</sup> permettant de bâtir des maisons d'environ 80m<sup>2</sup>.

Les conditions pour accéder à une maison dans le cadre de ce programme sont les suivantes :

- ne pas être déjà propriétaire
- faire construire pour la première fois
- habiter la maison en tant que résidence principale
- ne pas dépasser les plafonds de ressources du logement social

L'enveloppe globale de 100 000€ sert à acquérir et viabiliser le terrain (avec une aide possible jusqu'à 50% du prix d'acquisition et de viabilisation de la parcelle fourni par le Conseil Général).

L'OPH de l'Aisne assure la gestion de ce programme et les ménages qui y accèdent sont dans l'obligation de résider dans la maison pendant 10 ans. Dans le cas contraire, un droit de priorité pour acquérir la maison est réservé à l'OPH et le ménage devra rembourser les subventions qui lui ont été accordées (pour éviter une spéculation lors de la revente).

A Villers-Cotterêts, 23 maisons ont déjà été livrées rue de la Renaissance, rue François d'Angoulême et rue de la Salamandre. Ce programme a rencontré un grand succès à Villers-Cotterêts et la totalité des ménages ayant accédé à une maison sont issus du parc locatif social de la ville.

⇒ Les parcours résidentiels des habitants du parc social sont donc encouragés par la mise en place d'un programme d'accession sociale à la propriété.

### 4. Des occupants du parc social modestes

Le parc social loge majoritairement des ménages d'**une ou de deux personnes** en début ou milieu de parcours résidentiels et aux ressources modestes.

- En 2011, **58 %** des locataires du parc social sont des **ménages de petite taille**, dont **34 % de ménages isolés** (composés d'une seule personne). Ces valeurs sont légèrement inférieures aux différentes échelles d'analyse (62% dans la CA du Soissonnais et 65% dans l'Aisne).
- Il s'agit plutôt de ménages en **début** ou **milieu de parcours résidentiel** : **36 %** des occupants ont moins de 39 ans et **39 %** entre 40 et 59 ans,
- Le parc social remplit un **rôle d'accueil de ménages modestes** : **50 %** des ménages ont des revenus **inférieurs à 60 % des plafonds PLUS**. Ce chiffre est similaire à celui de La Ferté-Milon et de la CC du Pays du Valois mais reste inférieur aux tendances départementale et régionale

(respectivement 62% et 57% des ménages). 13% des ménages du parc social dépassent quant à eux les plafonds PLUS (seule la CC du Pays du Valois présente un chiffre plus élevé avec 17%). Ces ménages sont des cibles privilégiées pour les programmes d'accès sociale à la propriété et le parc social exerce donc également une fonction d'accueil des ménages au niveau de ressources « intermédiaire » qui ne peuvent pas se loger dans le parc privé (aux prix trop élevés).

### 5. La demande en logements sociaux

La pression exercée sur le parc social de la CCVCFR est qualifiée de modérée en comparaison avec les territoires alentour (l'indicateur de pression sur le parc social traduisant le rapport entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions effectives est de 2,89 en 2010 selon le Plan Départemental de l'Habitat).

En 2011, 278 demandes en logement social ont été enregistrées par le CCAS de Villers-Cotterêts. 67% de ces demandes sont issues de personnes résidant dans la ville centre.

Les demandes s'orientent en 2011 essentiellement vers des logements de types T3 ou T4 (53%) avec un besoin en desserrement des ménages important (décohabitation, séparation, présence de nombreux hébergés...). On constate une certaine paupérisation des ménages du parc social avec un taux plus élevé de demandeurs aux ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS (84%).

La construction de logements de type T2 ou T3 est donc prioritaire pour satisfaire la demande des ménages en place et des nouveaux entrants et favoriser les débuts de parcours résidentiels.

6. Synthèse – MOFF : Parc locatif social

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Une présence importante du parc locatif social dans le territoire</li> <li>✓ Un secteur locatif social attractif et des opérations récentes de qualité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Une inégale répartition territoriale du parc social</li> <li>✓ Un parc assez ancien qui nécessite des travaux de réhabilitation</li> <li>✓ Une faiblesse de la vacance et du taux de rotation témoignant d'une tension subie par le parc social</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Un territoire qui reste un secteur de développement pour les bailleurs malgré un recentrage de leurs politiques vers les secteurs plus tendus (notamment la région parisienne)</li> <li>✓ Une réalisation possible de parcours résidentiels ascendants pour certains locataires (Ma Maison dans l'Aisne...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Une paupérisation des locataires qui entraîne un accroissement de la pression exercée sur ce parc en lien avec la faiblesse du parc privé à vocation sociale dans le territoire</li> </ul>
Opportunités	Menaces



## Logement des publics spécifiques

Cette partie du diagnostic repose sur le croisement entre :

- L'analyse documentaire des schémas départementaux relatifs au logement et à la prise en charge des publics spécifiques : Schéma départemental en faveur des personnes âgées (2007-2011), Schéma départemental en faveur des personnes handicapées adultes (2007-2011), Schéma départemental d'accueil des gens du voyage (2000), Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées de l'Aisne (2007-2012), Programme Départemental d'Insertion (2011-2013), Analyse des indicateurs tarifaires des Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale de Picardie (2009)
- Des entretiens qualitatifs :
  - Personnes âgées : l'EHPAD Le Grand Bosquet, la Maison de retraite François I<sup>er</sup>
  - Personnes handicapées : L'Etablissement et Service d'Aide par le Travail et le foyer Le Cèdre (Association Action et Technique),
  - Etudiants et jeunes en insertion professionnelle : L'antenne cottenzéenne de la Mission Locale de Soissons, le Centre Communal d'Action Sociale de Villers-Cotterêts
  - Personnes défavorisées : Le Centre Communal d'Action Sociale de Villers-Cotterêts, l'Association Abej Coquerel, l'ADMR, le Conseil Général de l'Aisne
  - Gens du voyage : Le régisseur de l'aire permanente d'accueil des gens du voyage

### A. Logement des personnes âgées

#### I. Une population peu nombreuse mais croissante

La part des personnes âgées dans la CCVCFR est **plus faible que la moyenne départementale** : en 2008, la CCVCFR compte **2825 personnes âgées de 60 ans et plus**, soit **19 %** de la population contre 21% dans l'Aisne. Les **personnes âgées de 75 ans et plus** représentent **7 %** de l'ensemble de la population, contre 9 % dans l'Aisne, 9,6% dans la CA du Soissonais et 8,7% à La Ferté-Milon. La CC du Pays de Valois, plus jeune, ne compte que 5,8% de personnes âgées de 75 ans et plus.

Dans la Communauté de Communes, la part des plus de 75 ans est passée de 5,3% à 7% entre 1999 et 2008 et la part de retraités a connu une hausse de trois points sur la même période s'établissant à 23,7% de la population en 2008.

Les projections démographiques à l'horizon 2030 réalisées par l'INSEE prévoient que les 75 ans et plus se situent autour de 12,3% de la population totale. L'âge moyen passerait ainsi de 38,6 ans en 2005 à 43,3 ans en 2030.

⇒ **Si le département de l'Aisne connaît le même sort que ses voisins quant au vieillissement de la population, la CCVCFR sera semble-t-il moins marquée par ce processus du fait de la relative jeunesse du territoire (indice de jeunesse de 1,45) et de sa situation attractive pour les actifs issus de l'aire urbaine de Paris. Ce phénomène pourra être compensé par l'arrivée possible de personnes âgées, désireuses de quitter l'agglomération parisienne.**

## 2. Le maintien à domicile des personnes âgées : des acteurs engagés pour une demande accrue

En 2011, **35 % des personnes de référence ont plus de 60 ans** dans les résidences principales de la CCVCFR, soit 2005 personnes. Elles se répartissent de manière inégale en fonction des parcs de logements:

- **Le parc locatif social** est proportionnellement moins occupé par des personnes âgées que les autres échelles de références avec **24%** de personnes de référence âgées de plus de 60 ans (28% pour la CA du Soissonnais, 31% pour la CC du Pays de Valois)
- **Le parc locatif privé** : 20% du parc locatif privé est occupé par une personne de référence de plus de 60 ans ce qui est plus élevé que les moyennes départementale (19%) et régionale (17%)
- **Les propriétés occupantes** : 43% des propriétés occupantes accueillent des personnes âgées. Ce taux est sensiblement plus faible qu'aux échelles de références (46% dans l'Aisne, 53% dans la CA du Soissonnais) mais demeure important. Ce poids peut s'expliquer du fait d'un nombre de propriétaires occupants proportionnellement bien plus important dans les villages de la CCVCFR qu'à Villers-Cotterêts, où les propriétaires occupants sont également plus jeunes (48% ont entre 40 et 59 ans).

Les tendances actuelles peuvent traduire un désir de retour/de départ des populations âgées vers la ville centre de la CCVCFR, cause de la part importante de cette population dans le parc locatif privé situé majoritairement à Villers-Cotterêts. Dans cette optique, le Schéma Départemental en Faveur des Personnes Agées (2007-2011) prévoyait un programme de logements intermédiaires en location, de plein pied et de petite taille (environ 60m<sup>2</sup>) adaptés à la dépendance et à proximité des services. Ce programme a permis le financement de plus de 100 logements à l'échelle du département de l'Aisne.

Cependant, de nombreuses personnes âgées souhaiteraient probablement rester à domicile si elles étaient en capacité de le faire. Pour cette raison, le maintien à domicile et l'adaptation des logements constituent un axe de réflexion majeur.

Le territoire de la CCVCFR bénéficie d'une bonne coordination des services du Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) et de l'association ADMR (Aide à domicile en milieu rural):

- Le **CCAS de Villers-Cotterêts suit environ 65 personnes âgées**, facilitant ainsi les démarches de demande de dossiers APA (Allocation Personnalisée à l'Autonomie) et opérant un service de restauration en portage
- **L'association ADMR** qui travaille en collaboration avec le Conseil Général, dispose de plusieurs services : aide à domicile, auxiliaires de vie et aides soignantes (toilettes, etc.), service repassage, service accompagnement (pour des RDV extérieurs : médecin, etc.). Plus de **150 personnes** sont ainsi suivies par l'association dans le territoire de la CCVCFR

Le travail coordonné de ces deux services contribue ainsi au maintien à domicile des personnes âgées et ce pour des durées de plus en plus en longues. Cela correspond au souhait de ces ménages de rester le plus longtemps possible à domicile, dans leur maison qu'ils occupent parfois depuis des dizaines d'années.

L'établissement public et l'association font face à une demande accrue de ces publics, du fait de l'augmentation du nombre de personnes âgées, mais également de la paupérisation croissante de la population et des demandes d'aides financières et de dossiers de surendettement.

A l'échelon départemental, la création de **l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA)** en 2002 a permis le développement de la prise en charge à domicile. L'APA est une allocation destinée aux personnes âgées de 60 ans et plus, en manque ou en perte d'autonomie en raison de leur état physique ou mental et ayant

besoin d'une aide, hébergées à domicile ou dans un établissement. Selon le Schéma Départemental en Faveur des Personnes Agées, **502** personnes bénéficient de cette aide sur le territoire du CLIC du Chêne Doré.

Le Centre Local d'Information et de Coordination (CLIC) du « Chêne Doré » situé à Soissons, œuvre dans l'évaluation des besoins, l'orientation et la facilitation dans les démarches des personnes âgées et de leur entourage pour le secteur d'Oulchy le Château, Soissons Sud, Vic sur Aisne, Villers-Cotterêts. Il a pour vocation de servir de « guichet unique » des dispositifs gérontologiques.



Schéma Départemental en Faveur des Personnes Agées 2007-2013

Le Schéma Départemental en Faveur des Personnes Agées affichait également un **objectif de maintien à domicile**. Si les **Conseils Régional et Général** apportent des aides financières à l'amélioration, à la rénovation ou à la réhabilitation dans le parc privé, leur **politique en faveur du parc public lié aux publics spécifiques** est également **incitative** : les aides vont de 1000€ à 3000€ par logement en moyenne pour des réhabilitations ou des adaptations au vieillissement et au handicap. Ces aides engendrent également une exonération de la TFPB (taxe foncière sur la propriété bâtie) pour les bailleurs. Ces derniers semblent néanmoins estimer que ces aides financières sont insuffisantes, ce qui expliquerait leur faible taux de mobilisation.

Concernant les opérations d'adaptation des logements au vieillissement et à la dépendance, **l'OPAH** en cours dans le territoire de la CCVCFR cible comme enjeu majeur les personnes vieillissantes et/ou à mobilité réduite. La problématique porte particulièrement sur les propriétaires occupants âgés dans le secteur rural. Si le bilan est quasi nul sur les propriétaires bailleurs, la majorité des propriétaires occupants demandeurs étaient des personnes âgées très modestes dont la demande d'adaptation est orientée vers les sanitaires et salles d'eau. Afin de réaliser les dossiers les plus complets possibles, toutes les aides sont mobilisées: CCVCFR, Caisse des retraites, Anah, Conseil Général... Le PACT ADRIM de la Somme, en charge de la coordination de l'OPAH, indique que les résultats obtenus restent mitigés, notamment du fait des ressources des propriétaires occupants, ainsi que des plafonds des loyers trop bas pour les propriétaires bailleurs au sein de ce secteur difficile où peu de demande sont formulées.

Hors secteur d'OPAH, le recours aux aides de l'Anah reste très faible pour la réhabilitation.

### 3. L'accès à une structure spécialisée

Le CLIC du Chêne Doré connaît un taux de résidence des personnes âgées (part des personnes âgées en établissement par rapport à l'ensemble des personnes âgées) de 14,6% lorsqu'il est de 12,4% sur le département. La couverture du territoire en établissements d'accueil des personnes âgées semble donc plutôt correcte.

La CCVCFR compte **deux Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes** (EHPAD), dont un seul était à destination à la population du territoire :

- **L'EHPAD Le Grand Bosquet** à Villers-Cotterêts

Etablissement public autonome, Le Grand Bosquet dispose d'une offre de **46 lits d'hébergement permanent** ainsi que de **6 places d'accueil de jour** à destination des pathologies Alzheimer ou assimilées. Ces 6 places supplémentaires, ouvertes depuis octobre 2011, permettent un accueil de 10h à 17h.

Le public, connaissant une perte d'autonomie cognitive ou physique, est très largement composé de femmes (78% en Avril 2012). Le niveau de ressources de la population de l'établissement est en baisse constante. Cependant, seul 7% des personnes âgées ont recours à l'aide sociale, taux relativement faible comparativement au département.

Le prix de l'hébergement pour une chambre est de 52,70€ auquel s'ajoute le ticket modérateur de 5,49€, soit 58,19€ la journée. L'accueil de jour coûte 25,14€ la journée, complété par un tarif variable en fonction du GIR (Groupes Iso-Ressources, qui permettent de classer les personnes en fonction des différents stades de perte d'autonomie lors de la demande d'APA).

Seul EHPAD du territoire de la CCVCFR à destination de sa population à l'origine, l'offre apparaît aujourd'hui plutôt limitée. L'ouverture de l'EHPAD François I<sup>er</sup> au public local va permettre d'élargir l'offre.

- **L'EHPAD François I<sup>er</sup>** à Villers-Cotterêts

**Spécialisé dans l'accueil de sans-abri âgés** et situé au sein du Château du 16<sup>ème</sup> siècle, l'établissement public est placé intégralement **sous la tutelle du Centre d'Action Sociale de la Ville de Paris (CASVP)**.

Si **84 lits sont disponibles**, une soixantaine seulement sont occupés par une population au parcours difficile, ayant vécu à la rue avec pour certain des problèmes de dépendance. L'établissement **accueillait uniquement une population provenant de Paris** et envoyée par les résidences de la capitale et le Samu Social.

Un nouvel EHPAD dans lequel sera transférée la population de l'actuel EHPAD François I<sup>er</sup> est en construction à Villers-Cotterêts. Disposant de **109 lits** et d'une **unité Alzheimer**, l'accessibilité à un public local y est prévue et l'ouverture est programmée pour 2014.

**L'enquête EHPA** (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées) au sein du Plan Départemental en faveur des Personnes Agées fait ressortir **l'arrivée de nouvelles populations** extérieures à l'Aisne au sein des établissements, tout particulièrement dans le sud du département, ainsi que **des résidents de plus en plus dépendants**. L'adaptation des résidences à ces dépendances ainsi que l'augmentation inéluctable de personnes âgées dans les années à venir sur le territoire constituent des enjeux importants pour la CCVCFR.

Le territoire du CLIC du Chêne Doré est cependant doté de structures nombreuses et diversifiées, tout particulièrement à Soissons, du fait de la présence de l'AMSAM (Association Médico-sociale Anne Morgan). CLIC de taille relativement restreinte, cet avantage permet la proximité de Soissons à l'ensemble des villes et villages du territoire, y compris à la CCVCFR. La moyenne des taux d'occupation des lits en EHPAD sur le CLIC est de 97,1%.

⇒ **La capacité d'accueil du territoire apparaît conséquente mais les difficultés d'accès pour les ménages modestes ont tendance à se renforcer.**

## B. Logement des personnes handicapées

### I. Contexte territorial

L'analyse du **Schéma Départemental en faveur des personnes handicapées adultes de l'Aisne 2007-2011** permet de révéler plusieurs éléments de bilan à différentes échelles. En 2005, 10 659 personnes ont bénéficié de l'Allocation Adulte Handicapée (AAH) à l'échelle du département, soit 37,36 ‰ de la population totale, nombre élevé en comparaison avec la moyenne nationale de 23,2‰.

L'AAH permet de garantir un revenu minimum aux personnes handicapées dès lors que la personne ne peut prétendre à un avantage vieillesse, invalidité ou rente d'accident du travail d'un montant au moins égal à celui de l'AAH. Pour pouvoir bénéficier de l'AAH, la personne handicapée doit remplir un certain nombre de conditions d'âge (plus de 16 ou 20 ans), d'incapacité (taux d'incapacité permanente de plus de 50%), de résidence et de nationalité ainsi que de ressources (9.119,75 € pour une personne seule en avril 2012).

Les hommes sont plus nombreux que les femmes à être bénéficiaires de l'AAH, pour un âge médian de 43,8 ans. La population bénéficiaire connaît une tendance importante au vieillissement, et plus des deux tiers sont des personnes isolées. En 2005 est recensée également une forte hausse (+26,5%) du nombre d'accords de Reconnaissance de la Qualité de Travailleur Handicapé (RQTH). La RQTH peut être attribuée à toute personne, âgée de 16 ans ou plus, exerçant ou souhaitant exercer une activité professionnelle, et dont les capacités physiques ou mentales sont diminuées par un handicap.

Afin d'affiner l'analyse, le document départemental de référence s'appuie sur le découpage territorial des bassins de vie. Ainsi la CCVCFR intègre le bassin de vie de Soissons. Ce dernier connaît un taux de 34‰ bénéficiaires de l'AAH soit 1787 personnes en 2005. Le Conseil Général indique en 2008 que le nombre de bénéficiaires de l'AAH est de **248 dans la CCVCFR**.

Si une **augmentation du nombre d'allocataires** est clairement identifiée, on observe un **taux d'équipement départemental globalement supérieur à la moyenne nationale**.

Cependant, ces indicateurs prennent en compte une grande diversité de handicaps et ne permettent pas d'estimer précisément le nombre de personnes confrontées à des difficultés liées au logement.

A l'échelle de la CCVCFR, la population handicapée est plus difficile à quantifier et à qualifier. Seul le **type de publics handicapés pris en charge** sur le territoire permet de qualifier pour partie cette population :

- Enfants et adolescents handicapés de 6 à 20 ans,
- Adultes handicapés mentaux et psychiques,
- Travailleurs handicapés,
- Personnes handicapées vieillissantes.

### 2. Un réseau de structures mono spécifique en handicap mental et psychique bien implanté

**L'APEI Action & Technique**, association gestionnaire d'établissements et de prestations médico-sociales est aujourd'hui la seule administratrice de structures adaptées sur le territoire de la CCVCFR. Spécialisée en handicap mental, psychique, en polyhandicap et en déficiences sensorielles, l'association est financée par trois organismes: l'Agence Régionale de la Santé, le Conseil Général et la Sécurité Sociale.

Avec une capacité d'accueil d'environ **220 personnes accueillies**, 250 personnes sont employées dont une cinquantaine par Sodexo.

Rassemblés quasi intégralement sur un même site à Coyolles, 8 établissements et services aux handicapés mentaux sont regroupés par l'association :

- L'Institut médico-éducatif « Hubert Pannekoucke » (IME) : 32 personnes (jeunes de 6 à 20 ans)
- L'Établissement et service d'aide par le travail (ESAT) « C.A.T. Le Cèdre », structure de travail protégé : 140 places
- Le Foyer d'hébergement « Le Cèdre » pour les travailleurs : 99 places
- Des établissements médicalisés :
  - La Maison d'accueil spécialisée(MAS) « R. Barbieri » : 13 places
  - Le Foyer de vie « J.D. Pamart » : 26 places
- Un Centre d'Activité de Jour (CAJ) : 21 places

L'association dispose également d'un second ESAT ainsi que d'un foyer sur la Commune de Marolles dans l'Oise.

Face à la demande croissante pour l'ESAT et du fait du vieillissement de la population actuelle accueillie, le nombre d'externes travaillant sur le site de Coyolles va s'accroître. En effet les travailleurs actuels perdant leur RQTH avec l'âge, ces derniers ne quitteront pas pour autant leur hébergement, les nouveaux travailleurs ayant ainsi à se loger à l'extérieur du site. Les externes actuels vivent pour certains en appartement autonome ou en famille.

Alors que la demande provenait auparavant majoritairement de l'extérieur du département, les nouvelles admissions se font principalement pour des axonais, mais également des picards, qui résident sur Villers-Cotterêts, Soissons, Laon ou Crépy-en-Vallois.

Devant ce constat, l'association a engagé certaines réflexions de développement sur de nouveaux établissements dotés de plateaux techniques médicalisés adaptés au vieillissement de la population handicapée, notamment autour d'un projet de foyer d'aide médicalisée.

Cependant, l'accessibilité en transport à la commune de Coyolles reste bien souvent un problème. Si l'association organise des navettes matinales faisant le tour des villages de la CCVCFR, le problème de transport en commun dans le territoire reste entier.

### **3. Un maintien à domicile difficile pour les personnes souffrant d'un handicap léger avec une autonomie réduite**

D'une manière générale, un **déficit de logements adaptés** est constaté dans le territoire, mais une prise de conscience récente des besoins dans le domaine se traduit notamment par la volonté de créer des appartements-relais.

Tout comme pour les personnes âgées, le maintien à domicile est ouvert aux personnes handicapées mais on dénombre peu de familles d'accueil.

⇒ **On remarque donc que le maintien à domicile et l'accueil familial sont des alternatives à l'accès en structures spécialisées peu développées.**

## C. Logement des étudiants et des jeunes en insertion professionnelle

### 1. Une population jeune importante mais peu qualifiée

En 2008, les **15-25 ans sont 2 865** et représentent **19 % de la population** de la CCVCFR. Avec un **indice de jeunesse de 1,45**, le territoire est le plus jeune des territoires pris en compte dans cette étude (exceptée la Communauté de Communes du Pays du Valois).

Le **taux de scolarisation** des 18-24 ans est de **36,5 % contre 43,8% en Picardie**. Au total, on dénombre un faible taux d'étudiants dans la CCVCFR (9 %) du fait de **l'absence d'offre de formation supérieure**.

Par ailleurs, le chômage des jeunes (15-24 ans) oscille entre 27,2% pour les hommes et 34,1% pour les femmes et s'explique en partie par un contexte économique peu propice à l'embauche.

A signaler malgré tout la présence de jeunes en alternance et en stage dans les entreprises du territoire (notamment Volkswagen).

### 2. Le logement autonome, une offre peu développée pour les jeunes

Sur le territoire de la CCVCFR a été précédemment identifié un manque global de logements locatifs, fait d'autant plus marquant et significatif pour des jeunes en situation de décohabitation.

Le parc de logements apparaît globalement **inadapté aux besoins** des jeunes en insertion professionnelle et des étudiants, qui se retrouvent confrontés à :

- Un **parc social difficile d'accès** pour les jeunes car il y a peu de rotation et de petits logements disponibles,
- Un **parc privé inadapté au niveau de revenus** des jeunes où les loyers sont élevés (environ 420€ pour 35 m<sup>2</sup> dans une résidence neuve, puis 10€ / m<sup>2</sup> pour les plus grandes surfaces), et la pression d'autant plus importante que les demandes portent majoritairement sur la ville-centre,
- Un faible nombre de petits logements (18% de T1 et T2) sur l'offre globale, au sein des deux parcs.

La **mission locale** à travers son Service insertion Socioprofessionnelle est impliquée dans ces problématiques de logements mais uniquement à l'hébergement d'urgence pour les jeunes sans domicile, via le 115. Cependant une aide ponctuelle pour remplir les dossiers de demande de logement social est réalisée. La mission locale estime cependant ne pas disposer d'outils nécessaires pour suivre et accompagner efficacement les jeunes dans leurs démarches.

### 3. Un accès complexe aux structures spécialisées

✓ *Une offre inexistante pour les étudiants, les jeunes travailleurs et les jeunes en difficulté*

La CCVCFR n'abrite aucune formation post baccalauréat de premier cycle universitaire ou supérieur, et n'accueille de ce fait aucune résidence étudiante privée ou gérée par le CROUS, ni de résidence sociale étudiante par un bailleur social. Seul un internat pour le lycée européen est présent.

S'il existe de nombreux Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT) dans l'Aisne, aucun ne se trouve sur le territoire de la CCVCFR. Les FJT les plus proches sont les deux foyers situés à Soissons.

Le territoire n'accueille à l'heure actuelle aucun hébergement d'urgence malgré le besoin croissant souligné par la mission locale et le CCAS de Villers-Cotterêts (une dizaine de demandes par mois). Un complexe social est en construction comme indiqué ci-après.

Dernier obstacle majeur pour les jeunes du territoire : **la faiblesse de l'offre en transports en commun**, entraînant une mobilité réduite, une perte d'autonomie ainsi que des difficultés lors de l'insertion professionnelle.

Nonobstant l'inexistence de formation étudiante, les jeunes stagiaires, apprentis, intérimaires ou en alternance au sein d'entreprises de la CCVCFR soulignent le besoin de développer des solutions de logements adaptés pour permettre leur maintien dans la ville-centre et accompagner le projet de développement économique. Ces derniers expriment la nécessité de solutions flexibles sous forme de **logements temporaires garantissant leur autonomie**, l'inexistence de cette offre étant renforcée par le départ des jeunes étudiants en Ile-de-France, à Soissons et à Reims. Dans le même temps, les stagiaires de Volkswagen occupent une cinquantaine de logements locatifs privés en moyenne avec une rotation importante (tous les 6 mois). Ils exercent ainsi une pression relative sur les petits logements en locatif à Villers-Cotterêts et le départ possible du groupe Volkswagen aura, à l'avenir, un impact sur ce type d'offre

## **D. Logement des personnes défavorisées**

### **I. Des situations multiples**

Les personnes défavorisées font référence au **public ciblé par le Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) 2007 - 2012**, c'est à dire :

- les sans domicile fixe,
- les personnes occupant des habitations de fortune,
- les hébergés en structure d'accueil,
- les hébergés chez des tiers,
- les ménages en situation d'exclusion,
- les personnes vivant dans de mauvaises conditions (logements insalubres ou inconfortables, surpeuplement),
- les gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation qui constituent un public traité de façon indépendante (cf. le Logement des gens du voyage).

Plusieurs documents rédigés à l'échelle départementale et régionale permettent de renseigner le profil des personnes défavorisées du territoire ainsi que d'afficher les objectifs et programmation en terme de logement : le PDLAPD 2007 - 2012, mais également le Plan Départemental de l'Habitat de 2011, le Programme Social Thématique départemental (PST) 2011 - 2013 ainsi que le Plan Départemental de l'Accueil, de l'Hébergement et de l'insertion (PDAHI) auquel est adossé un Service intégré de l'accueil et de l'orientation (SIAO) à destination des personnes sans abri et mal logées et l'analyse des indicateurs tarifaires des Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale de Picardie 2009.

Les **indicateurs de précarité** ainsi que les éléments fournis par le CCAS de Villers-Cotterêts révèlent ainsi une **fragilisation des ménages**:

- Entre 60 et 75 dossiers RSA de personnes en difficulté suivis par le CCAS
- Un nombre grandissant de demandes d'aides financières (loyers, énergie) et de dossiers de surendettement

Il est néanmoins difficile de qualifier les personnes défavorisées présentes dans le territoire, mais plusieurs éléments peuvent y contribuer, notamment à l'aide de l'analyse des profils des ménages demandeurs de logement locatif social :

- **84%** des demandeurs de LLS de la CCVCFR ont des **ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS**.
- Cette population est principalement **jeune**, composée de **personnes isolées ou de couples sans enfant**, demandeurs en T2 et T3.
- **2 recours** devant la commission **DALO** en 2008 dans la CCVCFR
- **3 familles mal logées** signalées par le CIPAS (Circonscriptions de prévention et d'action sociale, services délocalisés de la Direction de la prévention et de l'action sociale -DIPASL-) en 2010.

## 2. Une offre à destination des personnes défavorisées en devenir

Une forte augmentation du parc HLM (31%) entre 1999 et 2007 au sein de la CCVCFR a pu permettre de répondre en partie à cette précarisation des ménages.

De plus, entre 2007 et 2011, on constate que sur 143 logements locatifs sociaux financés, 86 l'étaient en PLAI soit 60% de l'offre nouvelle sur cette période, s'inscrivant ainsi dans une démarche de réponse aux ménages les plus précaires.

Parmi les problèmes liés au logement, l'inconfort est souvent évoqué par les familles en difficulté<sup>4</sup>. Ce constat traduit la présence de marchands de sommeil dans l'ensemble du département mais également à Villers-Cotterêts. Peu soucieux de l'état de leur logement, ces derniers cherchent à relouer au plus vite un bien en défaut de rénovation sérieuse voir insalubre.

Cependant, un besoin en suivi adapté est également nécessaire pour les personnes les plus en difficulté.

### ✓ *L'accès au logement d'urgence des personnes n'ayant aucune ou de très faibles ressources*

La CCVCFR ne dispose pour l'instant d'aucune offre en matière d'hébergement d'urgence. On décompte 237 places en CHRS sur le département, dont 52 au total à Soissons (2 centres). Les territoires urbains regroupant les populations les plus en difficulté, les CHRS de l'Aisne se situent majoritairement dans les grandes communes du département.

Avec **27,8%** des accueillis en 2009, les **18 - 25 ans** sont la première population des CHRS de l'Aisne où la part des femmes est là encore la plus importante sur le territoire picard (43,9%). Les **adultes seuls avec ou sans enfants** représentent **92% des hébergés** et la durée moyenne des séjours est de 154 jours dans les CHRS de l'Aisne (222 jours en Picardie), fait explicable pour partie par le nombre moins important de famille que dans les autres départements. Le taux d'occupation moyen des places est de 93%, le plus faible de la région Picardie. Cependant les deux CHRS de Soissons, les plus proches de la CCVCFR, atteignent des taux respectifs de 94,5% et 99%.

**Un complexe social** a ouvert début 2013. Structure de **81 places** permettant de supporter les attentes d'un territoire cotteszien élargi, il comprend :

- Un CHRS (centre d'hébergement et de réinsertion sociale), le Centre Henri Vincent, de 45 places.
- Des ACT (Appartements de Coordination Thérapeutique): 12 places

---

<sup>4</sup> PDH, 2010

- Une maison-relais: 24 places

### **3. Les aides existantes**

**Plusieurs types d'aides** sont disponibles pour favoriser l'accès ou le maintien en logement autonome des personnes défavorisées.

- Le **PDALPD**, malgré l'utilisation de données parfois datées afin d'établir son diagnostic, a mis en place un plan agréant un système de **sous-locations avec baux glissants** afin de favoriser l'insertion sociale, de concourir à l'éradication de l'habitat indigne, et met également en œuvre le **Fond de Solidarité pour le Logement (FSL)** utilisé à quatre fins :
  - **L'aide à l'accès au logement locatif** (majoritaire dans l'Aisne), dans le parc public ou privé (règlement de dépôt de garantie, de premier loyer, frais d'ouverture des compteurs énergie et assurance, caution, frais d'agence)
  - **L'aide au maintien** dans un logement locatif (locataires en situation d'impayés)
  - **L'Accompagnement Social Spécifique lié au Logement**
  - **L'aide aux impayés d'eau, d'énergie et de téléphone**

Outre ces éléments, le PDLAPD tend également à enrayer la sous-consommation du dispositif « Contingent de Réservation Préfectorale », poursuivre l'offre de Maisons Relais, accompagner les gens du voyage et favoriser le développement du Programme Social Thématique départemental (PST). **Le PST 2011 - 2013**, avec un objectif de réhabilitation de 20 logements par an pour l'ensemble du département, permet le développement d'une offre de logements réhabilités, dans le parc privé ancien, à destination des populations en difficulté. Ce dispositif lié aux aides de l'Anah, s'adresse aux propriétaires-bailleurs qui s'engagent ainsi pour 9 ans à respecter un loyer plafonné. Le locataire est choisi par le bailleur parmi les propositions de la commission d'attribution. Le Conseil Général semble aujourd'hui inciter tout particulièrement les territoires du sud du département à ce dispositif.

- Il existe également un **Plan Départemental de l'Accueil, de l'Hébergement et de l'insertion (PDAHI)** et d'un **Service intégré de l'accueil et de l'orientation (SIAO)** à destination des personnes sans abri et mal logées.
- **Le parc privé conventionné** constitue une **très faible part du parc** de logements, les subventions de l'ANAH pour le conventionnement des logements étant très peu mobilisées (**60 logements** du parc privé conventionnés entre 2006 et 2011)
- **L'AVANCE LOCA-PASS**, proposée par la CIL Unilogi dans l'Aisne, est une possibilité d'avance gratuite du dépôt de garantie lors de la location d'un logement dans tous les parcs.

## **E. Accueil et logement des gens du voyage**

### 1. Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

Datant de 2003, le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage est mis en révision depuis 2010.

Le principal élément d'importance pour le territoire de la CCVCFR concernait la préconisation ultérieure d'une aire de grand passage dans la localité de Soissons.

### 2. Une aire d'accueil pour les gens du voyage semi-sédentaires

La loi du 5 juillet 2000, relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, dite loi « Besson II » constitue le cadre réglementaire actuel pour ce qui concerne l'offre en habitat à destination des gens du voyage non-sédentarisés. Cette loi fixe des objectifs en termes de réalisation d'aires d'accueil pour toute commune de plus de 5 000 habitants

Ouverte en février 2008, l'aire d'accueil pour les gens du voyage semi-sédentaires de Villers-Cotterêts permet de respecter les objectifs fixés par le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (1 emplacement pour 1000 habitants).

4 emplacements de 220 m<sup>2</sup> chacun et divisés en 3 réalisent ainsi **12 places d'accueil** pour les voitures et caravanes.

L'aire est équipée d'une douche et d'un sanitaire par emplacement, ainsi que d'un sanitaire adapté aux personnes à mobilité réduite. Le stationnement y est limité à un mois maximum avec un délai de carence de la même durée avant de pouvoir revenir sur un emplacement.

La population est majoritairement composée d'habitants de la région et d'artisans regagnant l'aire d'accueil de manière régulière. Si les enfants sont parfois scolarisés, il s'agit de cours par correspondance dans la plupart des cas.

Les gens du voyage présents sur le territoire de la CCVCFR et alentours ne semblent pas vouloir se diriger vers la sédentarisation. L'aire d'accueil possède cependant une adresse postale.

### 3. Des occupations sauvages ponctuelles

La cohabitation avec le voisinage ne semble pas connaître de complication. Il n'y a pas non plus de problèmes d'occupations sauvages régulières. Cependant, de grands rassemblements exceptionnels et ponctuels (mariages, baptêmes, messes, etc.) s'organisent sur le territoire, mais rarement aux mêmes endroits. Le dernier en date a eut lieu sur les terrains de l'ONF, dans le parc du château.

4. Synthèse – MOFF : logement des publics spécifiques

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Une population plus jeune qu'aux échelles de comparaison</li> <li>✓ Un parc social croissant et jouant pleinement son rôle d'accueil des ménages modestes</li> <li>✓ Une aire d'accueil des gens du voyage efficace</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Un niveau de qualification relativement bas</li> <li>✓ Des ressources faibles des demandeurs en logement social</li> <li>✓ Une inexistence de places en hébergement d'urgence...</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ ... jusqu'à l'ouverture du complexe social en 2013</li> <li>✓ Une politique départementale d'aide au logement favorable aux territoires du sud de l'Aisne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Une précarisation des publics spécifiques déjà fragilisés</li> <li>✓ L'inadaptation de l'offre existante et future aux mutations de la population (vieillesse, rétrécissement de la taille des ménages...)</li> </ul>
Opportunités	Menaces



## VI. Dynamiques des marchés immobiliers, construction neuve et parcours résidentiels

Cette partie du diagnostic repose sur le croisement entre :

- Une analyse quantitative s'appuyant sur les sources et bases de données suivantes : Filocom 2009, 2011, Données de valeurs foncières issues de la Direction départementale des finances (2007-2011), Fichier Sitadel (1999-2009),
- Une analyse documentaire basée principalement sur le PLU de Villers-Cotterêts, le SCOT en cours d'élaboration et le PDH de l'Aisne
- Une consultation d'acteurs : les maires des communes de la CCVCFR, des agents immobiliers...

### A. Logiques d'urbanisation

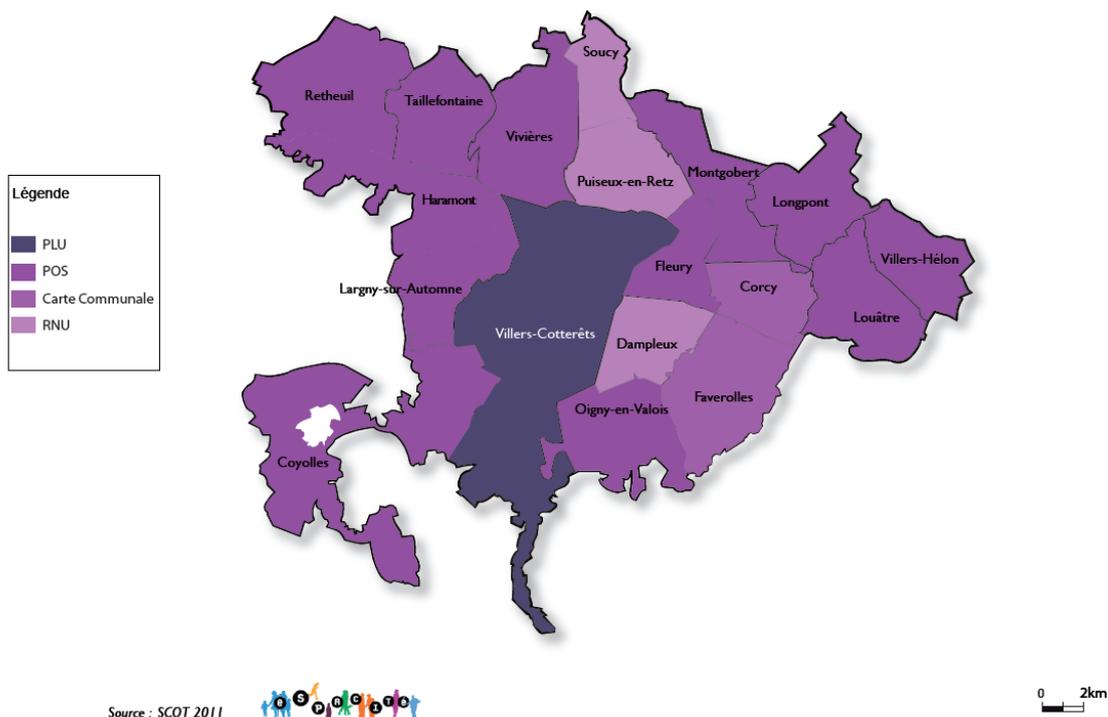
Le développement historique des communes se fait **autour du centre ancien** puis par la **création successive de lotissements**. En conséquence, les tissus urbains sont divers et la préservation du patrimoine bâti est un enjeu fort pour conserver l'harmonie des villages. A Villers-Cotterêts, les tissus urbains sont variés en raison de la structure du parc qui est composé à la fois de logements sociaux et de logements privés, de bâti ancien et de logements récents.

#### I. Les documents locaux d'urbanisme

L'outillage des communes en termes de documents d'urbanisme est très hétérogène :

- 1 PLU (Villers-Cotterêts)
- 12 POS (Coyolles, Fleury, Haramont, Largny-sur-Automne, Longpont, Louâtre, Montgobert, Oigny-en-Valois, Retheuil, Taillefontaine, Villers-Hélon, et Vivières)
- 2 cartes communales (Corcy et Faverolles)
- 1 MARNU (Puisseux-en-Retz)
- 2 RNU (Soucy et Dampleux)

Retheuil élabore actuellement son PLU, la commune d'Oigny-en-Valois a entamé une révision de son POS en PLU et d'autres communes réfléchissent également au passage au PLU, document d'urbanisme plus opérationnel et permettant une gestion plus efficace du foncier



Pour rappel, l'ensemble de ces documents doivent être compatibles avec le document de Programme Local de l'Habitat s'il est élaboré.

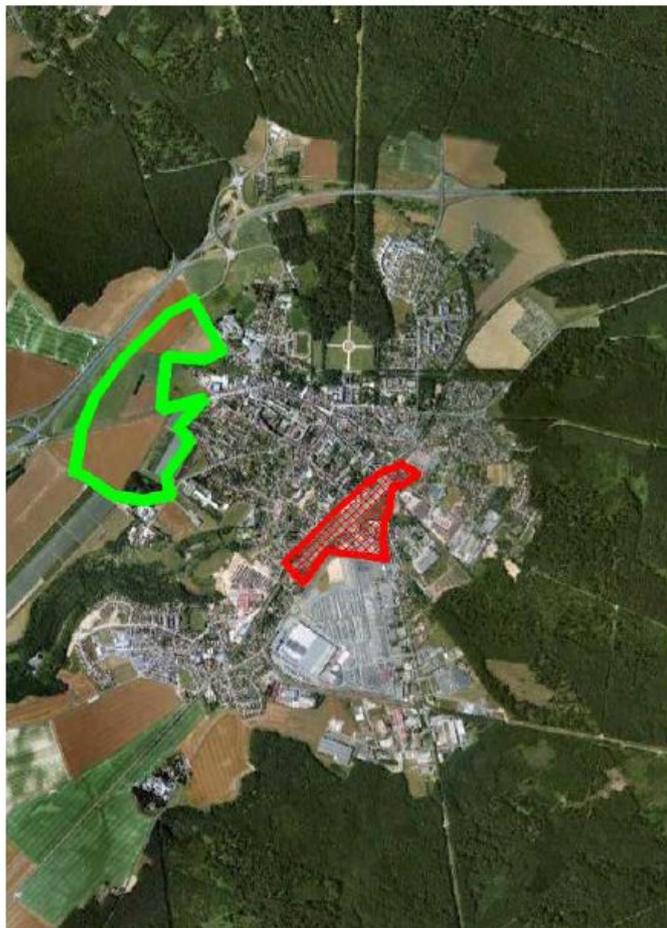
## 2. Des communes dynamiques en termes de projets

Les notions de **croissance maîtrisée** et de **développement en harmonie avec l'environnement et le cadre patrimonial du territoire** rassemblent l'ensemble des élus des communes de la CCVCFR.

Cependant, les logiques de développement sont différentes entre la ville centre et les communes rurales qui l'entourent.

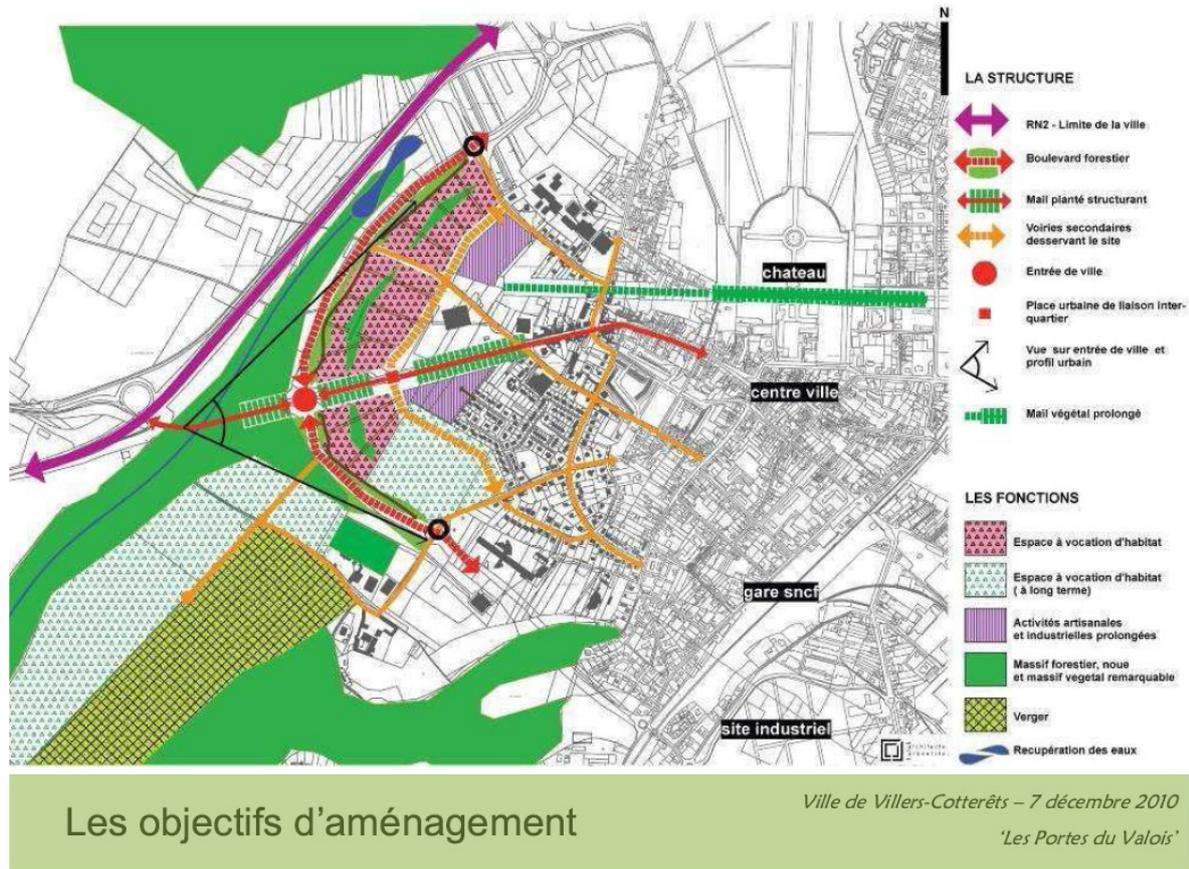
- L'ensemble des **communes rurales** dispose de peu de disponibilités foncières et présente des possibilités réduites de développement (environ 1 maison par an en moyenne). Les projets de développement se concentrent dans certaines communes proches de la RN2 et/ou de Villers-Cotterêts.
- Les possibilités de développement à **Villers-Cotterêts** sont plus importantes et la ville souhaite affirmer son rôle de ville-centre. Deux secteurs accueillent la majeure partie du développement à court terme : le carré des maréchaux et le secteur des Croisettes. A moyen et long terme, le développement projeté se concentre dans deux secteurs majeurs : l'un en renouvellement urbain (le quartier Silos-Gare) et l'autre en entrée de ville (le projet des Portes du Valois).

Vue aérienne de la commune de Villers-Cotterêts, avec, en vert, la future ZAC des Portes du Valois et, en rouge, le périmètre de l'étude  
(Source : Google Earth – 2004/2005)



**Le projet des Portes du Valois** a pour vocation de construire, à terme, **665 logements** en priorisant le développement dans la partie ouest du secteur. A l'issue du projet, l'apport de population est estimé à **1600 personnes**, soit une évolution de +15% si on considère la population actuelle de la ville. Le projet a vocation à intégrer les principes du développement urbain durable, malgré l'éloignement par rapport à la gare, le fait que le projet soit en extension urbaine et la densité de logements à l'hectare projetée plutôt faible (autour de 20 logements/ha).

Le projet des Portes du Valois



Le projet d'aménagement du **quartier Silos Gare** est quant à lui moins avancé mais tout aussi stratégique puisqu'il concerne un secteur limitrophe du centre ville et à proximité immédiate des transports en commun. Sur les 15ha du quartier, certains logements demandent à être réhabilités (patrimoine de maisons individuelles) et des espaces sont à reconverter (comme par exemple l'emprise de la scierie). Les orientations d'aménagement ne sont cependant pas encore définies.

Ces volontés de développement tendent vers l'objectif fixé dans le SCOT d'atteindre **18 450 habitants en 2030** en conservant l'équilibre démographique entre la ville centre et les communes rurales (regroupant respectivement 2/3 et 1/3 de la population). Dans cet objectif, le PADD du SCOT préconise la construction de **1350 logements d'ici 2030** avec une **croissance démographique de 1,045%**.

En outre, le SCOT a permis d'identifier le potentiel foncier de chaque commune. Il ne s'agit pas ici de recenser le foncier mutable (en renouvellement urbain) mais le foncier disponible.

Le foncier a été différencié en fonction de sa destination (habitat ou activité).

## Etude de définition d'une politique locale de l'habitat - CCVCFR

Le territoire dispose de **87,24ha de foncier disponible à court terme** à vocation habitat réparti de la manière suivante :

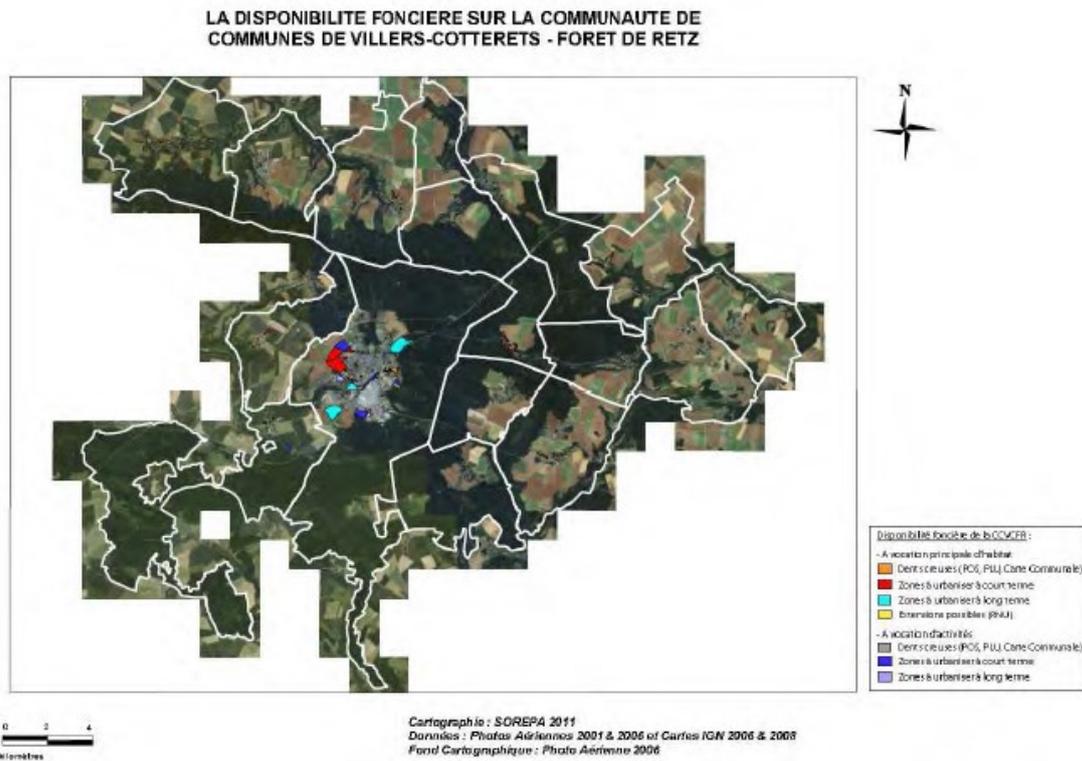
- 40,54 ha recensés dans les documents d'urbanisme comme urbanisables à court terme
- 44,5 ha recensés en tant que dents creuses
- 2,2 ha mobilisables à court terme dans les RNU

**A plus long terme, 42,09ha** de foncier seront mobilisables pour l'habitat.

### Disponibilités foncières de la CCVCFR

Communes	à vocation principale d'habitat			
	Dents creuses POS PLU carte communale en ha	Superficie des zones à urbaniser à court terme en ha	Superficie des zones à urbaniser à long terme en ha	Extensions possibles RNU en ha
CORCY	1,73			
COYOLLES	1,34			
DAMPLEUX				0,6
FAVEROLLES	5,15			
FLEURY	1,08	3,25		
LARGNY-SUR-AUTOMNE	0,57	1,01		
LONGPONT	1,23			
LOUATRE	1,49			
MONTGOBERT	1,09			
OIGNY-EN-VALOIS	0,98			
PUISEUX-EN-RETZ				1,19
RETHEUIL	3,92			
SOUCY				0,41
TAILLEFONTAINE	0,52			
VILLERS-COTTERETS	19,69	34,79	42,09	
VILLERS-HELON	2,31	1,49		
VIVIERES	3,4			
<b>Total CCVCFR</b>	<b>44,5</b>	<b>40,54</b>	<b>42,09</b>	<b>2,2</b>
<b>Total foncier disponible CCVCFR par vocation</b>	<b>129,33 ha</b>			
<b>Total foncier disponible CCVCFR</b>	<b>168,17 ha</b>			

### Etat des lieux du potentiel foncier par commune



Les dents creuses constituent donc un potentiel important pour le développement de l'habitat dans le territoire et permettent d'éviter un étalement urbain trop important.

## B. Constructions neuves et transactions de logements (Annexes 64 à 72)

### I. Le développement de l'offre de logements depuis 1999

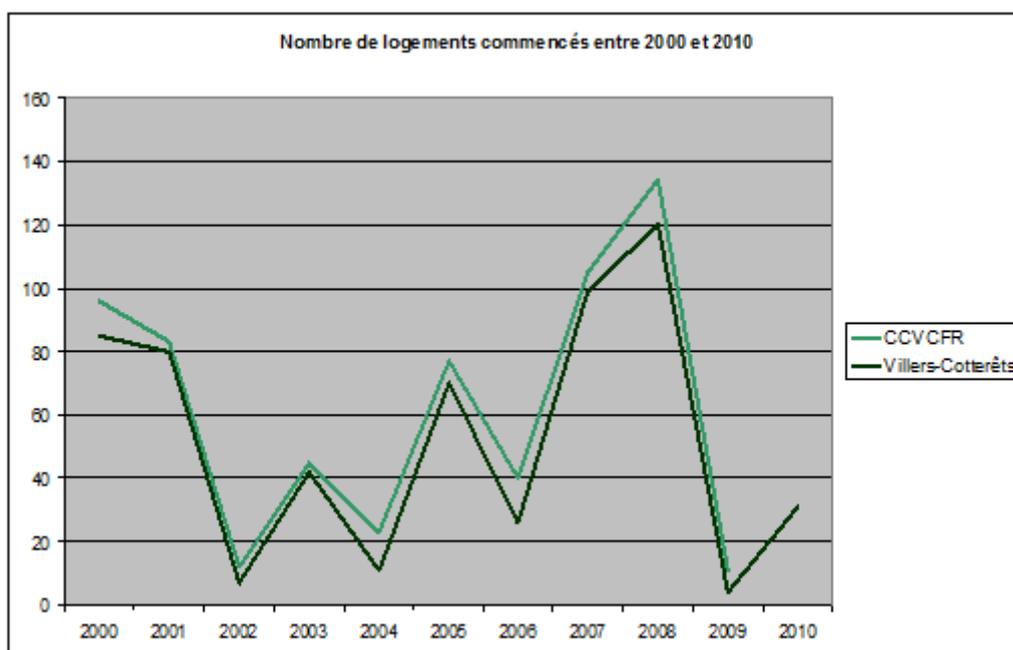
#### ✓ Production totale

Selon les données fournies par l'INSEE, entre 1999 et 2008, le parc de logement de la CCVCFR connaît une croissance de **11%** (soit **617 logements**) pour une augmentation de la population de 3% (443 habitants). Les constructions sont donc plus nombreuses que l'apport d'habitants, ce qui peut s'expliquer par la diminution de la taille des ménages et les besoins accrus en nombre de logements qu'elle entraîne à population constante.

Pour effectuer l'analyse de la construction neuve, les données issues de la base Sitadel (qui renseigne le nombre de logements commencés<sup>5</sup> par année) et une liste fournie par la ville de Villers-Cotterêts ont été utilisées. Cette différence de sources de données est due à la faible fiabilité des données Sitadel pour la ville de Villers-Cotterêts. L'étude porte sur les années 2000 à 2009 pour les données Sitadel et 2000 à 2010 pour les données concernant Villers-Cotterêts.

L'évolution de la construction entre 2000 et 2009 a connu plusieurs phases :

- Une production moyenne de **63 logements par an** entre 2000 et 2009,
- Un pic notable en 2008 avec 134 logements commencés au cours de ces années,
- Une chute de la production en 2009 qui s'explique en partie par l'achèvement de la construction dans la ZAD du parc à Villers-Cotterêts, projet qui a porté le volume de construction en 2008. Une reprise de la construction en 2010 est amorcée dans la ville centre, notamment au sein du quartier de la Croisette. Les chiffres ne sont pas disponibles pour le reste de la CCVCFR après 2009.



Source : Sitadel2 - Logements commencés et liste fournie par la ville de Villers-Cotterêts

<sup>5</sup> Les logements commencés se distinguent des logements livrés puisqu'il existe un délai d'environ 18 mois entre le commencement des travaux et la livraison du logement.

## Etude de définition d'une politique locale de l'habitat - CCVCFR

Les nouvelles constructions permettent de rééquilibrer l'offre en faveur des logements collectifs (66% des constructions neuves sont des logements collectifs contre 22% dans l'Aisne et 26% en Picardie). La production de 87% de la construction neuve à Villers-Cotterêts, commune qui accueille en priorité les logements collectifs dans la CCVCFR, explique ce rééquilibrage.

Logements commencés entre 1999 et 2009			
<b>CCVCFR</b>	<b>Total</b>	<b>626</b>	<b>%</b>
	<i>Individuels</i>	215	34,3%
	<i>Collectifs</i>	411	65,7%
	<i>Résidences</i>	0	0,0%
<b>Aisne</b>	<b>Total</b>	<b>17 875</b>	<b>%</b>
	<i>Individuels</i>	12 779	71,5%
	<i>Collectifs</i>	3 886	21,7%
	<i>Résidences</i>	1 210	6,8%
<b>Picardie</b>	<b>Total</b>	<b>74 714</b>	<b>%</b>
	<i>Individuels</i>	50 813	68,0%
	<i>Collectifs</i>	19 429	26,0%
	<i>Résidences</i>	4 472	6,0%

Source : Sitadel2 - Logements commencés et ville de Villers-Cotterêts

### ✓ Production sociale

Selon les statistiques de l'Etat, en 2011, 180 logements sociaux type PLAI et PLUS ont été financés dont 90 hors territoires délégataires des aides à la pierre<sup>6</sup> et 110 PLS dont 82 hors territoires délégataires des aides à la pierre.

L'objectif pour 2012 est de financer 150 logements neufs dans la totalité du département de l'Aisne dont 75 hors CA du Soissonnais et de Saint-Quentin, principalement dans le sud de l'Aisne (CCVCFR, CC d'Oulchy-le-Château...)

A Villers-Cotterêts, entre 2008 et 2010, 143 logements sociaux ont été construits, soit 48 logements en moyenne par an avec une baisse marquée de la production en 2010.

La ventilation par type de produit s'adapte aux besoins de la population en place et s'articule comme suit :

- 31,5% de PLUS
- 60,1% de PLAI
- 8,4% de PLS

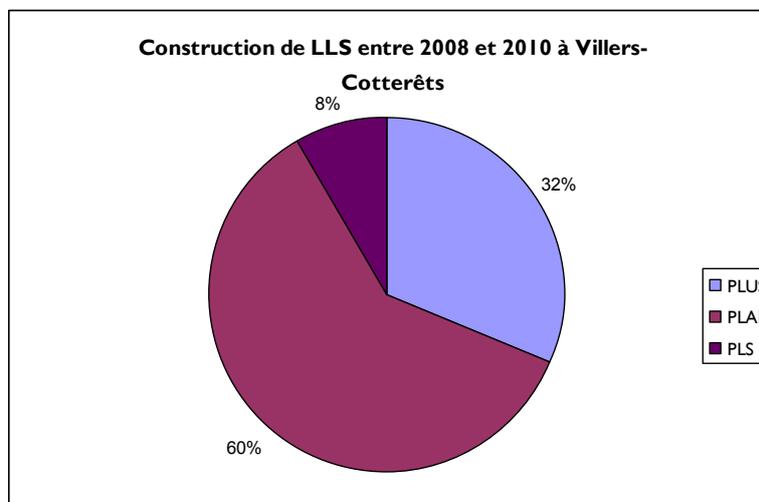
La part de logements très sociaux (financés en PLAI) est donc importante.

---

<sup>6</sup> Les territoires délégataires dans l'Aisne sont la CA de Saint-Quentin et la CA du Soissonnais

Année	PLUS	PLA-I	PLS	PSLA	Total	
					VA	%
2008	0	62	0	0	62	43%
2009	45	12	12	0	69	48%
2010	0	12	0	0	12	8%
<b>Total</b>	<b>45</b>	<b>86</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>143</b>	<b>100%</b>

Source : ville de Villers-Cotterêts



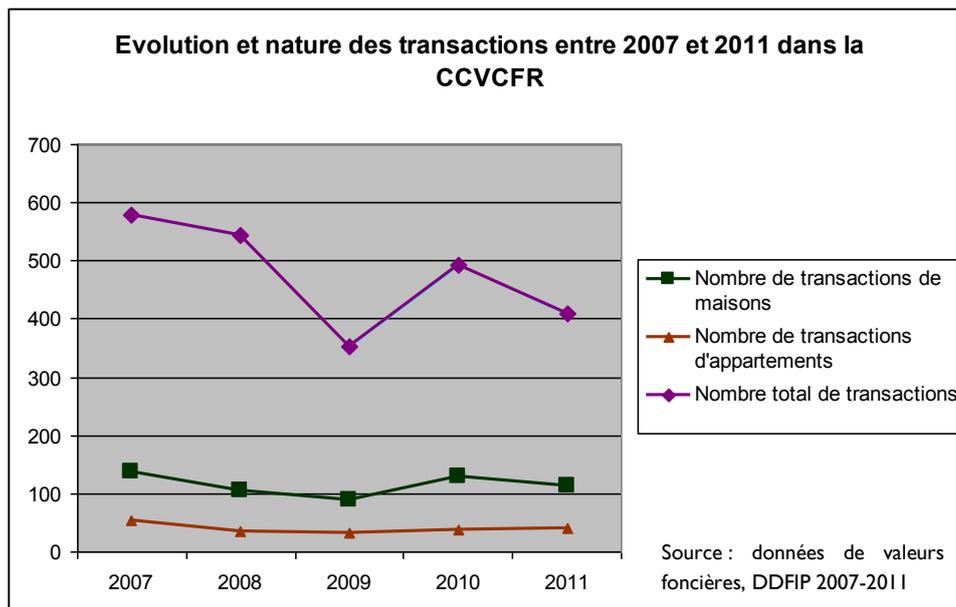
Ces constructions correspondent aux besoins de la population du territoire puisque 62% des ménages ont des ressources inférieures aux plafonds PLUS et 29% aux plafonds PLA-I (qui correspondent à 60% ou moins des plafonds PLUS). Le profil des demandeurs enregistrés au CCAS de Villers-Cotterêts traduit également ce besoin en logements très sociaux dans le territoire puisque 84% des ménages demandeurs en 2011 ont des ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS. La part des logements financés en PLS n'est pas négligeable et constitue un enjeu pour les bailleurs (la mise en location de ces logements pouvant, parfois, s'avérer plus complexe).

Par ailleurs, le Conseil Général et le Conseil Régional apportent également une aide à la construction de logements locatifs sociaux avec une enveloppe comprise entre 1000 et 3000€ par logement pour la région. La participation du Conseil Général s'inscrit notamment dans des contrats départementaux de développement local qui disposent chaque année d'une enveloppe globale de 32 millions d'€.

## 2. Un marché immobilier tonique

### ✓ *Le volume des ventes et l'identification de communes attractives*

Entre 2007 et 2011, le volume de transactions a connu une tendance générale à la baisse, avec un creux marqué en 2009. La crise est un facteur explicatif de la baisse du nombre de transactions car elle affecte les revenus disponibles des ménages pour l'acquisition d'un bien immobilier et elle rend plus difficile l'accès aux emprunts immobiliers pour les potentiels acquéreurs.



L'analyse des transactions effectuées au cours de l'année 2011 montre que le marché de la CCVCFR est dominé par les ventes de **maisons anciennes**. En effet, ces ventes représentent 28 % de la totalité des transactions<sup>7</sup> réalisées en 2011 et 74% des transactions de maisons et d'appartements anciens effectuées cette année là. 43% de ces transactions sont réalisés à Villers-Cotterêts. Ce chiffre est lié à la fois à l'attractivité de la ville centre (qui permet de vendre plus facilement son bien immobilier et intéresse un plus grand nombre d'acheteurs) mais également à la plus grande mobilité résidentielle des ménages résidant à Villers-Cotterêts. Par ailleurs, les communes rurales ne forment pas un groupe homogène puisque certaines sont plus dynamiques que d'autres. Ainsi, les communes suivantes ont enregistrées entre 5 et 10 transactions de maisons anciennes en 2011 : Corcy, Dampleux, Faverolles, Largny-sur-Automne, Retheuil, Taillefontaine et Vivères. Aucune commune ne présente un chiffre nul de transactions de maisons en 2011.

#### ✓ *Les produits et les prix*

Cette partie sur l'analyse des produits et des prix se base à la fois sur les données fournies par la DDFIP (Direction Départementale des Finances Publiques) sur les années 2007, 2008, 2009, 2010 et 2011, sur l'étude pré-opérationnelle d'OPAH menée en 2008 et sur des entretiens avec des agents immobiliers.

Le marché immobilier privé de la CCVCFR est marqué par de fortes dichotomies :

- territoriales : Villers-Cotterêts concentre la majorité des recherches et est le secteur où les prix sont les plus élevés tandis que les communes rurales connaissent un gradient d'attractivité en fonction de leur proximité avec la ville centre et, dans une moindre mesure, de la RN2 (les secteurs les plus attractifs étant Dampleux, Puisseux-en-Retz, Montgobert, Haramont, Largny-sur-Automne et Fleury)
- des origines géographiques des acquéreurs et locataires : le premier groupe est constitué par les ménages provenant de la région parisienne et qui disposent d'un pouvoir d'achat plus élevé que celui du deuxième groupe, constitué par les ménages issus de la CCVCFR. Le profil des deux groupes est également distinct puisque les ménages franciliens sont davantage des primo ou secondo-accédants recherchant un logement en priorité à Villers-Cotterêts ou des logements aux qualités architecturales notables dans les communes alentours. Les ménages issus de la CCVCFR ne disposent quant à eux pas

<sup>7</sup> Maisons et appartements anciens, dépendances, locaux industriels, commerciaux ou assimilés et non renseignés

## Etude de définition d'une politique locale de l'habitat - CCVCFR

des moyens nécessaires pour acquérir un bien à Villers-Cotterêts et s'orientent vers les communes rurales. Un mouvement inverse est constaté pour les ménages âgés qui ne peuvent plus rester dans leur maison en périphérie et qui cherchent à retourner vers la ville centre pour accéder aux services présents sur place.

Le marché des transactions de la CCVCFR est qualifié de « **dynamique** » par les agents immobiliers puisque les durées de commercialisation sont assez courtes (en moyenne 4 mois si les prix du marché sont respectés). La demande s'oriente majoritairement vers des maisons de ville avec deux chambres ou plus.

Selon les données de la DDFIP, les **maisons anciennes** représentent en moyenne 115 transactions par an sur les 5 dernières années. Il s'agit néanmoins d'un marché très aléatoire avec deux pics remarquables en nombre de transactions en 2007 (138) et 2010 (130).

Concernant la typologie des logements, en 2011, la majorité des transactions de maisons (64%) a concerné des logements de 4 pièces ou moins. Les très grands logements (de 6 pièces ou plus) représentent quant à eux 23% de ces transactions. Les ménages en milieu ou fin de parcours résidentiels sont donc les clients potentiels majoritaires pour ce type de produits.

A l'inverse, au sein des transactions d'appartements anciens, les petits logements de 1 à 3 pièces sont les plus représentés avec 90% des transactions en très grande majorité à Villers-Cotterêts. Les ménages primo-accédants sont donc la cible privilégiée pour l'acquisition de ces logements.

Selon les agents immobiliers, les fourchettes de prix pratiqués sont les suivantes :

- Entre 1700€ et 2000€ / m<sup>2</sup> dans la ville centre et jusqu'à 5 km
- Environ 1500€ / m<sup>2</sup> dans le reste de la CCVCFR

Il est important de noter que :

- Les valeurs foncières des maisons varient fortement quelle que soit l'année prise en compte et cette variation peut s'expliquer par l'état plus ou moins avancé de dégradation présenté par la maison (et donc, le coût des travaux de réhabilitation) et l'importance du terrain et de la surface bâtie. Ainsi, certaines maisons se vendent à un prix inférieur à 100 000€ tandis que d'autres dépassent les 400 000€ lors de la vente. Ces dernières rencontrent parfois des difficultés à la vente étant donné leur prix élevé et sont recherchés par des ménages souhaitant un bien d'exception.
- Les maisons dont la valeur foncière est comprise entre 150 000 et 200 000€ sont les plus représentées dans les transactions.

En moyenne, les prix moyens d'acquisition des maisons oscillent autour de 200 000€ entre 2007 et 2011, avec un pic en 2008 qui s'explique en partie par la vente de deux propriétés à plus d'1 million d'euros à Vivières. En 2011, le prix moyen d'acquisition s'élève à 200 736€, moyenne qui masque une disparité importante entre les prix d'acquisition de la ville-centre et ceux des communes rurales. Ainsi, 54% des ventes de maisons dont le prix de vente est supérieur à 200 000€ ont été réalisées à Villers-Cotterêts. Dampleux, Coyolles et Lagny-sur-Automne sont les communes rurales qui ont connu le plus de transactions de maisons anciennes supérieures à 200 000€ en 2011. A l'inverse, les communes de Corcy, Faverolles, Louatre, Soucy ou Taillefontaine n'enregistrent aucune transaction supérieure à 200 000€. Ces communes ne sont pas les communes les plus attractives pour les ménages qui cherchent d'abord à acquérir un bien à Villers-Cotterêts ou à proximité immédiate.

Cependant, ces tendances sont à relativiser au regard du volume de transaction particulièrement bas dans certaines communes.

Très peu de terrains à bâtir sont disponibles, du fait des contraintes à l'urbanisation mentionnées précédemment (emprise de la forêt, monuments classés...) et des documents d'urbanisme plutôt restrictifs des différentes communes. Selon l'étude pré-opérationnelle d'OPAH menée en 2008, les terrains non viabilisés s'acquièrent autour de 45 000€ dans les communes rurales et 90 000€ à Villers-Cotterêts. Les prix des terrains viabilisés sont quant à eux de, respectivement, 60 000 et 120 000€.

L'offre locative privée est quant à elle très peu présente dans le territoire et concentrée à Villers-Cotterêts (80% du parc locatif privé y est présent). Cette offre est insuffisante au regard des difficultés croissantes des jeunes ménages à accéder à la propriété à cause des prix trop élevés. L'offre présente constitue ainsi de plus en plus un parc social « de fait » avec des prix pratiqués qui restent stables depuis quelques années. A Villers-Cotterêts, les prix oscillent entre 9 et 12€ du m<sup>2</sup> en fonction de la qualité du bâti et de la surface. Ces prix sont élevés comparativement à ceux pratiqués dans l'Aisne (moyenne de 8,3€/m<sup>2</sup> <sup>8</sup>) et se rapprochent davantage de ceux de l'Oise (11,8€/m<sup>2</sup>).

Les prix pratiqués dans la ville centre sont donc plus élevés que dans les communes rurales, à l'exception de quelques biens d'exception (grandes maisons avec cachet..) qui se vendent très cher dans des communes comme Lagny-sur-Automne ou Vivières par exemple. Globalement, les prix élevés dans le territoire ne permettent pas à une partie des primo-accédants de s'installer et les contraignent à quitter le secteur.

---

<sup>8</sup> Source : Clameur, 2012

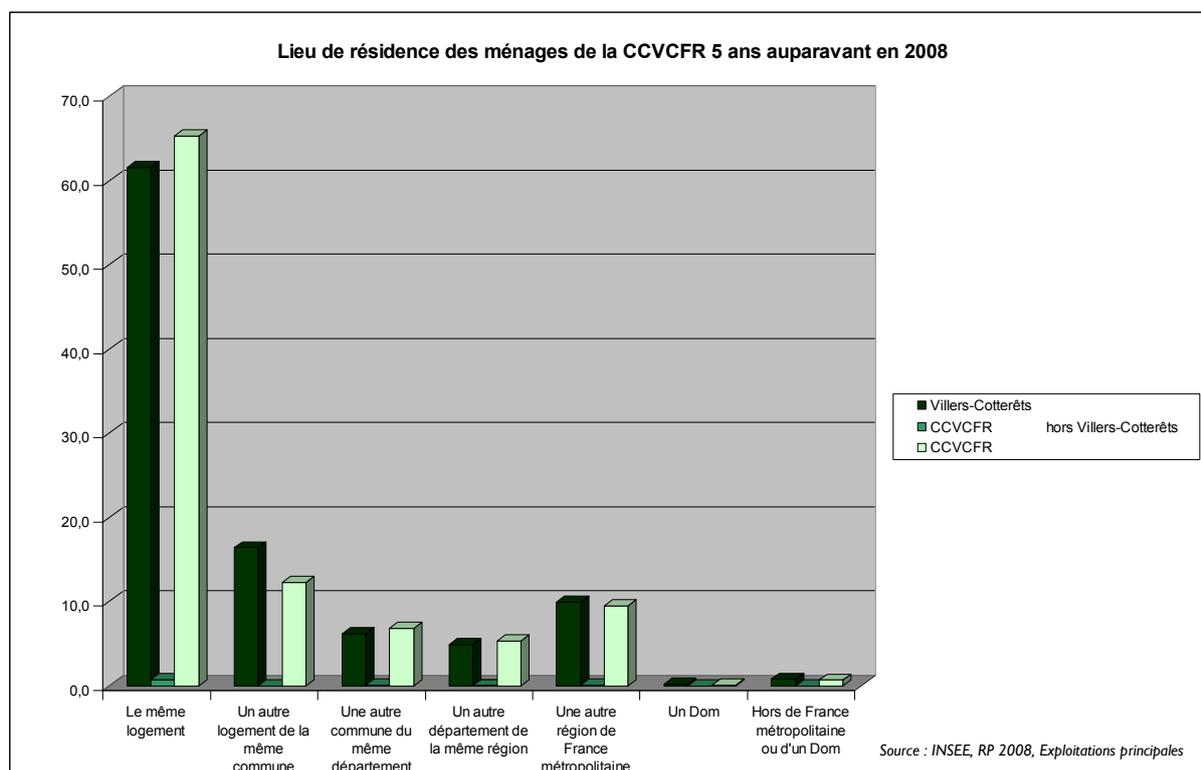
## C. Parcours résidentiels

### I. La mobilité résidentielle

Les ménages de la CCVCFR sont relativement stables dans leur parcours résidentiels puisque 65,3% des habitants résidaient dans le même logement 5 ans auparavant. Cette stabilité est plus marquée dans les communes hors Villers-Cotterêts avec, par exemple, un taux qui atteint 86,5% des habitants à Fleury.

Ce relatif immobilisme (contraint ou choisi) des habitants des communes rurales contraste avec les migrations résidentielles des habitants de la ville centre où 38,4% des habitants ont changé de logement dans les 5 ans précédents. L'ancienneté des habitants des communes rurales et l'importance de l'offre en locatif dans la ville centre est à l'origine de cette différence puisque les ménages propriétaires occupants ont tendance à rester plus longtemps dans le même logement.

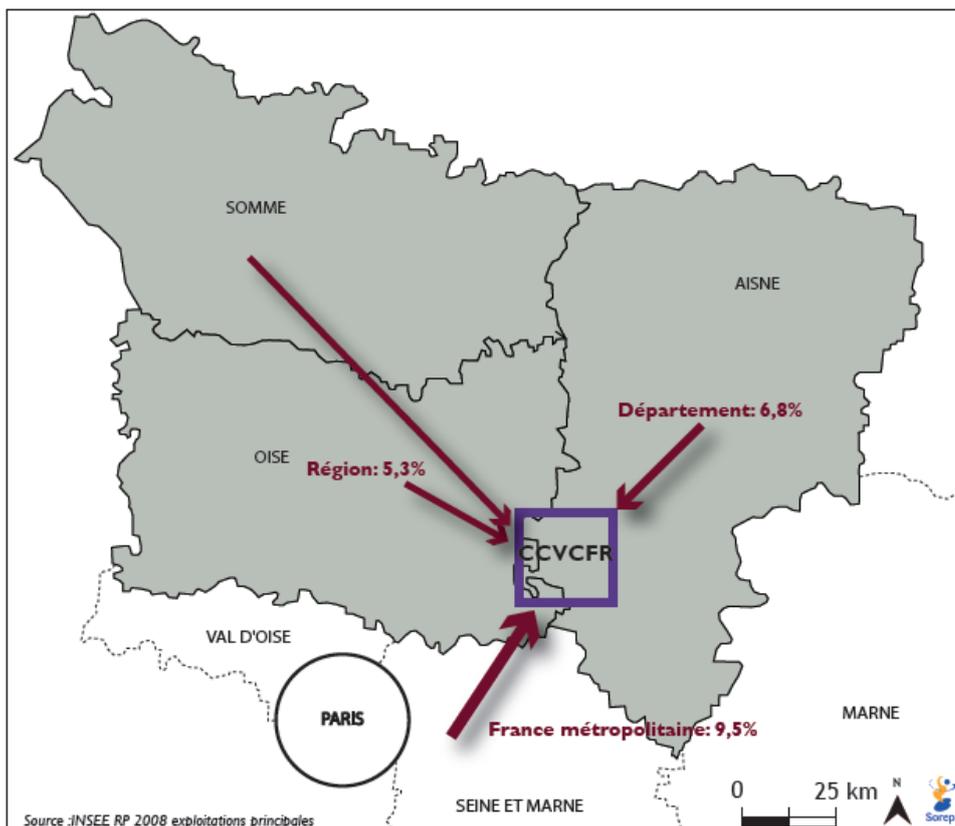
De même, les migrations internes à la commune ont lieu majoritairement à Villers-Cotterêts qui dispose d'une offre de logement plus diversifiée.



### 2. L'attractivité de la Communauté de Communes pour les ménages issus des territoires alentours

La CCVCFR est un territoire attractif pour les ménages issus d'un autre département que la Picardie mais aussi et surtout pour les ménages venant d'une autre région de France métropolitaine (9,5% des ménages). Cette tendance s'explique par l'arrivée de populations résidant auparavant en Ile-de-France et travaillant, pour la plupart, dans le bassin d'emploi de l'aéroport de Roissy. La localisation de la CCVCFR au sud du département, à proximité immédiate de la région Ile-de-France, explique cette différence par rapport aux tendances départementales (6,5% de la population de l'Aisne résidait dans une autre région 5 ans auparavant). Seule la commune de la Ferté-Milon et la CC du Pays du Valois dispose également d'une part plus importante de population provenant d'une autre région (respectivement 12,1 et 13,6%).

## Les migrations résidentielles vers la CCVCFR selon le lieu de résidence 5 ans auparavant en 2008



L'attractivité du territoire pour les ménages issus de la banlieue parisienne est un atout mais nécessite d'être vigilant sur les points suivants:

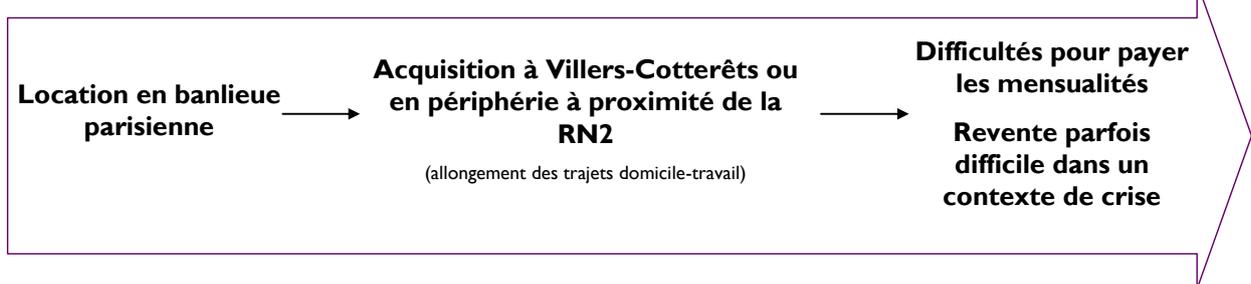
- l'augmentation générale des prix de l'immobilier et du foncier dans le territoire de la CCVCFR étant donné le différentiel de revenus entre les ménages issus de la CCVCFR et ceux de la région parisienne,
- une demande accrue en services et transports de la part des ménages issus de la banlieue parisienne, habitués à un niveau de services important et qui acquièrent souvent un bien dans les communes rurales de la Communauté de Communes dépourvues de services. La question de l'intégration de ces ménages dans la vie des villages est également un enjeu,
- une fragilisation possible de la population francilienne venant s'installer dans le territoire de la CCVCFR du fait des coûts engendrés par ce choix (frais de mobilité pour assumer les migrations pendulaires domicile/travail, garde d'enfants...).

L'analyse des migrations résidentielles permet de construire deux parcours résidentiels « types »: celui effectué par les ménages issus du territoire et celui qui des ménages en provenance de la banlieue parisienne.

**Parcours résidentiel « classique » des ménages du territoire**



**Parcours résidentiel « classique » des ménages issus de la banlieue parisienne**



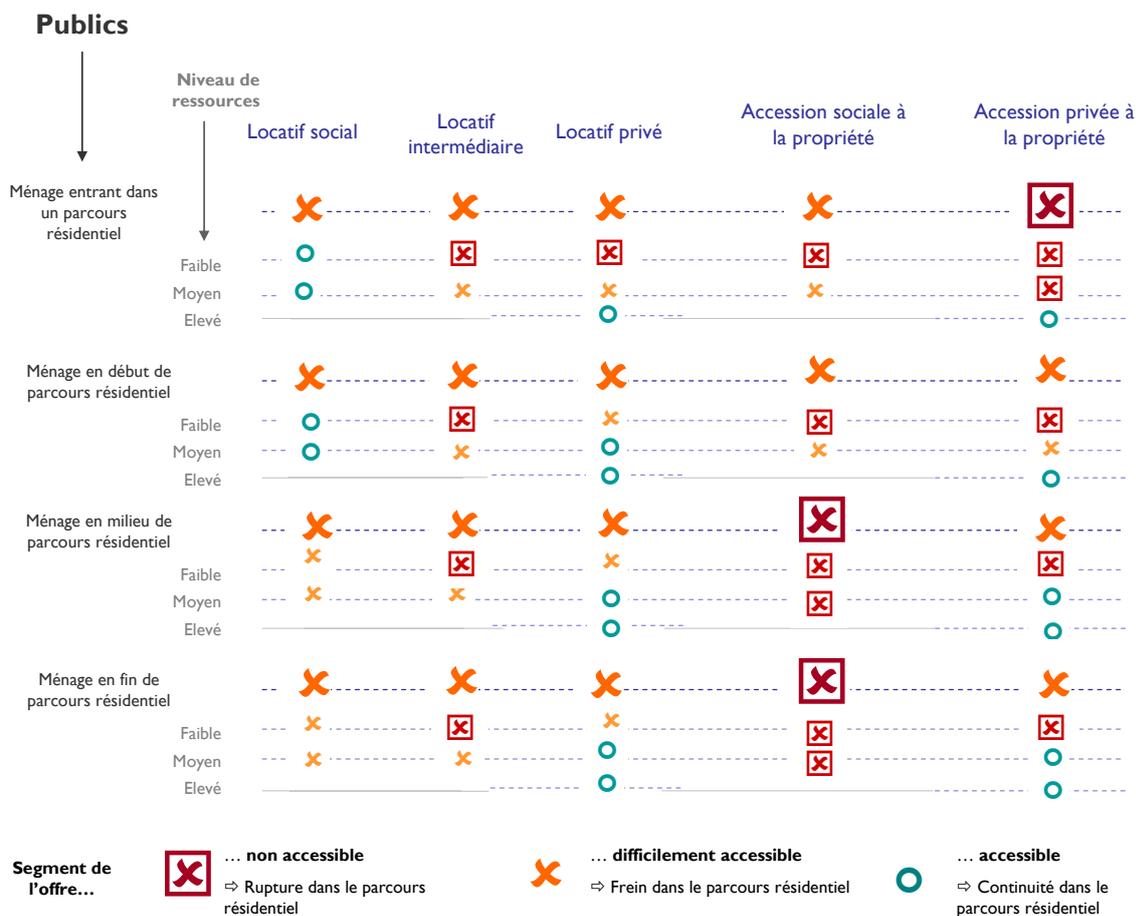
La construction de ces parcours résidentiels type se base sur les entretiens menés auprès des différents acteurs de l'habitat (agents immobiliers, maires des communes...). Ils schématisent des tendances globales à l'œuvre dans le territoire.

### 3. La réponse actuelle aux besoins des ménages

Ces schémas reprennent les observations et conclusions relatives à l'offre de logements, établies tout au long du diagnostic.

A l'échelle de la CCVCFR, ils permettent d'identifier les segments de l'offre actuellement absents ou insuffisamment développés et les éléments qui concourent à un blocage dans la réalisation des parcours résidentiels, notamment l'accessibilité financière de certains produits.

✓ *En matière de logements dans le parc autonome*



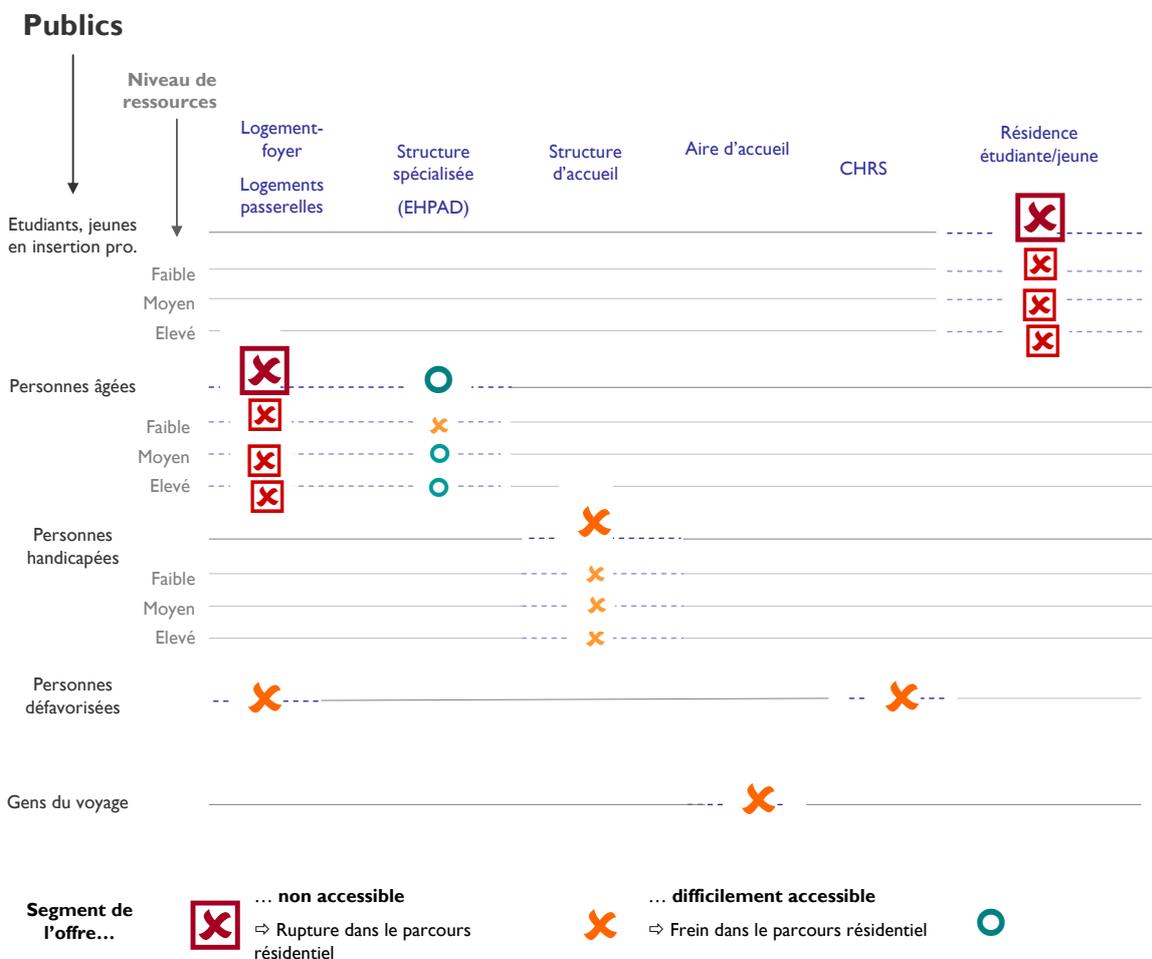
Les segments de l'offre qualifiés de non accessibles sont des produits :

- Soit absents du marché local, comme l'accession sociale à la propriété, très peu développée à l'échelle de la CCVCFR (mais qui répond à un réel besoin),
- Soit inadaptés à certaines classes sociales, comme l'accession à la propriété libre pour les ménages en début de parcours résidentiels.

Les segments difficilement accessibles regroupent les biens présents sur le marché mais difficile d'accès pour certains publics telle l'accession libre à la propriété hormis pour les ménages aux revenus élevés.

Enfin, l'offre dite accessible rassemble les segments présents dans le territoire et accessibles à certains publics. Ainsi, on constate que le parc social joue effectivement son rôle d'accueil des ménages modestes en début de parcours résidentiel.

✓ En matière de structures spécialisées



Concernant les publics spécifiques, on note :

- L'absence d'offre à destination des ménages modestes et des jeunes, en partie comblée par l'ouverture du futur complexe social à Villers-Cotterêts,
- Une couverture correcte du territoire par les EHPAD malgré une difficulté grandissante pour les ménages âgés modestes pour accéder à ces structures,
- La présence d'une aire de voyage qui permet d'accueillir les gens du voyage de manière réglementaire mais qui n'empêchent pas les occupations sauvages lors de grands rassemblements.

## Conclusion

Le diagnostic constitue la première étape d'une éventuelle élaboration de PLH par la CCVCFR. A l'issue de cette étude, six enjeux principaux ressortent :

- mettre en place un développement harmonieux et maîtrisé du territoire afin de préserver le cadre naturel et patrimonial riche de la Communauté de Communes et d'articuler le développement avec les contraintes du site,
- construire une politique foncière permettant d'identifier les secteurs prioritaires de développement et ceux qui nécessitent un portage foncier à plus long terme,
- permettre aux ménages du territoire de s'y maintenir en développant une offre accessible à leurs ressources et palier le risque d'une trop forte augmentation des prix du foncier due à la pression de la proximité de la région parisienne,
- développer la complémentarité entre la ville centre et les communes rurales,
- anticiper les conséquences liées au manque de dynamisme démographique et au vieillissement de la population de certaines communes rurales,
- articuler la politique de l'habitat avec les autres politiques (transports, commerces et emplois) afin de mettre en place un développement intégré du territoire.

La seconde phase de l'étude sera destinée à la définition des orientations stratégiques. Elle repose sur la tenue d'ateliers de travail thématique, instances privilégiées de la réflexion inter-partenaire, qui ont pour objet :

- **D'asseoir les conclusions du diagnostic**, ainsi que le bilan des politiques locales de l'habitat et des stratégies patrimoniales,
- D'évoquer, sous la forme d'une réflexion commune, les **perspectives d'évolution** et les **stratégies de développement** ou de gestion aux différents niveaux (scénarii),
- De dégager, en vue de la rédaction d'un document d'orientations, les **axes d'intervention**, les **enjeux stratégiques** et les **principes d'intervention** partagés.