

LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES RETZ-EN-VALOIS

Les orientations et le programme d'actions

CALENDRIER D'ÉLABORATION



DIAGNOSTIC

Juin – décembre 2019



ORIENTATIONS

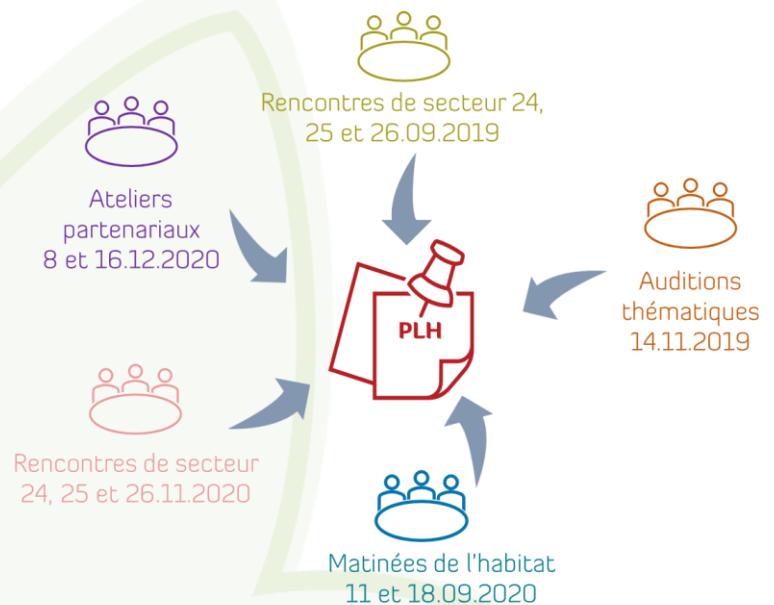
Avril – juillet 2020



PROGRAMME D' ACTIONS

Septembre 2020 –
Février 2021

LE PROCESSUS DE CONCERTATION



CALENDRIER D'APPROBATION



**Conseil communautaire
1^{er} passage**
26.03.2021



**Consultation des
communes**
Avril - Mai



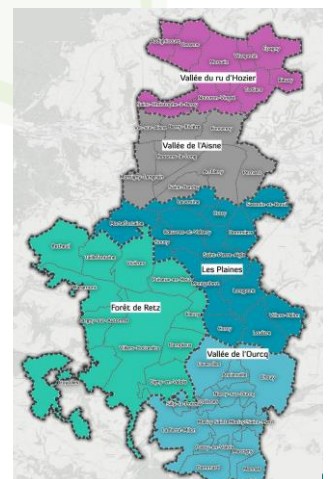
**Conseil communautaire
2^{ème} passage**
02.07.2021



**Comité Régional de
l'Habitat et de
l'Hébergement**
Septembre – octobre 2021

Tout au long de l'élaboration du PLH, différents temps d'échanges et de mobilisation des communes et partenaires ont été organisés, conduisant à l'identification de 4 orientations stratégiques pour la politique de l'habitat de la Communauté de Communes Retz-en-Valois :

- 09.2019 - Rencontres de secteur : échanges avec les élus par secteur géographique, sur la base du questionnaire en ligne renseigné par chaque commune
- 11.2019 - Auditions thématiques : échanges avec les partenaires sur les thématiques de l'habitat privé, de l'habitat social et de l'hébergement
- 09.2020 - Matinées de l'habitat : étude comparative des interventions possibles sur l'habitat réalisées par des partenaires et sur différentes thématiques
- 11.2020 - Rencontres de secteur : échanges sur les orientations et la territorialisation de la production, et préparation des actions du PLH
- 12.2020 : Ateliers partenariaux : précisions et ajustements avec les partenaires des actions retenues par les élus



LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DU PLH 2022-2027

01

Amélioration du parc existant

- Améliorer le confort des habitants
- Réduire leurs factures énergétiques
- Réduire l'impact environnemental du résidentiel
- Améliorer l'attractivité du parc résidentiel
- Accompagner la sortie d'opérations complexes et stratégiques de remobilisation de logements vacants
- Amélioration du parc locatif social

02

Production maîtrisée

- Répondre aux besoins de la population endogène, d'un point de vue quantitatif et qualitatif
- Organiser la production dans une logique communautaire : limiter les effets de concurrence et renforcer les polarités
- Déployer une politique foncière pour anticiper les besoins de demain

03

Publics spécifiques

- Développer le parc adapté au vieillissement
- Veiller au maintien d'une offre en hébergement satisfaisante
- Développer une offre locative pour les ménages les plus modestes

04

Animation de la politique de l'habitat

- Faire "atterrir" la politique de l'habitat : s'assurer de l'accessibilité et de la lisibilité des aides par les habitants et les élus
- Communiquer et valoriser les actions menées
- Observer et analyser les résultats et les évolutions



LE SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT RETENU

Le PLH doit préciser les perspectives de développement de l'offre de logements à 6 ans. Il s'agit pour le territoire de projeter un scénario réaliste de l'évolution démographique, s'appuyant notamment sur les perspectives économiques. L'analyse des projets de développement économique à court terme permet d'envisager une évolution du nombre d'emplois plutôt plus favorable que sur la période récente. Néanmoins, les conséquences de la crise sanitaire invitent à rester prudent, considérant que des tendances contrastées pourraient se ressentir : augmentation du télétravail et report d'une population francilienne privilégiant le cadre de vie, mais également fragilisation de certains secteurs porteurs d'emplois tels que l'aéroportuaire.

PRODUCTION



REMOBILISATION



CONSTRUCTION

87 lgts / an

522 lgts / 6 ans

15 % 13 lgts

78 lgts

➤ 74 logements vacants remis en marché : recul de 0,4% de la vacance : 7,4 % en 2026

85 % 74 lgts

444 lgts

Par conséquent, le scénario démographique retenu est celui d'une **stabilisation démographique** entre 2022 et 2027, portant le besoin en logements à 87 logements / an :

- 85 % en construction neuve
- 15 % en remobilisation de logements vacants.

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ENTRE 2022 ET 2027

	RYTHME PASSÉ 2008 - 2017	RYTHME PASSÉ 2012 - 2017	PROJETS ESTIMÉS	OBJECTIFS DE CONSTRUCTION
Forêt de Retz	311	252	238	275
Villers-Cotterêts	284	234	203	235
Hors VC	27	18	35	40
Les Plaines	29	16	22	27
Vallée de l'Aisne	95	63	80	95
Vic-sur-Aisne	14	1	26	26
Hors Vic-sur-Aisne	80	62	64	69
Vallée de l'Ourcq	20	11	31	41
La Ferté-Milon	7	1	31	35
Hors FM	10	10	0	6
Vallée du ru d'Hozier	19	5		7
RETZ EN VALOIS	474	347	371	445

La territorialisation des objectifs de production de logements se traduit par des objectifs chiffrés à l'échelle des 5 secteurs du PLUi et déclinés dans les trois principales communes : Villers-Cotterêts, La Ferté-Milon et Vic-sur-Aisne.

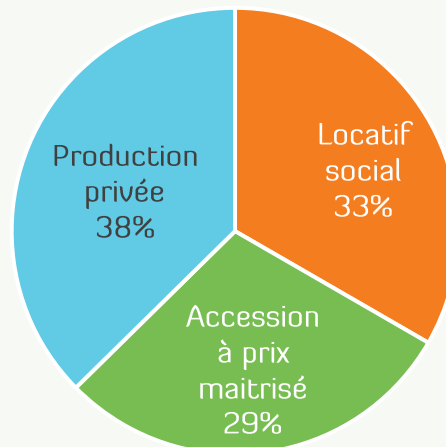
La définition des objectifs de production s'est appuyée sur l'analyse des rythmes de construction passés et sur les projets des communes. Au terme de deux rencontres avec les communes, ces objectifs ont été affinés et validés en conférence des Maires le 19 février 2021.

Sur l'ensemble de la production et au regard des perspectives de développement, la CCRV fixe un objectif de production locative sociale de 33 %, dont au moins 20 % se situera en dehors de Villers-Cotterêts. Au sein de la ville centre également, des objectifs de production par quartier ont été définis, afin de limiter la concentration de logements locatifs sociaux et de favoriser une plus grande mixité sociale.

L'accession à prix maîtrisé renvoie à la possibilité pour les ménages de bénéficier d'un Prêt à Taux Zéro lors de leur primo-accession ou à mobiliser un dispositif spécifique de type « Ma Maison dans l'Aisne » ou « PSLA », des logements produits par les bailleurs sociaux et mis en vente sous les prix de marché pour permettre aux ménages modestes d'accéder à la propriété.

Enfin, la CCRV fixe un objectif de hausse de la production privée pour qu'elle représente près de 38 % de la production totale.

RÉPARTITION DE LA PRODUCTION PAR TYPE DE PRODUITS



SYNTHÈSE DU PROGRAMME D'ACTIONS

ORIENTATIONS	ACTIONS		DECLINAISON	NATURE
ORIENTATION 1 AMÉLIORER LE PARC EXISTANT ET LUTTER CONTRE LA VACANCE	OBJECTIF 1 Encourager l'amélioration énergétique des logements			
	ACTION 1.1	Relayer et abonder les dispositifs régionaux et départementaux	Abondement PIG	Poursuite
			HDF Pass'Renovation	Poursuite
	ACTION 1.2	Accompagner tous les ménages dans leurs travaux d'amélioration énergétique	Bonus MaPrimeRénov	Nouvelle
	ACTION 1.3	Sensibiliser à l'amélioration énergétique	Permanences & Animation	Renforcée
	ACTION 1.4	Elaborer un programme d'intervention avec les bailleurs sociaux		Nouvelle
	OBJECTIF 2 Remobiliser 13 logements vacants/an			
	ACTION 2.1	Identifier, caractériser le parc vacant et prendre contact avec les propriétaires		Nouvelle
	ACTION 2.2	Créer une liste d'opportunités et déployer une prime à la sortie de vacance	Primes A/A de 5 000 €	Nouvelle
	ACTION 2.3	Réaliser des diagnostics techniques sur les logements vacants à enjeux	Fiches-accession	Nouvelle
	ACTION 2.4	Stimuler l'investissement privé		Nouvelle
	ACTION 2.5	Mobiliser les opérateurs locaux pour des opérations d'acquisitions-améliorations	A/A Bailleurs	Nouvelle
	ACTION 2.6	Instaurer la taxe sur les logements vacants dans les communes volontaires		Nouvelle
	OBJECTIF 3 Lutter contre les situations d'indécence et d'insalubrité			
	ACTION 3.1	Informier et former les communes sur leurs responsabilités et les outils existants		Nouvelle
	ACTION 3.2	Accompagner les communes dans le traitement des situations d'indécence		Nouvelle
	OBJECTIF 4 Améliorer la connaissance des copropriétés			
	ACTION 4.1	Informier les copropriétaires sur les responsabilités, obligations et aides existantes		Nouvelle
	ACTION 4.2	Analyser et suivre la situation des copropriétés fragiles		Nouvelle
	ACTION 4.3	Accompagner les copropriétés fragiles		Nouvelle
ORIENTATION 2 ASSURER UNE PRODUCTION MAÎTRISÉE	OBJECTIF 5 Déployer une stratégie foncière au service de la stratégie habitat			
	ACTION 5.1	Organiser une veille sur les secteurs de projets du PLH		Nouvelle
	ACTION 5.2	Déployer une étude opérationnelle sur le foncier bâti vacant (action 2.1)		Nouvelle
	ACTION 5.3	Accompagner les communes dans le montage opérationnel		Poursuite
	ACTION 5.4	Adhérer à un organisme de portage foncier		Nouvelle
	OBJECTIF 6 Produire 87 logements/an			
	ACTION 6.1	Organiser le suivi des objectifs de production du PLH		Poursuite
	ACTION 6.2	Animer un réseau d'opérateurs		Nouvelle
	ACTION 6.3	Lancer un appel à projets pour développer l'habitat adapté	Habitat partagé	Nouvelle
	OBJECTIF 7 Produire 29 logements locatifs sociaux/an			
	ACTION 7.1	Organiser le suivi des objectifs de production et de redéploiement de l'offre sociale		Poursuite
	ACTION 7.2	Veiller à la diversité de la programmation sociale (loyers et formes urbaines)		Renforcée
	ACTION 7.3	Mobiliser les bailleurs sociaux en renouvellement urbain et acquisitions-améliorations		Renforcée
	ACTION 7.4	Veiller à la cohérence des programmes de ventes des bailleurs sociaux vis-à-vis de la stratégie habitat		Renforcée
	OBJECTIF 8 Produire 25 logements/an en accession sociale			
	ACTION 8.1	Organiser le suivi des objectifs de production du PLH		Poursuite
	ACTION 8.2	Envisager la production de logements via "Ma Maison dans l'Aisne" ou en PSLA		Poursuite
	ACTION 8.3	Communiquer sur le PTZ dans le neuf		Nouvelle
ORIENTATION 3 FAVORISER L'ACCÈS ET LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT DES PUBLICS SPÉCIFIQUES	OBJECTIF 9 Développer une offre à destination des seniors			
	ACTION 9.1	Encourager le maintien à domicile	Abondement PIG Aide adaptation	Nouvelle Nouvelle
	ACTION 9.2	Développer l'offre de logements adaptés dans le parc locatif	ADALOGIS	Poursuite
	ACTION 9.3	Développer l'offre à destination des séniors et / ou handicapés		Poursuite
	OBJECTIF 10 Améliorer l'accompagnement social et l'orientation des ménages fragiles			
	ACTION 10.1	Poursuivre l'accompagnement financier des ménages fragiles par le FSL	FSL	Poursuite
	ACTION 10.2	Renforcer l'accompagnement social		Renforcée
	ACTION 10.3	Améliorer le processus d'attributions dans les logements locatifs sociaux		Nouvelle
	ACTION 10.4	Renforcer l'accueil des ménages fragiles dans le parc privé		Renforcée
	OBJECTIF 11 Améliorer l'offre d'accueil des gens du voyage			
	ACTION 11.1	Respecter les attentes du schéma départemental d'accueil des gens du voyage		Poursuite
	ACTION 11.2	Mener une réflexion sur le fonctionnement de l'aire d'accueil		Poursuite
ORIENTATION 4 ANIMER ET SUIVRE LA POLITIQUE DE L'HABITAT	OBJECTIF 12 Rendre la politique de l'habitat accessible à tous			
	ACTION 12.1	Former et informer les communes, partenaires et artisans		Renforcée
	ACTION 12.2	Simplifier l'information et la diffuser aux ménages		Renforcée
	ACTION 12.3	Maintenir les espaces d'échanges interactifs		Poursuite
	OBJECTIF 13 Echanger et ajuster la politique de l'habitat			
	ACTION 13.1	Organiser des rencontres et groupes de travail sur la politique de l'habitat		Nouvelle
	ACTION 13.2	Publier 3 newsletters par an		Nouvelle
	ACTION 13.3	Organiser les instances de pilotage du PLH		Poursuite
	OBJECTIF 14 Observer et évaluer			
	ACTION 14.1	Déployer un observatoire de l'habitat et du foncier		Nouvelle
	ACTION 14.2	Réaliser les bilans annuels et triennaux		Poursuite

LE BUDGET

765 400 € SUR 6 ANS
127 567 €/an en moyenne

	2022 - 2027	2022	2023	2024	2025	2026	2027
ORIENTATION 1	565 500 €	83 000 €	113 000 €	95 500 €	95 500 €	90 500 €	88 000 €
AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE							
Permanences habitat et animation	51 000 €	8 500 €	8 500 €	8 500 €	8 500 €	8 500 €	8 500 €
Cofinancement PIG	144 000 €	24 000 €	24 000 €	24 000 €	24 000 €	24 000 €	24 000 €
Frais adhésion HDF Pass Rénov'	63 000 €	10 500 €	10 500 €	10 500 €	10 500 €	10 500 €	10 500 €
Prime adossée à ma Prime Rénov'	90 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €
REMOBILISATION LGTS VACANTS							
Prime A/A	150 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €
Fiches-accession	37 500 €			12 500 €	12 500 €	7 500 €	5 000 €
Aide à l'A/A par les bailleurs sociaux	30 000 €		30 000 €				
ORIENTATION 2	30 000 €	0 €	0 €	30 000 €	0 €	0 €	0 €
DEVELOPPER L'OFFRE SÉNIORS							
Habitat séniors	30 000 €			30 000 €			
ORIENTATION 3	151 900 €	25 600 €	25 600 €	25 600 €	25 600 €	24 750 €	24 750 €
DEVELOPPER L'OFFRE SÉNIORS							
Prime adaptation PIG	34 000 €	5 950 €	5 950 €	5 950 €	5 950 €	5 100 €	5 100 €
Prime adaptation hors PIG	25 500 €	4 250 €	4 250 €	4 250 €	4 250 €	4 250 €	4 250 €
ADALOGIS	12 600 €	2 100 €	2 100 €	2 100 €	2 100 €	2 100 €	2 100 €
MÉNAGES FRAGILES							
FSL	79 800 €	13 300 €	13 300 €	13 300 €	13 300 €	13 300 €	13 300 €
ORIENTATION 4	18 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €
COMMUNICATION	18 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €

LA SYNTHÈSE PAR BÉNÉFICIAIRE

MÉNAGES



265 900 €
36 %

MÉNAGES ET
INVESTISSEURS



421 500 €
56 %

BAILLEURS SOCIAUX



30 000 €
4 %

BAILLEURS SOCIAUX
ET OPÉRATEURS
PRIVÉS



30 000 €
4 %

QUELQUES ACTIONS ...

AMÉLIORER LE PARC EXISTANT

ABONDER MA PRIME RENOV'

- Compléter les aides existantes pour les rendre plus attractives

REMOBILISER LES LOGEMENTS VACANTS

- Réaliser une étude opérationnelle d'identification et prise de contact avec les propriétaires de logements vacants
- Financer la réalisation de diagnostics techniques et de fiches accession « clef en main » pour les acquéreurs (estimation montant de travaux, etc...)

ENCOURAGER LES TRAVAUX D'ADAPTATION POUR LES PERSONNES EN PERTE D'AUTONOMIE

ABONDER LE DISPOSITIF D'AIDE DÉPARTEMENTAL (PIG)

- Accompagner les ménages âgés modestes et très modestes dans le financement de leurs travaux d'adaptation

ACCOMPAGNER LES MÉNAGES AU-DESSUS DES PLAFONDS DE RESSOURCES

