

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

## CALENDRIER D'ÉLABORATION

### DIAGNOSTIC

✓ Juin — Décembre 2019

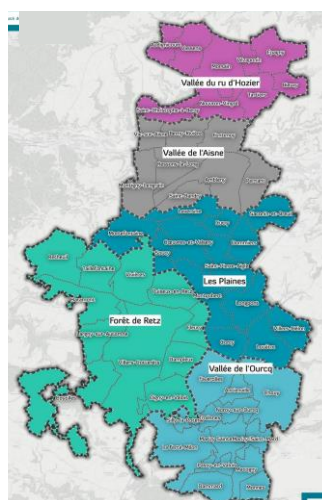
### ORIENTATIONS

□ Juin — Novembre 2020

### PROGRAMME D'ACTIONS

□ Décembre 2020 —  
Mars 2021

## DES TEMPS DE CONCERTATION POUR CONSOLIDER LE DIAGNOSTIC



Depuis septembre, différents temps de concertation ont été réalisés.

Les communes ont été rencontrées par secteur géographique (5 secteurs) afin de leur permettre de partager leurs attentes et perspectives en matière d'habitat. Dans le même objectif, les principaux partenaires ont été rencontrés lors d'échanges bilatéraux (Direction Départementale des Territoires, Direction Départementale de la Cohésion Sociale, Département, Action Logement, etc...) et des auditions thématiques ont eu lieu en novembre, réunissant les communes et partenaires autour de trois thématiques: le parc privé, le parc locatif social et les publics spécifiques.

Au terme des échanges réalisés avec les partenaires, un comité de pilotage réuni le 13 décembre a permis de valider le diagnostic.

## LES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

### 1. Les évolutions socio-démographiques

#### *La population n'augmente plus*

Entre 2011 et 2016, Retz-en-Valois connaît pour la première fois une période de stabilisation démographique alors que la population était en croissance depuis 1982. Au sein de la Communauté de Communes, seul le secteur de la Forêt de Retz, et surtout Villers-Cotterêts, continue de gagner des habitants : les 4 autres secteurs connaissent une perte démographique.

Cette évolution est le résultat d'un solde migratoire qui s'est fortement dégradé : avant 2011, le nombre d'entrées était légèrement supérieur au nombre de départs d'habitants sur l'ensemble de Retz-en-Valois. Désormais, le nombre de départs est bien supérieur au nombre d'entrées, et parallèlement, le solde naturel (différence entre le nombre de naissances et de décès) baisse chaque année.

Le territoire semble attractif pour les franciliens et les résidents de l'Oise. Les actifs (25 — 55 ans) sont également plus nombreux à s'installer. A noter néanmoins que les seniors sont bien plus nombreux à quitter Retz-en-Valois qu'à s'y installer. Lorsqu'ils s'installent dans la CCRV, ils semblent privilégier les polarités (Villers-Cotterêts, Vic-sur-Aisne, la Ferté-Milon).

#### *Le vieillissement est à l'œuvre*

Comme ailleurs, Retz-en-Valois est marqué par un vieillissement rapide et important de sa population. L'arrivée aux âges avancés des enfants nés lors du baby-boom (1945 - 1974) va engendrer des besoins en logements spécifiques : maintien à domicile, structures dédiées type résidences seniors, structures médicalisées.

#### *Moins de couples avec enfants, plus de familles monoparentales et personnes seules*

La baisse de la natalité, phénomène national, entraîne une diminution des couples avec enfants et une baisse du nombre d'enfants (-276 enfants de moins de 14 ans entre 2011 et 2016).

## Une dynamique économique en demi-teinte, qui peut expliquer la perte démographique

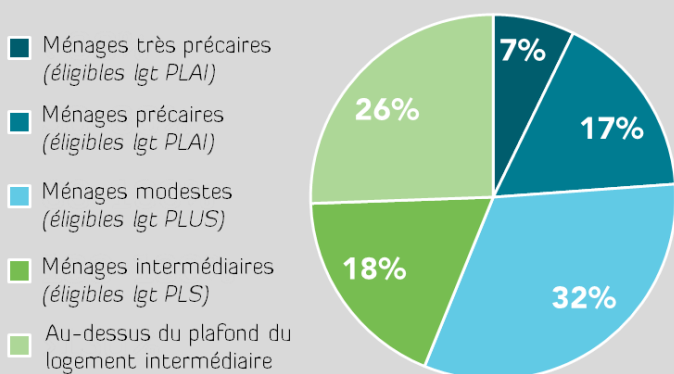
Sur la CCRV habitent 12 500 personnes actives : la majorité d'entre elles occupent un emploi également localisé sur la CCRV ou à proximité, et 17 % travaillent en Île-de-France.

Le tissu économique s'est dégradé entre 2011 et 2016, par la perte de 300 emplois, conjuguée à l'augmentation du nombre de chômeurs (+ 344). Seul le secteur industriel a vu son nombre d'emplois augmenter en 5 ans. Ces évolutions sur l'emploi peuvent expliquer en partie les récents résultats démographiques.

## Des ménages modestes, parmi les locataires sociaux mais également en dehors

Sur l'ensemble de la population, tout statut d'occupation confondu, 3 ménages sur 4 disposent de ressources inférieures aux plafonds du logement social (PLS compris). Ainsi, 24 % des ménages ont des ressources inférieures au logement très social (lgt PLAI cf. graphiques ci-dessous), ces ménages sont principalement logés dans le parc social, mais également dans le parc privé et dans une moindre mesure parmi les propriétaires occupants. Néanmoins, il convient de souligner que les ressources des ménages de la CCRV sont supérieures à celles du Département.

Parmi les propriétaires, seul 1 ménage sur 3 dispose de ressources supérieures aux plafonds du logement social.



### Propriétaires occupants



### Locataires du parc privé



### Locataires du parc social



## 2. Les principales caractéristiques du parc de logements

### La grande maison individuelle comme modèle dominant

La CCRV est composée de plus de 14 000 logements, dont 35 % sont concentrés à Villers-Cotterêts.

Dans la plupart des communes, le parc de logements est composé de plus de 95 % de maisons individuelles : l'offre de logements collectifs est concentrée à Villers-Cotterêts, à Vic-sur-Aisne et à La Ferté-Milon.

Les évolutions démographiques ont démontré une diminution de la taille moyenne des ménages, par l'augmentation de personnes seules et couples sans enfants. Pourtant, entre 2011 et 2016, ce sont les grandes typologies de logements qui ont le plus augmenté, questionnant l'adéquation entre l'offre et la demande. En dehors de Villers-Cotterêts, 58% des ménages sont composés d'une ou deux personnes, pourtant, les T3 et moins ne représentent que 34 % des logements.

### RETZ-EN-VALOIS HORS VC



## L'ancienneté du parc génère des besoins d'amélioration

2/3 des logements ont été construits avant la 1ère réglementation thermique et nécessitent peut-être des travaux afin d'en améliorer la performance énergétique.

Bien qu'ancien, le parc ne semble pas présenter de signes de fragilité outre mesure : le parc potentiellement indigne est peu présent, de même que les logements en classement cadastral 7 et 8 (locaux médiocres et très médiocres : absence fréquente de locaux d'hygiène, aspect délabré, etc...)

## La vacance est moyenne, mais en augmentation

Selon les différentes bases de données, la vacance du parc de logements de la CCRV est comprise entre 7,8 et 9,3 % des logements. Depuis 2011, la vacance semble avoir augmenté de manière importante dans certains secteurs : Vallée du Ru d'Hozier et Vallée de l'Ourcq, tandis qu'elle est faible dans les secteurs des Plaines et de la Vallée de l'Aisne.

## Des signes de fragilité au sein des copropriétés

Bien que l'immatriculation de chaque copropriété soit obligatoire depuis début 2019, le Registre National des Copropriétés est encore peu renseigné, témoignant d'un manque d'information des syndicats bénévoles. Les partenaires soulignent également un nombre important de copropriétés non gérées, où des travaux d'amélioration des communs seraient nécessaires et bénéfiques à l'attractivité de l'offre résidentielle de centre-ville.

### 3. Les réponses apportées par les marchés immobiliers

#### *La construction neuve, portée par Villers-Cotterêts*

Passée la crise de 2008, les rythmes de construction sont assez fluctuants sur la CCRV et la production neuve est essentiellement réalisée sur Villers-Cotterêts. En moyenne, le rythme total de constructions neuves est de 79 logements par an, dont 47 à Villers-Cotterêts.

*L'accession en neuf* se fait quasi-exclusivement dans l'individuel en diffus : les terrains à bâtir sont accessibles, de l'ordre de 40 €/m², avec une grande variation selon la distance à Villers-Cotterêts. Une distinction franche semble néanmoins s'opérer avec la frontière à l'Oise : les prix de l'Aisne sont plus bas. En moyenne, 25 % des logements individuels ont bénéficié d'un PTZ (Prêt à Taux Zéro) dans le neuf.

En parallèle du marché du neuf, *le marché des transactions dans l'existant* est beaucoup plus dynamique, avec 300 ventes par an (soit 2 à 3 fois plus que la construction neuve) et un prix moyen de 154 000 € pour une maison hors de Villers-Cotterêts.

*Le locatif privé* est un produit plus urbain, disponible plutôt dans Villers-Cotterêts, la Ferté-Milon et Vic-Sur-Aisne. Le marché est jugé plutôt tendu pour les produits de qualité.

Enfin, *le locatif social* est réparti entre 2 bailleurs sociaux totalisant 2 100 logements, pour l'essentiel localisés à Villers-Cotterêts. Le locatif social est plus tendu sur la CCRV que sur le reste du territoire de l'Aisne, mais la demande reste globalement peu élevée (621 demandes en 2018 pour 233 attributions).

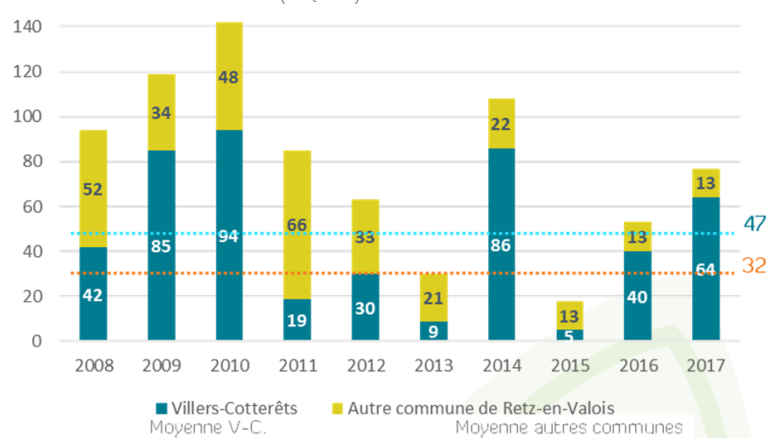
### 4. Les réponses apportées aux publics spécifiques

Thématique incontournable des PLH, les publics dits « spécifiques » recouvrent différents types de ménages pouvant rencontrer des difficultés d'accès au logement.

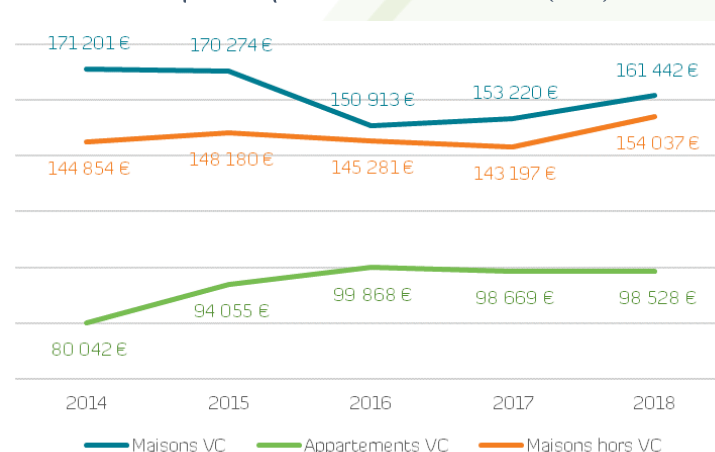
*Les jeunes*, étudiants, alternants ou sans emploi ne semblent pas constituer un enjeu à part entière du point de vue de l'habitat du fait de l'absence d'offre étudiante sur le territoire. Cependant, les partenaires soulignent la nécessité de permettre un retour de ces jeunes sur la CCRV après leurs études.

*Les personnes âgées en perte d'autonomie* : le vieillissement de la population est à peine entamé (pyramide des âges) mais déjà les communes et partenaires soulèvent une difficulté d'accueil des seniors dans les centralités, dans des logements adaptés et accessibles (ascenseur si étage). Le développement d'un habitat adapté sera par conséquent l'un des enjeux forts du prochain PLH.

Evolution de la construction (Sit@del)



Evolution des prix moyens des transactions (DVF)



*Les ménages fragiles, en difficulté d'accès au logement* : la relative détente du marché immobilier et la diversité du territoire permettent d'offrir aux ménages, même très modestes, un accès au logement. Néanmoins, pour certains ménages particulièrement fragiles, le besoin n'est pas tant celui de l'accès au logement, mais plutôt de l'accompagnement vers le logement, voire au maintien dans le logement. Les réponses à apporter sont alors davantage d'ordre social et partenariales.

*Les gens du voyage* : la CCRV respecte ses obligations légales en matière d'accueil des gens du voyage. Par ailleurs, les équipements existants semblent sous-occupés et aucune problématique de sédentarisation n'est identifiée. A souligner cependant que de récentes dégradations ont nécessité plusieurs fermetures temporaires de l'aire d'accueil. Une réflexion pourrait être engagée sur la gestion de l'aire et les éventuels besoins de médiation.

# LES ENJEUX A L'ISSUE DU DIAGNOSTIC ET QUELQUES PISTES POUR LA SUITE

## Renouveler l'attractivité du territoire pour renouer avec la croissance démographique

- Accompagner le développement de l'emploi, véritable moteur de la croissance démographique (et non la construction neuve)
- Améliorer l'attractivité du territoire
  - Valoriser le territoire par une démarche de marketing territorial
  - Améliorer l'offre d'équipements
  - Rester attractif pour les actifs

## Déployer une politique de l'habitat spécifique aux personnes âgées

- Permettre le maintien des populations âgées sur le territoire
  - Développer une offre résidentielle accessible
  - Articuler la politique de l'habitat avec un développement de l'offre de santé et de services

## Améliorer la qualité du parc de logements

- Accompagner l'amélioration des logements sur tous les volets
  - Poursuivre l'accompagnement des ménages dans le cadre des dispositifs existants
  - Améliorer la lisibilité des aides pour les ménages
  - Développer le partenariat avec les acteurs de l'habitat, pour en faire des relais de la politique locale de l'habitat
- Intervenir sur le bâti existant pour améliorer l'attractivité des bourgs/centres
  - Remobiliser le parc vacant
  - Envisager une action foncière à l'ilot type ORI (Opération de Restauration Immobilière)
- Améliorer la gestion des copropriétés

## Accompagner les ménages modestes dans leurs parcours résidentiels

- Améliorer les équilibres de peuplement dans le parc social par une politique d'attributions et un redéploiement de l'offre
- Poursuivre l'accompagnement des ménages les plus précaires vers et dans le logement
- Maintenir et améliorer la fluidité entre l'hébergement et le parc locatif social ou privé

## LE CALENDRIER DES PROCHAINES ÉTAPES

### SEPTEMBRE 2020 : SÉMINAIRE PARTENARIAL

- **Qui ?** Les maires et/ou leur représentant sur les questions relatives à l'habitat, les partenaires locaux, d'éventuels intervenants extérieurs.
- **Pourquoi ?** L'objectif est de donner à voir la diversité des actions mobilisables par la suite dans le PLH. Sous la forme de présentations successives et dynamiques réalisées par des partenaires, des communes ou par le bureau d'études CODRA, un panorama des orientations envisageables sera proposé aux communes et partenaires.

### NOVEMBRE 2020

- **Qui ?** Comité de pilotage tel que prévu par la délibération du 22.09.2017
- **Pourquoi ?** Restituer et valider les orientations du PLH.