

REPUBLIQUE FRANCAISE

département

AISNE

CONSEIL DE COMMUNAUTE

de la

Communauté d'Agglomération du Soissonnais

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS

séance du jeudi 15 mars 2007

nombre de membres

afférents au conseil de communauté	en exercice	qui ont pris part aux délibérations
63	63	41

Convocation en date du

01/03/07

date d'affichage

20/03/07

L'an deux mil sept, le jeudi quinze mars, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais, régulièrement convoqué, s'est réuni, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean-Marie PAULIN

PRESENTS

Mmes Gerault, Errastl, Boureux, Fournier, Martin, Saingre, Brochet, Lebeau, Delicado.

Mrs Fourrier, Mathaut, Gregoire, Beaudon, Maurice, De Baere, Evrard, Desprez, Vallée, Pitois, Lenoble, Bayard, Paulin, Cornelle, Walkowiak, Couvreur, Attencourt, Maerten, Leroux, Barriquand, Carre, Louvet, Merchiers, Regnier, Antonicelli, Fenianos, Bobin, Morel, Raverdy, Castellani, Grandfond, Tordeux.

N° 17

rapporteur

Politique de la Ville - Plie - Habitat

E.FENIANOS

HABITAT / PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT : Bilan 2003-2006

Les articles L.302-3 et R.302-13 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) prévoit que "*l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du PLH et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique*".

Cette délibération sera transmise aux communes et au Préfet (article R.302-13 du CCH). Elle fera l'objet d'un affichage pendant un mois au siège de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais et dans les Mairies des communes membres. Mention de cet affichage sera inséré dans un journal diffusé dans le département de l'Aisne (article R.302-12 du CCH).

Contexte général

La Communauté d'Agglomération du Soissonnais est un Etablissement Public de Coopération Intercommunale composé de 28 communes pour une population estimée à 52 500 habitants en 1999 (Soissons, ville-centre, regroupe environ 29 500 habitants). La Communauté d'Agglomération du Soissonnais est née le 1^{er} janvier 2000 de la transformation d'une Communauté de Communes (1993). Longtemps à 27 communes,

l'intercommunalité est passée à 28 communes le 1^{er} janvier 2005 avec l'arrivée de la commune de Vregny (102 habitants en 1999).

Notre territoire voit sa population diminuer régulièrement depuis plus de 25 ans (54 661 habitants en 1982 contre 52 452 en 1999). La perte de population se poursuit encore aujourd'hui.

Il existe de grandes disparités économiques et sociales entre les différentes communes. Un exemple, le parc public est essentiellement concentré sur 6 communes (taux supérieur à 10 % des résidences principales).

La Communauté d'Agglomération du Soissonnais a mis en place une politique active en faveur du redémarrage économique du territoire (création de zones d'activités, d'un parc tertiaire, d'une pépinière et d'un hôtel d'entreprises...). Le scénario retenu pour le PLH devait permettre de maintenir la population au niveau de celui enregistré au recensement de 1999.

Or, la situation économique change (contacts et projets noués en vue de remplir les zones d'activités soissonnaises ; la pépinière et l'hôtel d'entreprises de Gouraud sont en activité; "Transcom" a créé environ 300 emplois en CDI...). Pour être pleinement efficace, cette politique économique et de création d'emplois doit nécessairement s'accompagner d'un volet ambitieux en matière d'habitat.

Les éléments présentés ci-dessous font une rapide synthèse, action par action, de notre politique en faveur de l'habitat depuis 2003 :

I/ Evolution de la construction

Chiffres de la construction 2003-2006 (source : Direction Régionale de l'Équipement, données SITADEL)

Nombre de logements ordinaires commencés*	2003		2004		2005		2006	
	Total Agglo	Dont Soissons	Total Agglo	Dont Soissons	Total Agglo	Dont Soissons	Total Agglo	Dont Soissons
Individuels	143	83	119	53	82	33	148	78
collectifs	53	31	102	64	132	94	142	122
Total	196	114	221	117	214	127	290	200

Définitions :

- L'unité utilisée est le logement.

- On appelle logement un ensemble de pièces principales destinées au logement et au sommeil et de pièces de service telles que cuisine, salle d'eau, cabinet d'aisance, buanderie, débarras, séchoirs et, le cas échéant, des dégagements et dépendances. Un logement doit comporter au moins une pièce principale, une pièce de service (soit salle d'eau, soit cabinet d'aisance), une cuisine ou un coin cuisine aménagé dans la pièce principale.

- Par **logement ordinaire**, on entend un type d'habitation qui n'est ni communautaire (cité universitaire, foyers pour personnes âgées.), ni d'hébergement (hôtel...).

- La **maison individuelle** correspond à un bâtiment ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière. Par extension, les logements "en bande" (bâtiments comportant plusieurs logements disposant chacun d'une entrée particulière) sont considérés comme individuels. On distingue l'individuel pur, opération de construction d'une maison seule, de l'individuel groupé qui comporte plusieurs logements individuels dans un même permis, ou un seul logement couplé avec un local non habitation ou des logements collectifs.

- On appelle **logements collectifs** les logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus dont certains ne disposent pas d'un accès privatif. Dans le cas d'opérations regroupant à la fois des logements individuels et collectifs, ces derniers sont comptés dans leur type de construction respectif.

Destination des logements ordinaires commencés	2003	2004	2005	2006
Vente	96	39	102	120
Location	36	104	66	105
Occupation personnelle	64	78	46	65
Total	196	221	214	290
SHON construite (en m²)	23 768	24 005	20 761	30 088

2/ Les objectifs de la construction dans le Soissonnais

Rappel des objectifs de construction définis par le PLH 2003-2007 :

190 nouveaux logements à construire par an répartis de la manière suivante :

- 65 logements locatifs aidés (5 PLAI, 40 PLUS et 20 PLS),
- 50 logements en promotion non-aidée,
- 75 logements en accession individuelle.

Nouveaux objectifs de construction définis par la convention de délégation des aides à la pierre 2006-2011

La Communauté d'Agglomération du Soissonnais est délégataire des aides à la pierre depuis le 1er janvier 2006 pour une durée de 6 ans. Cette délégation doit nous permettre de favoriser la construction de nouveaux logements à loyers abordables dans les parcs publics et privés (mis en oeuvre du Plan de Cohésion Sociale défini par l'Etat). Cette convention a augmenté de manière non négligeable les objectifs de construction assignés au territoire :

- 115 logements locatifs aidés par an en 2006 et 2007 (7 PLAI, 68 PLUS et 40 PLS),

- 110 logements locatifs aidés par an de 2008 à 2011 (6 PLAI, 59 PLUS et 35 PLS).

Chiffres de la programmation des logements locatifs aidés 2003-2006 (source : bailleurs, DDE et Communauté d'Agglomération du Soissonnais)

Programmation dans le parc public (ensemble des bailleurs)	Total	Dont logements de type PLAI	Dont logements de type PLUS	Dont logements de type PLS	Nbre de logements en construction neuve	Dont acquisition-amélioration	Dont Soissons
2003	67	0	67	0	9	58	5
2004	4	0	4	0	4	0	0
2005	115	5	89	21	36	79	76
2006	125	2	78	45	69	56	43
Total	311	7	238	66	118	193	124

Répartition des programmations par bailleurs	2003	2004	2005	2006
ODES	39	0	36	58
OPAL	0	0	0	9
LOGIVAM	28	4	79	56
Autre	0	0	0	2
Total	67	4	115	125
Subventions accordées par la Communauté d'Agglomération du Soissonnais au titre du 2,50 %	194 925,00 €	9 585,00 €	252 541,00 €	220 338,75 €

Nota : Par délibération du Conseil Communautaire en date du 29 juin 2006, la Communauté d'Agglomération du Soissonnais ne subventionne plus les logements de type PLS.

Bilan : La construction de logements ordinaires se maintient à un niveau haut depuis 2003 (tendance nationale). Le nombre de logements ordinaires commencés annuellement depuis 2003 est supérieur aux prévisions du PLH.

Dans le détail :

**-77 logements locatifs aidés ont été programmés chaque année entre 2003 et 2006,
-89 logements en promotion non-aidée ont été construits chaque année entre 2003 et 2005,**

-63 logements en accession individuelle ont été construits chaque année entre 2003 et 2005.

La construction de logements locatifs aidés semble repartir à la hausse, notamment depuis 2005. Une remarque concerne le type de construction : plus de 62 % des logements financés le sont en "acquisition-amélioration". Cela a pour conséquence d'augmenter le parc public mais de ne pas augmenter la capacité d'accueil global du Soissonnais (dans ce type d'opération, les logements sont achetés avec des locataires.) Bien souvent, il ne s'agit pas de remettre des logements vacants sur le marché. Il faut aussi souligner la faiblesse du nombre de logements à loyer très social (PLAI).

Il faut aussi souligner le fait que, malgré l'augmentation du nombre des logements construits, le territoire continue de perdre des habitants. Aussi, les efforts doivent être maintenus.

3/ Le rééquilibrage du parc public dans les communes se poursuit

Bilan : En 1999, 12 communes possédaient des logements locatifs aidés et 6 communes concentraient ces logements (source : INSEE, DDE et Communauté d'Agglomération du Soissonnais).

En 2006, 15 communes possèdent désormais des logements locatifs aidés. Plusieurs projets sont actuellement en cours de réflexion.

4/ Amélioration du parc ancien

Fin de "l'Opération façades" (source : Communauté d'Agglomération du Soissonnais)

Cette dernière Opération Façades, la troisième consécutive (mise en place à l'origine en 1997 avec les OPAH), s'est déroulée entre 2002 et juin 2005. Elle a permis de financer la rénovation de près de 100 façades typiques du Soissonnais et de mettre en valeur l'architecture de la Reconstruction de 1919-1935 (10 commissions d'attribution ; 657 494 euros de travaux réalisés ; 133 309 euros de subventions accordées par le Conseil Régional de Picardie et la Communauté d'Agglomération du Soissonnais ; environ 75 dossiers aidés à Soissons et 25 dans les autres communes).

Une étude sur le parc de logements locatifs privés présents sur la Communauté d'Agglomération du Soissonnais a été réalisée pour la prise de délégation des aides à la pierre. Cette étude s'est déroulée entre 2005 et 2006 (coût : 38 272 € TTC ; subventions Etat : 15 000 € et Conseil Régional de Picardie : 11 482 €). Elle a permis de réaliser un diagnostic précis de la situation. Cette étude sera intégrée au PLH lors de sa modification.

Consommation des crédits ANAH entre 2003 et 2006 (source : Délégation locale de l'ANAH et Communauté d'Agglomération du Soissonnais)

Amélioration du parc privé (ANAH)	Nbre de dossiers subventionnés	Nbre de logements améliorés	Dossiers propriétaire occupant	Dossiers propriétaire bailleur	Crédits consommés	Logements vacants remis sur le marché	Loyer maîtrisé (9 intermédiaires et 1 conventionné)	Logements insalubres
2003	11		8	3	17 497 €	0	0	0
2004	34		17	17	115 663 €	0	0	0
2005	39		23	16	166 711 €	4	7	0
Réalisés 2006	56	66	25	41	125 138 €	5	10	0
Objectifs 2006	--	50	25	25	269 500 €	5	17	15

Nota : les données du tableau ci-dessus n'ont pas été confirmées par l'ANAH. Aussi, elles n'ont qu'une valeur indicative.

Bilan détaillé pour les dossiers des propriétaires occupants	Dossiers	Engagement	%
PO standard	1	2 531 €	6.07 %
PO très sociaux	20	32 930 €	79.01 %
PO handicapé	4	6 217 €	14.92 %
PO insalubrité	0	0 €	0 %
PO saturnisme	0	0 €	0 %
Total	25	41 678 €	100 %

5/ Acquisitions foncières

Création d'un "Atlas des potentialités foncières" (2002).

Ce document recense, en partenariat avec les communes, les sites potentiels pouvant

accueillir à court, moyen et long terme des zones d'habitat.

Création d'un fonds d'intervention en faveur du foncier (2003-2005)

Ce fonds est doté de 200 000 euros chaque année. Il sert à réaliser des acquisitions foncières destinées à l'habitat. Une convention validée en 2005 fixe les modalités d'achat et de portage foncier. Les acquisitions se poursuivent dans plusieurs communes. Nombre de conventions signées : Pommiers, Billy-sur-Aisne (2 conventions) et Courmelles. Plusieurs nouvelles conventions sont en projet.

6/ Participation à l'élaboration des documents d'urbanisme

Conseils et informations pratiques sur l'élaboration des documents d'urbanisme (démarches, suivi des procédures, financements, compatibilité avec le Schéma Directeur et le PLH...). La Communauté d'Agglomération du Soissonnais finance, à hauteur de 50 ou 100 %, le coût d'élaboration d'un document d'urbanisme (déduction faite de l'aide de l'Etat).

Document d'urbanisme	Nombre de communes au 31/12/2006
POS ou PLU	17
Carte communale	4
Règlement National d'Urbanisme + Règle de la constructibilité limitée	7
Total	28

Documents élaborés, révisés ou modifiés depuis 2003 (montant des subventions versées : 63 404,06 €)

- PLU : Acy, Billy-sur-Aisne, Courmelles, Crouy, Cuisy-en-Almont, Mercin-et-Vaux, Ploisy, Septmonts, Sermoise, Soissons, Venizel, Villeneuve-Saint-Germain.
- Cartes communales : Berzy-le-Sec, Juvigny, Leury, Serches, Vauxrezis.

Nota : La révision du Schéma Directeur en Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) est engagée depuis la délibération du Conseil communautaire en date du 29 juin 2005 (coût : 159 250 € TTC ; subvention Etat : 54 214 €).

7/ Projets de renouvellement urbain

Il y a deux projets de renouvellement urbain éligibles aux aides de l'ANRU en cours :

- ZUS de Presles-Chevreaux à Soissons,
- "Les Deux Lions" à Belleu.

Les objectifs poursuivis par ces deux projets sont d'accueillir dans de bonnes conditions des familles à revenus modestes et conserver à ces quartiers une place dans le parcours résidentiel. Pour cela, les projets proposent de :

- Démolir puis reconstruire un certain nombre de logements,
- Diversifier les types d'habitat,
- Aménager les espaces extérieurs,
- Désenclaver les quartiers (création d'équipements publics, de locaux commerciaux, de voiries nouvelles...).

8/ Accueil des publics spécifiques ou à comportement difficile

Gestion de l'accueil de nuit pendant la période hivernale

Depuis la saison hivernale 2006-2007, la Communauté d'Agglomération du Soissonnais, en partenariat avec le CCAS de Soissons, gère l'accueil de nuit (10 places, coût : environ 30 000 €/an ; subvention DDASS : 15 000 €). Des travaux de réhabilitation du local doivent être entrepris en 2007 après signature d'un bail longue durée avec l'Hôpital de Soissons, propriétaire du local (subventions possibles pour l'investissement: Etat et Conseil général de l'Aisne ; pour le fonctionnement : DDASS).

Accueil des Gens du voyage

Pilotage d'une étude de sensibilisation des acteurs du territoire (2004-2005) à la question et les moyens à mettre en oeuvre pour accueillir les Gens du Voyage. Pour mémoire, il s'agit de créer 20 emplacements permanents dans le Soissonnais (coût : 41 770,30 € TTC ; subvention Etat : 15 200 €).

Création d'une aire de grand rassemblement.

Depuis juin 2005, la Communauté d'Agglomération du Soissonnais accueille les grands rassemblements temporaires des Gens du Voyage sur une aire de 2 hectares à Courmelles. Entre 3 et 6 rassemblements sont prévus chaque année ; 2 ou 3 ont réellement lieu (coût de l'investissement : 20 594,66 € HT ; subvention Etat : 14 416 €).

Participation au financement du Fonds Solidarité Logement (FSL)

Le FSL accorde des aides financières (caution, prêt, garantie...) aux personnes qui ont des difficultés pour accéder ou se maintenir dans leur logement. Il assure également la mise en place de mesures d'accompagnement social lié au logement. Ce dispositif, qui relevait de l'Etat, a été transféré au Conseil Général en 2004. Depuis 2003, la Communauté d'Agglomération du Soissonnais prend en charge la participation financière des 28 communes membres.

Participation au FSL		Aides à l'accès à un logement		Aides au maintien dans le logement		Accompagnement social
	Subvention versée	Nombre de dossiers aidés	Aide accordée	Nombre de dossiers aidés	Aide accordée	Nombre de mesures prises
2003	15 521,13 €	174	107 366,52 €	35	44 572,07 €	52
2004	15 705,00 €	137	65 050,44 €	54	71 710,95 €	51
2005	21 645,00 €	172	86 661,39 €	34	31 876,59 €	55
2006	21 644,80 €	141	74 287,85 €	39	47 607,21 €	71

Participation au financement du CLLAJ

Financement du CLLAJ par la Communauté d'Agglomération du Soissonnais	Subvention accordée	Nombre de personnes accueillies
2003	9 528 €	224
2004	9 528 €	372
2005	9 530 €	110
2006	13 200 €	NC

9/ Produire des logements et améliorer la qualité de l'aménagement urbain

Etudes Nexity-Foncier-Conseil (2003)

Suite à un audit de plusieurs sites et à des pré études d'aménagement (coût : 47 840 € TTC), seul le projet de lotissement situé à Mercin-et-Vaux (23 lots) a pu être mené à bien par ce promoteur privé. Les projets de Pommiers et Billy-sur-Aisne ont été repris par les communes et la Communauté d'Agglomération du Soissonnais.

Mission de conseil et d'assistance en paysage (2003)

Mission de diagnostic et de prescriptions paysagères pour les entrées de ville, traitement des limites, présence du végétal... (coût : 12 558 € TTC). L'objectif de ce travail était d'accompagner le territoire dans une démarche de qualité des projets d'habitat (communes concernées : Billy-sur-Aisne, Mercin-et-Vaux et Pommiers).

Etudes pré-opérationnelles globales de développement de l'habitat (2005-2006)

Les communes de Belleu et Villeneuve-Saint-Germain (coût : 88 264,80 € TTC), puis de Berzy-le-Sec et de Vauxbuin (coût : 32 292 € TTC) ont bénéficié de ces études. Elles ont permis de sensibiliser les élus aux potentialités de développement de leurs territoires. Plusieurs projets sont aujourd'hui en cours d'élaboration (en phase d'étude et-ou d'acquisition foncière).

Promotion du territoire vers les promoteurs privés et bailleurs publics (2003-2006) afin de informer des objectifs du PLH et de leur présenter les potentialités de développement du territoire. L'ensemble des grandes entreprises du BTP travaillent

aujourd'hui dans le Soissonnais.

10/ Observatoire de l'habitat

Fonctionnement

L'observatoire est axé sur le suivi de quelques données statistiques intéressantes pour notre territoire :

1. Rythme de la construction à partir de la base de données SITADEL (DRE),
2. Type de construction à partir de la base de données SITADEL (DRE),
3. Données de l'Observatoire régional de la demande locative sociale (DRE),
4. Données de l'Observatoire régional des marchés fonciers et immobiliers picards (DRE),
5. Données issues du recensement de l'INSEE,
6. Données diverses issues de la CAF, de l'ANAH, de la DDE, de FILOCOM, de la DGI, des bailleurs et promoteurs du territoire...

Il est proposé au Conseil Communautaire de :

- **APPROUVER** le bilan de mise en application du Programme Local de l'Habitat pour les années 2003, 2004, 2005 et 2006.

Après délibération, le Conseil Communautaire **ADOpte** le présent dossier
selon vote ci-dessous

POUR	CONTRE	ABSTENTION	REFUS DE VOTE
41	0	0	0

Fait et délibéré les jours, mois et an sus-dits
Et ont signé au registre les membres présents
POUR EXTRAIT CONFORME

