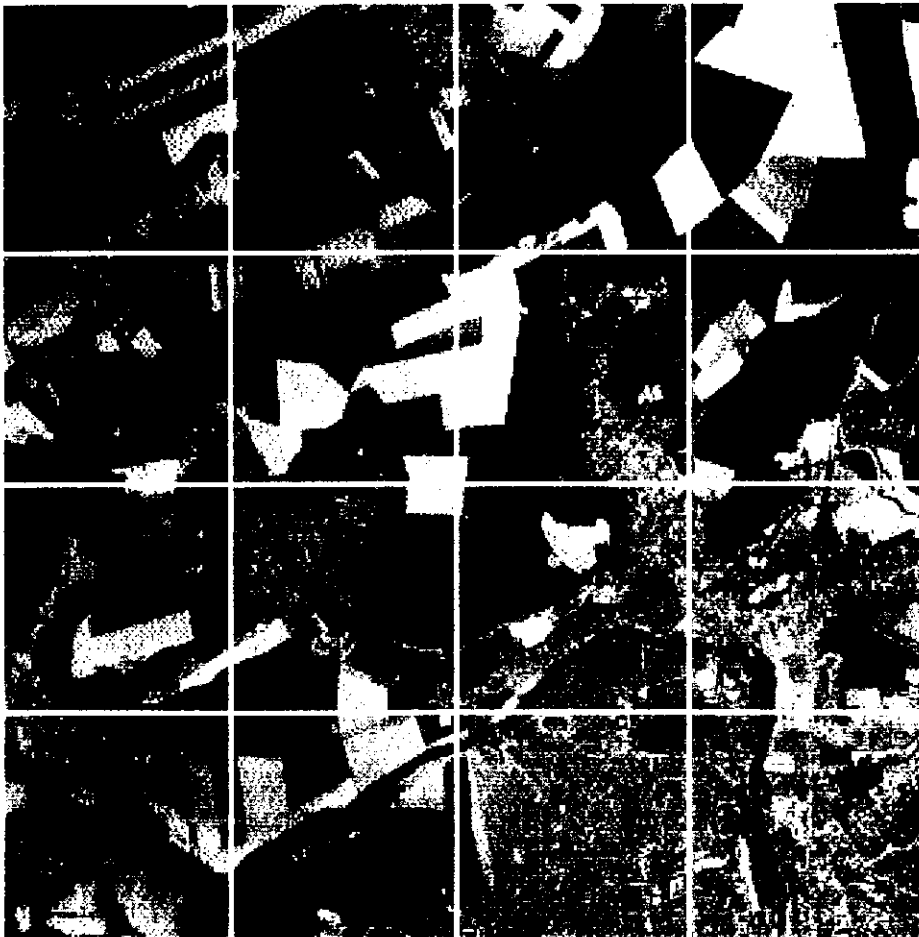


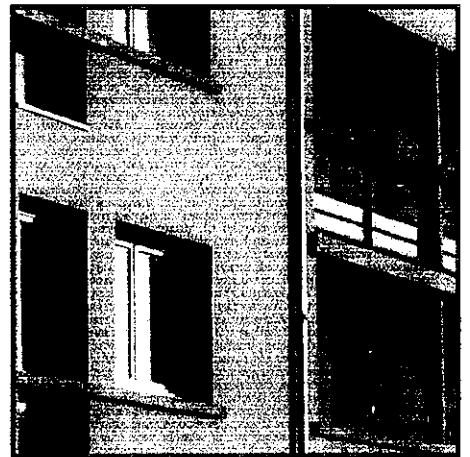
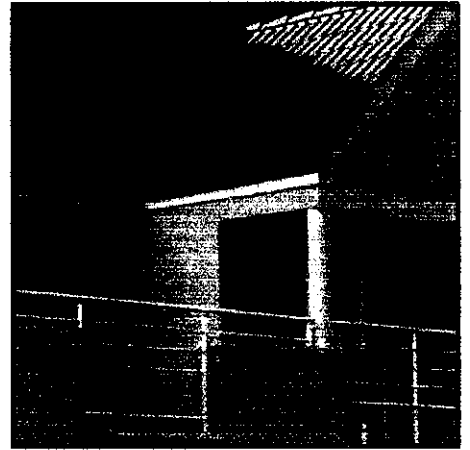
# PLH

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2003 - 2007



Document réalisé par le service habitat et le bureau d'études SQUARE



COMMUNAUTE  
**Soissonnais**



# PLH

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2003 - 2007

ACY - BAGNEUX -  
BELLEU - BERZY-  
LE-SEC - BILLY-  
SUR-AISNE - CHA-  
VIGNY - COUR-  
MELLES - CROUY -  
CUFFIES - CUISY-  
EN-ALMONT -

JUVIGNY - LEURY -  
MERCIN-ET-VAUX -  
MISSY-AUX-BOIS -  
NOYANT-ET-ACO-  
NIN- OSLY-COURTIL  
- PASLY - FLOISY -  
POMMIERS -

SEPTMONTS - SER-  
CHES - SERMOISE -  
SOISSONS - VAUX-  
BUIN - VAUXREZIS  
- VENIZEL - VILLE-  
NEUVE-SAINT-  
GERMAIN -



**JANVIER 2003**

# SOMMAIRE

## **I – SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX DU PLH**

## **II – SCENARIO ET ORIENTATIONS 6**

- 1 – Objectifs 6
- 2 – Les conséquences en matière de logement 7
- 3 – Objectifs en matière de foncier 9
- 4 – Les orientations 11

## **III – PROGRAMME D’ACTIONS 12**

- N°1 : Adapter la politique d’urbanisme réglementaire 13
- N°2 : Inciter les communes à constituer des réserves foncières 14
- N°3 : Programmation concertée du logement locatif social 16
- N°4 : Financement des opérations de logement social 17
- N°5 : Agir sur le peuplement et la gestion des quartiers sensibles 18
- N°6 : Renforcer les moyens d’accueil des ménages à comportement difficile ou spécifique 20
- N°7 : Développer les initiatives en matière d’habitat pour les jeunes 22
- N°8 : Organiser l’accueil des gens du voyage 23
- N°9 : Actions d’amélioration du parc ancien 25
- N°10 : Améliorer la qualité de l’aménagement urbain 27
- N°11 : Relance et élargissement de la Conférence Intercommunale du Logement 28
- N°12 : Outils d’observation et d’évaluations 30

## **IV – TABLEAUX DE SYNTHÈSE 37**

# I - SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX DU PLH

• Entre 1990 et 1999, ce sont en moyenne 2,5 logements pour 1000 habitants qui ont été construits par an, contre 5,7 au niveau national (soit environ la moitié de la production neuve enregistrée entre 1982 et 1990). Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais, 130 logements par an ont été construits alors que 185 auraient été nécessaires pour maintenir la population, soit un **déficit de 800 logements** au cours des dix dernières années (1990-2001).

La **situation économique** (perte de 840 emplois entre 1990 et 1999, faisant suite à une perte de 1050 entre 1982 et 1990) est la principale cause de la **baisse de population** (moins 1300 habitants).

Mais la **faiblesse de la construction neuve** explique en partie le solde migratoire négatif (moins 3300 habitants) et le report du potentiel démographique sur les communes périphériques du bassin, notamment des familles avec enfants.

Le déficit de logement se traduit par un **marché paradoxalement plutôt tendu**, malgré la baisse démographique avec :

• une demande HLM en hausse, une absence quasi totale de logements vacants (y compris dans les fractions déqualifiées du parc) et des délais d'attribution qui s'allongent ;

• des prix immobiliers et surtout fonciers qui augmentent, et qui traduisent les difficultés à accéder à la propriété dans le Soissonnais.

L'accession à la propriété pavillonnaire est restée à un niveau d'étiage (environ 60 logt / an). La construction locative sociale (environ 35 à 40 logt/an) a été très en dessous des objectifs du P.L.H. (environ 75 logt / an).

La promotion non aidée est le seul segment de la construction neuve à avoir connu un certain renouveau notamment dans les toutes dernières années (25 à 30 logt / an, 20% de la production contre 5% dans les années 1980). La dynamique est fragile. Elle a reposé sur une poignée d'opérateurs locaux. Et elle a peu profité au développement du parc locatif, ce qui témoigne encore de la faible attractivité du bassin sur les investisseurs.

**La relance de la production de logement apparaît comme un enjeu majeur des politiques de l'habitat à l'avenir, non seulement pour satisfaire les besoins de la population en place, mais également pour accompagner les efforts de développement engagés.**

La plus grosse part de la production de logement, y compris sur le plan foncier, a reposé sur l'initiative de promoteurs publics ou privés. La faible implication des collectivités locale dans cette production est une des particularités du Soissonnais.

Plus de la moitié des communes de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais ne dispose d'aucune réserve foncière ni de terrain rapidement constructible, d'où un risque de pénurie d'espace urbanisable, déjà mis en évidence dans le Schéma Directeur et, à court terme, des conséquences sur les prix.

De plus, le recours au parc existant, après sa forte mobilisation (il a constitué près de 25% de l'offre nouvelle de logements) ne pourra être que très limité.

**La faible maîtrise foncière est d'ores et déjà un obstacle, comme elle a sans**



## **doute freiné le développement du bassin au cours des dernières années.**

• Les résultats plutôt modestes en matière de **construction locative sociale** n'ont pas permis de limiter les phénomènes ségrégatifs dans la ville centre, et de rééquilibrer de manière significative l'offre de logement. Si entre 1990 et 1999, la périphérie a accueilli 43% de la production HLM, Soissons n'en abritait pas moins encore plus de 85% du parc. Trois communes en dehors de l'unité urbaine bénéficiaient d'un peu de parc HLM, et ceci de manière très réduite (11 logements à Noyant et Aconin, 2 à Cuisy, 1 à Septmonts).

Le parc locatif social représente près de 50% des résidences principales à Soissons dont 70% dans les trois grands ensembles de Presles, Chevreux et St Crépin.

Ces trois ensembles, et notamment les deux premiers (ZUS), accueillent une **population de plus en plus en difficulté** (taux de chômage de 27% au RGP de 1999 contre 18% en 1990).

Ceci étant, ils n'en ont pas le monopole car les difficultés ont progressé de manière significative dans les autres parties de la ville (+30% entre 1990 et 1999, contre +47% en ZUS).

D'autres groupes HLM, à St Waast, Belleu, Vénizel, Villeneuve-St-Germain...accueillent aussi des ménages précarisés.

Par ailleurs, ces quartiers de ZUS restent encore des **espaces de transit dans les parcours résidentiels**, y compris pour les actifs arrivant sur le bassin, et pas uniquement des espaces de relégation, comme l'a bien démontré l'enquête auprès des emménagés récents (sans doute un peu moins vrai pour Chevreux que pour Presles).

Ces grands ensembles sont actuellement « pleins » et ne connaissent pas de vacance. Compte tenu des mauvaises perspectives économiques à court terme du bassin, leur présence est un facteur essentiel d'amortissement des difficultés sociales rencontrées par les ménages.

Néanmoins, certains secteurs n'échappent pas au processus de paupérisation (Chevreux), où viennent se greffer des préoccupations liées au fonctionnement urbain et au bâti, nécessitant une intervention rapide en terme de renouvellement urbain.

Le reste des quartiers d'habitat social de l'agglomération (hors Chevreux et le quartier des Deux Lions à Belleu) nécessite davantage des interventions en termes de requalification (achever la réhabilitation du bâti et des espaces publics) et de développement social. L'enjeu est d'y maintenir des conditions de vie qui y facilitent l'investissement des habitants et préservent la fonction de transit résidentiel encore présente.

Ceci ne veut pas dire qu'il ne faille pas, grâce à un effort de production nouvelle, préparer le remplacement progressif d'un type d'habitat dont l'obsolescence ne peut que s'accroître. Ceci vaut particulièrement pour la ville centre qui abrite l'essentiel de ce parc collectif de grand ensemble. La volonté de rééquilibrer le parc de logement locatif social sur le territoire risque d'accroître le décalage entre le patrimoine neuf et attractif de la périphérie, et le sien ancien et déqualifié. La production de logement HLM doit reprendre sur Soissons pour éviter cet écueil et y diversifier petit à petit l'offre locative.

• En dépit de la dégradation des indicateurs économiques et malgré un marché à la tension croissante, les situations d'exclusion et les difficultés d'insertion dans le logement restent limitées dans le bassin de Soissons. Comme on l'a déjà dit, cela tient à la forte présence de logements sociaux (41% des résidences principales dans l'aire urbaine contre 31% pour des aires équivalentes), mais également à la **mobilisation institutionnelle** qui s'est engagée en **direction des publics spécifiques** (jeunes, familles démunies, grands marginaux...). Sur ce plan, les initiatives à prendre sont plus de l'ordre de l'ajustement que du développement des dispositifs.



La problématique des ménages « perturbateurs » avec en filigrane celles du suivi social de longue durée et du logement adapté, sont par exemple celles sur lesquelles des progrès restent à réaliser.

Seule la question de l'accueil des **gens du voyage** est aujourd'hui au point mort, sans évolution depuis le précédent P.L.H. Pourtant, la loi de lutte contre les exclusions va contraindre à apporter très rapidement des réponses opérationnelles.

Les priorités des politiques de l'habitat se sont déplacées depuis le début des années 1990 et le précédent PLH.

Le traitement des dysfonctionnements sociaux et urbains constituait à cette époque un enjeu majeur. Aujourd'hui, sans disparaître pour autant, il s'efface en partie derrière la nécessité impérieuse de mettre en place une politique plus ambitieuse, tant sur les plans quantitatif que qualitatif, en matière de production de logement, pour accompagner les efforts de redéploiement économique.

## Les enjeux du PLH

Mener une politique de l'habitat en phase avec l'ambition de développement économique du Soissonnais.

Permettre une augmentation de la production en rendant disponible des terrains. La politique de réserves foncières est un enjeu majeur car en maîtrisant mieux le foncier, les communes rendent possibles (financièrement, régulation du marché) des opérations de logement, et se donnent les moyens d'orienter la production ; d'où une implication aussi sur la politique de logement social.

L'attractivité du territoire : assurer le maintien de la population et le renouvellement du patrimoine.

Tenir compte de l'évolution de la demande et adapter la production de logements aux ménages : jeunes actifs, familles en mutation géographique, personnes âgées isolées, ménages en difficulté...

La politique de la ville. L'accueil des ménages les plus fragiles, compte tenu des difficultés économiques subies par les populations.

Impliquer toutes les communes et mener une réflexion à l'échelle du territoire pour mieux équilibrer l'offre en terme géographique mais aussi en terme de réponse aux besoins.



# II - SCENARIO ET ORIENTATIONS

## 1

### OBJECTIFS

**Le scénario démographique retenu s'appuie sur une hypothèse de maintien de la population avec une faible croissance en deuxième période.**

Dans un premier temps, on a une diminution du solde migratoire qui s'améliore de manière plus significative en deuxième période grâce notamment à l'âge des nouveaux arrivants : jeunes ménages avec enfants. Concernant la population active, l'enjeu sera de la capter et la garder.

Bien que raisonnable, ce scénario affiche une ambition de soutenir le développement démographique et économique.

Malgré la faible pression démographique, la construction neuve n'a pas été suffisante par le passé pour retenir dans le bassin tous les ménages qui auraient été susceptibles d'y rester.

**Il est donc nécessaire de relancer la production de logement pour assurer les besoins de la population résidente actuelle et la retenir.**

Cette relance et l'augmentation de la production de logements (plus 50% d'augmentation par rapport au rythme actuel) implique une volonté forte de développer les outils correspondant tout en menant une réflexion sur la typologie des logements à produire.

Le maintien des familles et des actifs de 25 - 59 ans appelle à développer la politique de l'habitat vers une **promotion de l'accession**, à la fois en maison individuelle ou grand logement pour les familles, et en

logements plus petits pour des ménages qui n'accueillent plus leurs enfants.

Compte tenu de ces besoins, il est nécessaire de lancer une **politique foncière ambitieuse** pour :

- anticiper les demandes et accroître l'attractivité du territoire auprès des actifs ;
- permettre d'éviter une dérive des coûts qui handicaperait la capacité d'accession des jeunes ménages.

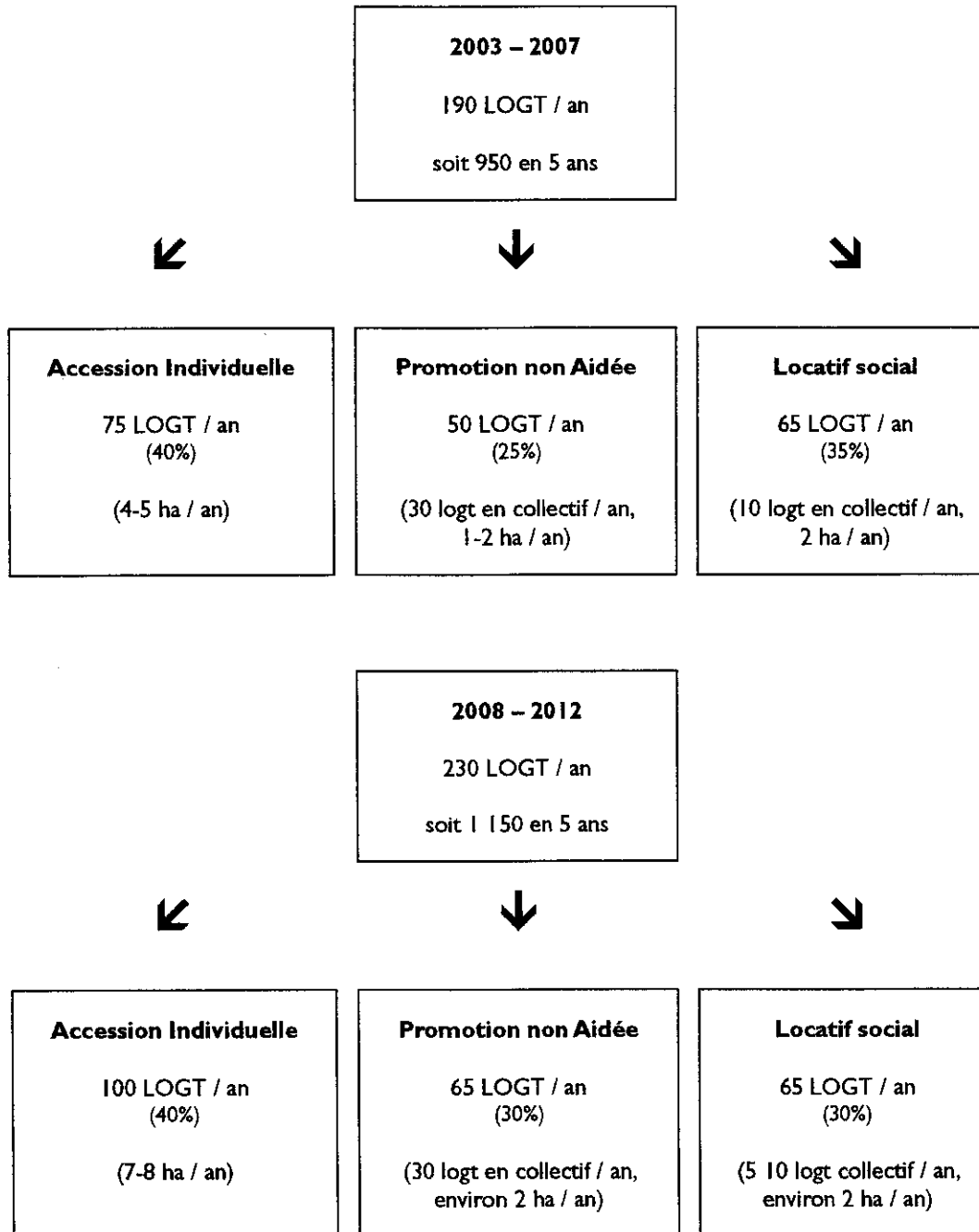
La progression de la tranche des 60-70 ans se traduit par des besoins en logements avec deux conséquences :

- un accroissement du besoin en logement de taille moyenne de centre-ville (accession et locatifs),
- l'accroissement des ménages avec ressources et capital dans la demande, qui dans un marché tendu peut rendre plus difficile l'accès au logement de ceux qui sont encore dans des phases de précarité.

Même si les 20 - 24 ans se stabilisent et les 25-29 ans augmentent peu, les besoins en locatif ne devraient pas faiblir d'où, encore, la nécessité d'anticiper sur les réserves foncières afin de permettre une production de logements locatifs dans le social et le privé. Par ailleurs, il semble qu'il y ait peu à attendre d'une OPAH pour accroître le nombre de logements à loyers conventionnés.



**Scénario intermédiaire**  
**Hypothèse de répartition de la construction neuve**  
**Périmètre CAS**



*Les estimations en hectares concernent les logements individuels.*



## Principes de répartition géographique :

	Promotion non aidée	Accession individuelle	Locatif social
<b>Cible</b>	- Propriétaire occupant (PO) retraité ou investisseur locatif ; - Appartement ou maison	Des familles principalement avec des revenus allant du plafonds HLM et au dessus.	- Familles modestes - Familles marginalisées (PLAI) - Jeunes décohabitants, jeunes travailleurs flexibles, salariés en mutation géographique.
<b>Répartition géographique</b>	- <u>Soissons</u> : principalement en collectif pour PO retraité isolé et jeune décohabitant ; maison de ville pour actifs en mutation géographique.  - <u>En périphérie</u> : principalement pavillon locatif pour actifs en mutation.	- <u>Principalement la périphérie</u> mais également Soissons sur des produits type maison de ville.	- <u>En périphérie</u> pour un rééquilibrage du parc avec à la fois du pavillon et du petit collectif (retraité ou jeune décohabitant des communes) avec priorité à l'unité urbaine mieux équipée et mieux desservie en transports publics. - <u>Soissons</u> : plutôt maisons de ville pour diversifier l'offre et renouveler le patrimoine.

## Rappel des objectifs quantitatifs pour la période du PLH 2003 - 2007 :

Les 190 logements par an (950 en 5 ans) sont répartis par zone de façon à assurer le maintien de population de chacune.

Les études socio-urbaines en cours sur le quartier de Chevreux à Soissons et sur le quartier des Deux Lions à Belleu laissent présager des programmes de reconstruction-démolition. De ce fait, la programmation de logements locatifs sociaux devra évidemment tenir compte de ces projets s'ils sont menés à termes et donc être ajustée pour prendre en compte ces données.

### Repartition par zone géographique et par segment

\* variation de l'objectif si les programmes de reconstruction/ démolition sont enclenchés.

2003 - 2007	Soissons	Reste unité urbaine 9 communes	Reste CAS 17 communes	Total CAS sur 5 ans
<b>Accession individuelle</b>	125	195	55	<b>375</b>
<b>Promotion non aidée</b>	200	50	0	<b>250</b>
<b>Locatif social</b>	150 (+50)*	145 (+20)*	30	<b>325</b> <b>(395)*</b>
<b>Total sur 5 ans</b>	<b>475</b> <b>(525)*</b>	<b>390</b> <b>(410)*</b>	<b>85</b>	<b>950</b> <b>(1020)*</b>
<b>Production / an</b>	95 (105/an)*	» 80	15 à 20	190 (»200/an)*
<b>Point mort</b>	95	» 80	15 à 20	190



**Besoins fonciers sur l'ensemble de la Communauté  
d'agglomération du Soissonnais hors opérations en cours  
ou prévues et hors collectifs**

	2003 - 2007	2008 - 2012	Total par zone
<b>Soissons</b>	7,5 ha	11 ha	18,5 ha
<b>Reste unité urbaine</b>	8 ha	25 ha	33 ha
<b>Reste CAS</b>	3 ha	11 ha	14 ha
<b>Total CAS</b>	18,5 ha	47ha	65,5 ha

Des disponibilités foncières existent mais en nombre insuffisant, notamment dans l'unité urbaine et les communes péri-urbaines.

**Besoins et disponibilités foncières à Soissons**

SOISSONS	2003 - 2007		2008 - 2012	
	Projets	Reste à programmer	Projet	Reste à programmer
<b>Collectif</b>			0	
Promotion non aidée	50	100		170
Locatif social	0	40		35
	<u>23 logements</u>	<u>167 logements</u>		<u>205 logements</u>
<b>Individuel</b>			0	
Accession individuelle	128	0		105 (5ha)
Promotion non aidée	0	50 (2,5 ha)		55 (2,5ha)
Locatif social	5	105 (1,5 ha)		105 (3 ha)
	<u>133 lots</u>	<u>182 lots</u>		<u>265 lots</u>
<b>Besoins en foncier - Foncier mobilisable à court terme + disponible dispersé + à long terme (avec modif PLU)</b>		5,5 ha 6,5 ha 1,5		11 ha 6 ha 19 ha
<b>= Zone urbanisable à mobiliser</b>		0 ha		0 ha

**Besoins et disponibilités foncières dans les communes  
de l'unité urbaine**

UNITE URBAINE	2003 - 2007		2008 - 2012	
	Projets	Reste à programmer	Projets	Reste à programmer
<b>Individuel</b>			0	
Accession individuelle	140	55 (4 ha)	120	180 (13ha)
Promotion non aidée	17	33 (2 ha)	?	100 (8 ha)
Locatif social	85	60 (2 ha)	?	125 (4 ha)
	<u>242 lots</u>	<u>148 lots</u>	<u>120 lots</u>	<u>405 lots</u>
<b>Possibilité en diffus</b>		35 lots	25	25
<b>Reste à dégager</b>		113 lots Soit 7 ha		380 Soit 24 ha

## Besoins et disponibilités foncières dans les communes rurales

COMMUNES RURALES	2003 - 2007		2008 - 2012	
	Projets	Reste à programmer	Projet	Reste à programmer
<b>Individuel</b>			0	
Accession individuelle	33	22 (2 ha)		95 (10 ha)
Locatif social	12	18 (1 ha)		35 (1 ha)
	<u>45 lots</u>	<u>40 lots</u>		<u>130 lots</u>
<b>Possibilité en diffus</b>		29		30 lots
<b>Reste à dégager</b>		11 lots Soit » 0,7 ha		100 lots Soit » 6 ha

**1 - DÉVELOPPER UNE POLITIQUE FONCIÈRE POUR PERMETTRE  
UNE PRODUCTION DYNAMIQUE DE LOGEMENTS.**

**2 - RELANCER LA PRODUCTION LOCATIVE SOCIALE POUR DIVERSIFIER LES  
PARCOURS RÉSIDENTIELS DES POPULATIONS FRAGILES, RÉÉQUILIBRER LE  
PATRIMOINE ET AMORCER SON RENOUVELLEMENT.**

**3 - PERMETTRE À TOUS UN ACCÈS AU LOGEMENT, PAR LE MAINTIEN DU RÔLE  
DU PARC SOCIAL ET UN DISPOSITIF D'ACCOMPAGNEMENT REVALORISÉ.**

**4 - POURSUIVRE LA VALORISATION DU TISSU URBAIN EXISTANT.**

**5 - ASSURER LE FONCTIONNEMENT DU PARTENARIAT ET LE SUIVI DE  
LA POLITIQUE DE L'HABITAT.**



# III - PROGRAMME D' ACTIONS

## PETIT LEXIQUE

APP : Accueil Promotion Picardie  
CCAS : centre communal d'action sociale  
CHRS : centre d'hébergement et de réinsertion sociale  
CIL : conférence intercommunale du logement  
CLLAJ : comité local pour le logement autonome des jeunes  
CROUS : centre régional des oeuvres universitaires  
DIPAS : direction de la prévention et de l'action sociale  
FSL : fond solidarité logement  
MOUS : maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale  
PDALPD : plan départementale d'aide au logement des populations défavorisées  
PIG : programme d'intérêt général  
PLA : prêt locatif aidé  
PLA I : prêt locatif aidé d'intégration  
PLH : programme local de l'habitat  
PLUS : prêt locatif à usage social  
PST : programme social thématique

**Développer une politique foncière pour permettre  
une production dynamique de logements**

## **ACTION 1**

### **ADAPTER LA POLITIQUE D'URBANISME REGLEMENTAIRE**

#### **Objectifs :**

☒ Développer les documents d'urbanisme, Carte Communale ou Plan Local d'Urbanisme, là où ils n'existent pas et les adapter là où ils existent, pour élargir l'offre des secteurs à urbaniser.

- Stimuler la construction neuve pour faire face aux besoins locaux et accompagner le développement économique.
- Afficher une volonté de qualité dans les opérations d'urbanisme et donner aux communes les moyens techniques d'agir.

#### **Modalités :**

*Deux documents encadrent et orientent l'élaboration des documents d'urbanisme : le Schéma Directeur et le PLH.*

☒ Développer la capacité d'expertise du Service habitat-logement de la CAS afin qu'elle puisse (en plus de son rôle de personne associée dans l'élaboration des documents) remplir un rôle de coordinateur et d'appui technique aux communes.

☒ Prise en charge à hauteur de 50% du coût des travaux liés aux Plans Locaux d'Urbanisme ou cartes communales (déduction faite de l'aide de l'Etat). Le fonds de concours alloué par la Communauté d'Agglomération ne s'effectuera si et seulement si le PADD respectera les orientations du Programme local de l'Habitat.

#### **Maîtrise d'ouvrage :**

☒ Elaboration d'un document d'urbanisme communal : la commune.

#### **Partenaires :**

☒ Elaboration d'un document d'urbanisme communal : la CAS, la DDE.

#### **Coût :**

Fonds de concours alloué par la Communauté d'Agglomération aux communes élaborant un document d'urbanisme : 115 000€

Poste au sein des services de la CAS : assistance technique à intégrer au plan de charge de la mission habitat, sous réserve de temps disponible.

#### **Echéancier :**

Application immédiate.

**Autres actions possibles à moyen terme :** PLU intercommunal et aide de la CAS à l'élaboration ou révision des documents d'urbanisme.

## ACTION 2

### INCITER LES COMMUNES A CONSTITUER DES RESERVES FONCIERES

#### Objectifs :

Maîtriser le marché foncier pour faciliter la production de logements (sociaux ou privés, notamment en sortant les terrains des mécanismes de spéculation).

Orienter la production privée pour diversifier l'offre.

Développer la capacité de maîtrise d'ouvrage des communes.

#### Contenu et Modalités :

##### Principe d'intervention

Constituer un stock de réserves foncières à moyen terme suffisant pour peser sur le marché si nécessaire, amortir les effets spéculatifs, et anticiper sur un accroissement des besoins.

Développer la maîtrise foncière publique pour être en capacité d'orienter l'activité des opérateurs dans les objectifs de la programmation :

- part réservée à l'investissement locatif ;
- négociation de prix de vente compatibles avec l'accession sociale etc...

En complément de l'action des communes :

##### Maîtrise d'ouvrage de la politique de réserves foncières par la Communauté d'Agglomération du Soissonnais

- La Communauté d'Agglomération du Soissonnais achète à la demande des communes et assure un portage intermédiaire des réserves foncières (5 à 7 ans par exemple)

- La commune s'engage par convention à racheter au terme de cette période. Le rachat correspond à la phase d'aménagement, et la commune revend en principe à un aménageur aussitôt.

- Elle s'engage à revendre au maximum au prix de cession de la Communauté d'agglomération du Soissonnais, soit le prix coûtant net de subvention, plus les frais financiers et les frais de gestion.

*La création d'un Établissement Public Foncier n'est pas envisageable à l'échelle communautaire, il n'aurait de réelle pertinence qu'à l'échelle départementale ou du Pays.*

##### Autres interventions :

- Développer une capacité d'assistance à maîtrise d'ouvrage communautaire : accroître les compétences et les moyens techniques des services de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais.

La CAS pourrait aider techniquement les communes qui le souhaitent :

- à constituer leurs réserves foncières,
- à mener des opérations d'aménagement.

→ Animation de la politique foncière par la connaissance du marché (cf. Fiche Observatoire)

#### **Maîtrise d'ouvrage :**

Pour les réserves foncières : la commune, la Communauté d'Agglomération du Soissonnais.



La Communauté d'Agglomération du Soissonnais interviendrait en tant que maître d'ouvrage à la demande des communes qui le souhaitent, pour mener la politique de réserves foncières dans le cadre d'objectifs commune par commune annexés au PLH.

■ Pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage et l'animation :

la Communauté d'Agglomération du Soissonnais.

### **Partenaires :**

■ la Communauté d'Agglomération du Soissonnais en appui technique et financier, les communes, les aménageurs.

### **Coût :**

**Acquisitions foncières à envisager au cas par cas, sur la base d'un cahier des charges intégrant les critères de sélection : par exemple, terrain nécessitant une dépollution, terrain difficilement constructible (pente) ...**

### **Financement :**

communes, CAS, Etat ???

**Relancer la production locative sociale  
pour diversifier les parcours résidentiels  
des populations agiles, et rééquilibrer le patrimoine**

### **ACTION 3**

#### **PROGRAMMATION CONCERTÉE DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL**

##### **Objectifs :**

Atteindre l'objectif de 325 logements sociaux (dont une vingtaine de PLA I) en 5 ans.

Si des programmes de reconstruction-démolition sont lancés l'objectif devra être modulé en fonction du nombre de démolition.

Rééquilibrer le parc social et diversifier l'offre sur l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais et amorcer le renouvellement du parc sur la ville centre.

Permettre la concertation entre tous les acteurs.

##### **Contenu et modalités :**

Négocier avec l'Etat dans le cadre de la convention post-PLH qui fixera les objectifs commune par commune. Ces répartitions des objectifs par commune devront intégrer la problématique des déplacements entre les zones d'emploi et les lieux de résidence. Ce principe de négociation intercommunale favorisera aussi la mobilisation des communes.

Participation active au Conseil Départemental de l'Habitat pour représenter les enjeux et les besoins de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais en matière de logements locatifs sociaux.

Si le projet de loi relatif aux responsabilités locales offre la possibilité pour la Communauté d'Agglomération du

Soissonnais de solliciter une délégation de la gestion des attributions des aides de l'Etat aux logements sociaux, une commission de programmation à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais sera mise en oeuvre. Celle-ci préparera la programmation de l'année suivante :

##### **→ Mode de fonctionnement envisageable**

Pour la programmation de l'année N :

- Janvier-juillet N-1 : mobilisation des communes et recensement des projets ;
- Août-septembre N-1 : arbitrages
- Propositions à l'Etat et réponse début N en fonction des crédits disponibles
- Eventuellement nouveaux arbitrages
- Mise en œuvre bailleur - commune.

Un protocole de peuplement (cf. fiche Conférence intercommunale du logement) pour aller au-delà des règles du P.L.U.S. , et organiser des parcours résidentiels ascendants au sein du parc.

##### **Maîtrise d'ouvrage :**

CAS

##### **Partenaires :**

Etat, Communes, bailleurs sociaux  
Coût : fonctionnement interne de la CAS  
Echéancier : Application immédiate

**Relancer la production locative sociale  
pour diversifier les parcours résidentiels  
des populations agiles, et rééquilibrer le patrimoine**

## **ACTION 4**

### FINANCEMENT DES OPERATIONS DE LOGEMENT SOCIAL

#### **Objectifs :**

■ Aider les communes à financer les surcoûts éventuels liés au développement du logement social pour favoriser le redéploiement sur le territoire et atteindre les objectifs quantitatifs.

■ Inciter à la constitution de réserves foncières dédiées (cf. Fiche n°2) afin d'être en capacité de proposer des terrains.

#### **Contenu et modalités :**

■ Financement par la Communauté d'Agglomération du Soissonnais de la participation des communes aux opérations de logements sociaux (2,5% par logement).

■ Financement par la CAS des participations d'opération mis à la charge des communes pour les logements d'intégration.

#### **Maîtrise d'ouvrage :**

les communes.

#### **Partenaires :**

CAS, bailleurs sociaux.

#### **Coût :**

160 000 €/ an

■ 2,5% par logement social :

100 000€/ an.

■ pour les opérations de logements d'intégration : 60 000€ / an.

#### **Financement :**

néant sauf éventuellement par le biais de l'Association Foncière.

#### **Echéancier :**

2003 à 2007



**Permettre à tous un accès au logement,  
par le maintien du rôle du parc social  
et un dispositif d'accompagnement revalorisé**

## ACTION 5

### AGIR SUR LE PEUPEMENT ET LA GESTION DES QUARTIERS SENSIBLES

#### Objectifs :

Accueillir dans les meilleures conditions d'intégration les ménages les plus modestes

Conserver à ces quartiers une place dans les parcours résidentiels ordinaires.

*N.B. : Que ce soit à court terme si un processus de renouvellement s'engage sur ces quartiers, ou à long terme si leur positionnement actuel est confirmé.*

#### Territoires concernés :

A titre curatif : Presles et Chevreux

A titre préventif : St Crépin, Belleu (Les Deux Lions), Vénizel (Les Vergers), ...

#### Modalités :

*N.B. : Ne sont reprises ici que les interventions qui concernent plus directement l'habitat. Mais, il est clair qu'elles n'ont de sens que dans un processus global mis en oeuvre dans le cadre de la politique de la ville et agissant à la fois sur les aspects sociaux éducatifs, urbains et sur la tranquillité publique.*

Mettre en oeuvre une **gestion urbaine et sociale renforcée** : ce qui passe à la fois par une meilleure coordination des interventions, une meilleure écoute des habitants et une surdensité des moyens (pour mémoire, cf. mise en place du Protocole d'Accord).

Programmer et achever la réhabilitation des immeubles et des logements et réenvisager des interventions sur les plus anciennes réhabilitations.

Fixer les grandes lignes d'une **politique de peuplement** comprenant au moins :

- des objectifs de réajustement de peuplement sur les immeubles les plus sensibles ;
- des engagements sur le relogement dans d'autres quartiers des ménages perturbateurs (cf. groupe ad hoc dans le cadre de la conférence).

Se donner les moyens d'un minimum de transparence et d'échange en matière de peuplement et de gestion de proximité, et d'une possibilité d'évaluation à travers un observatoire de quartier (cf. action n° 12).

#### Maîtrise d'ouvrage :

Bailleurs et ville de Soissons avec le concours de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais.

#### Partenaires :

Etat, Région.

Services techniques.

Services sociaux.

Structures socio-éducatives, associations.

**Echéancier :**

2003-2007.

**Coût et financement :**

- Réhabilitation : à définir avec les bailleurs pour l'inscription en programmation dans la convention post PLH.
- Politique de peuplement : coût et financement éventuel de la vacance sur certains immeubles cibles à définir.

Permettre à tous un accès au logement,  
par le maintien du rôle du parc social  
et un dispositif d'accompagnement revalorisé

## ACTION 6

### RENFORCER LES MOYENS D'ACCUEIL DES MÉNAGES À COMPORTEMENT DIFFICILE OU SPÉCIFIQUE

#### Objectifs :

Se donner les moyens d'accueillir le mieux possible des ménages à comportement difficile ou spécifique :

- en leur donnant un maximum de chances d'insertion ;
- en limitant les risques de perturbation sur le parc social, et en particulier les quartiers ou les adresses sensibles.

De manière connexe, améliorer le fonctionnement des structures d'hébergement et d'insertion en favorisant les sorties.

#### Contenu et modalités :

Mettre en place une **coordination opérationnelle** des principaux acteurs concernés : Communauté d'Agglomération du Soissonnais, communes (au cas par cas), Etat, DIPAS, A.M.S.A.M., bailleurs, C.L.L.A.J., ... permettant :

- le repérage le plus exhaustif des situations, y compris celles de personnes déjà logées mais posant problème ;
- la réalisation d'un diagnostic partagé et le développement progressif d'un mode d'analyse commun ;
- l'assemblage et la mobilisation des moyens les plus adaptés à chaque situation : FSL, accompagnement social lié au logement, suivi social, C.H.R.S., sous-location, logement adapté, etc...

*N.B. : le bon fonctionnement du groupe suppose que les personnes présentes aient un minimum de capacité à pré-engager des moyens (délégation ou cahier des charges).*

Compléter les dispositifs existants par des outils adaptés aux situations de réinsertion de longue durée :

• accélération du **développement de logement adapté** (PLA d'intégration et/ou PST dans le parc privé). Pour ce faire, il est prévu que la Communauté d'Agglomération du Soissonnais prenne à son compte l'intégralité des participations mises à la charge des communes. Le P.L.H. comprend un objectif par zone de production de PLA d'intégration (20 en 5 ans).

• renforcement des **dispositifs lourds et durables** d'accompagnement social lié au logement et de gestion adaptée, à travers principalement le bail glissant et la sous-location. Un objectif de 25 baux glissants ou de sous-locations (au lieu de 7 actuels) constituerait un renforcement significatif du dispositif. La montée en régime pourrait se faire progressivement en lien avec l'activité du groupe de travail. La responsabilité de ces sous-locations pourrait être confiée à une association ad hoc après un petit appel d'offres.

Mettre en place dans le cadre de la conférence et de la charte d'attribution, des engagements à ne pas reloger les ménages relevant de ce groupe dans les quartiers sensibles ou au minimum à des adresses sensibles.

Maintenir le principe d'une évaluation régulière des dispositifs d'hébergement et d'insertion pour ajuster si nécessaire les dispositifs existants, au-delà des initiatives récentes :

hôtel social, logements temporaires  
(Le bon coin), CHRS « femmes », ...


### **Maîtrise d'ouvrage :**


- Pilotage général de l'orientation : C.A.S. et l'Etat éventuellement pour la coordination opérationnelle.
- Maîtrise d'ouvrage des actions variables selon leur nature : bailleurs, DIPAS, DDASS, AMSAM, etc...

### **Partenaires :**

Etat, DIPAS, CAF, bailleurs, AMSAM, CCAS, CHRS, CLLAJ, etc...

### **Coût et financement :**

 Animation du groupe de travail :  
cf. action n°11 - Conférence.

 Logement adapté : cf. action n°4 -  
Financement du logement social.



Permettre à tous un accès au logement,  
par le maintien du rôle du parc social  
et un dispositif d'accompagnement revalorisé

## ACTION 7

### DEVELOPPER LES INITIATIVES EN MATIERE D'HABITATION POUR LES JEUNES

#### Objectifs :

☒ Pérenniser des **dispositifs d'accompagnement** et d'assistance individuels qui assurent un fonctionnement plus fluide de ce marché spécifique.

☒ **Consolider un fonctionnement partenarial** qui permet une approche intégrée et globale des problématiques de logement des jeunes, qu'ils soient étudiants, jeunes travailleurs, jeunes en insertion ou jeunes en difficulté.

*N.B. : les structures d'hébergement en direction des différentes catégories de jeunes offrent une gamme de produits diversifiée et étendue : résidences étudiantes, foyers de jeunes travailleurs, logements privés avec médiation C.L.L.A.J., logements temporaires, C.H.R.S...Sauf inventaire en matière de logements étudiants, cette offre spécifique répond aux besoins tant quantitatifs que qualitatifs. Elle va subir toutefois quelques transformations (restructuration du F.J.T. par exemple) dont il conviendra de suivre les effets.*

#### Modalités :

☒ Pérenniser les missions du C.L.L.A.J.

☒ Réaliser des études sur le logement pour les jeunes, y compris étudiants, dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement.

#### Maîtrise d'ouvrage :

CAS, CLLAJ

#### Partenaires :

Communes, Etat, Conseil général, CAF, bailleurs, collecteurs 1%, CROUS, gestionnaires de foyers ou de résidences spécialisées, C.H.R.S., ...

#### Coût et financement :

• **Poursuivre le financement des actions menées par le CLLAJ : 9 187 € environ.**



Permettre à tous un accès au logement,  
par le maintien du rôle du parc social  
et un dispositif d'accompagnement revalorisé

## ACTION 8

### ORGANISER L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

#### Rappel :

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage a été signé le 3 juillet 2003. Celui-ci prévoit notamment :

- la réalisation d'une ou des aires d'accueil d'une capacité totale de 40 places destinées à des séjours pouvant atteindre plusieurs mois ;
- la réalisation d'une aire de grand passage pouvant accueillir un minimum de 100 caravanes visant à répondre aux besoins d'accueil de grands rassemblements temporaires.

Soissons est automatiquement concernée par la loi (5 juillet 2000) mais une concertation à l'échelle de l'agglomération semble la plus opportune en termes de localisation et de financement.

#### **Objectifs :**

■ Développer les capacités d'accueil en direction des gens du voyage.

■ Favoriser leur insertion et permettre leur sédentarisation.

■ Limiter les conflits et les désordres liés aux stationnements sauvages.

#### **Contenu et modalités :**

■ Mise en place d'un groupe de réflexion et de concertation :

- pour mobiliser les différents partenaires,
- pour mieux connaître la nature réelle des besoins sur le territoire de la CAS,

- pour être dans la capacité de discuter des meilleurs emplacements compte tenu des besoins, des réseaux et équipements, et des contraintes techniques.

■ Lancement d'une étude (septembre 2003) par la Communauté d'Agglomération du Soissonnais :

- Mobiliser, former et informer les acteurs
- la population des gens du voyage, ses pratiques et ses besoins
- propositions d'aménagements
- modalités de fonctionnement

■ Développer un projet (aménagement puis gestion) à l'échelle de l'agglomération pour mieux anticiper l'intégration des terrains dans le tissu existant et leurs qualités.

■ Aménager des aires d'accueil

#### RAPPEL DE QUELQUES PRINCIPES :

- Privilégier plusieurs sites moyens et petits, plutôt qu'un grand, de façon :
- à simplifier la gestion, à faciliter leur insertion, à permettre de séparer des groupes familiaux plus ou moins en conflit, etc....
- Tenir compte de l'objectif du terrain, passage ou séjour, pour sa localisation plus ou moins proche des équipements (écoles) par exemple.
- Prévoir des aménagements spécifiques pour les familles en voie de sédentarisation.
- Mettre en place des dispositifs de gestion pour assurer une plus grande pérennité des installations.



- Négocier le programme avec les gens du voyage et leurs associations représentatives.

### **Maîtrise d'ouvrage :**

Etude : CAS.

Groupe de travail : CAS.

Maîtrise d'ouvrage : commune ou CAS.

Gestion : commune, CAS ou, par convention, à une personne publique ou privée.

### **Partenaires :**

Etat, Conseil général, CAF, bailleurs (pour les PLAI), Acteurs sociaux, des représentants des gens du voyage, Education Nationale, Police, Gendarmerie.

### **Coût et financement :**

Etude (prestataire extérieur) :  
« 38 000 € H.T »

Groupe de travail :  
fonctionnement de la CAS.

### **Echéancier :**

Deux ans après la publication du schéma départemental soit juillet 2005.



## ACTION 9

### ACTIONS D'AMELIORATION DU PARC ANCIEN

#### Objectifs :

Tirer parti au maximum des dernières capacités du parc existant.

Résorber les dernières situations d'habitat indigne.

#### Modalités :

Proposer un **dispositif d'information** auprès des propriétaires occupants et bailleurs, avec éventuellement réservations de crédits dans le cadre de la convention post-PLH.

Mettre en place un « **protocole de lutte contre l'habitat indigne** » permettant :

- d'organiser le repérage des situations ;
  - de mobiliser les différents moyens nécessaires tant du point de vue coercitif (interventions de la DDASS ou de la CAF) que du point de vue incitatif (financement de la sortie d'insalubrité, accompagnement des propriétaires) ;
  - d'organiser le relogement éventuel.
- Compte tenu de la dispersion des situations, le dispositif doit être nécessairement souple.

Engager une **opération spécifique sur la vacance** (notamment au-dessus des commerces à Soissons).

- Maîtrise d'oeuvre pour l'information et l'accompagnement des propriétaires.
- Instauration d'une prime de sortie de vacance.

- Mise en place d'un P.I.G. ou OPAH permettant le conventionnement des logements, et l'effet multiplicateur de la prime de sortie de vacance sur la subvention de l'ANAH (règle du x+x).
- Mise en place d'une prime renforcée pour les logements conventionnés ou P.S.T., dans le cadre d'un programme dédié aux jeunes (étudiants, jeunes en insertion).

#### Maîtrise d'ouvrage :

C.A.S.

#### Partenaires :

Etat, ANAH, Région, Département,

Communes,

Agents immobiliers, notaires, ...

Services sociaux.

#### Coût et financement :

##### 1) Dispositif d'information

Coût : 15 000€/an

Financement : C.A.S

##### 2) Protocole de lutte contre l'habitat indigne



**Coût :**

M.O.U.S. : 5 000€ par dossier x 10 en 3 ans  
= 50 000€

Financements complémentaires à l'ANAH  
pour la sortie d'insalubrité (CAS):

2 000€ x 10 = 20 000€

Financement :

M.O.U.S. : Etat = 50%, Conseil Général ( ?)

**3) Résorption de la vacance**

Action à envisager à partir de 2004

**Mission d'animation**

Coût : 25 000€

Financement : CAS, Etat ?

Conseil Régional ?

**Prime de sortie de vacance**

Coût : 2 500€ par logement

Objectif : 100 logements en 3 ans

Total : 250 000€

Financement : C.A.S

Poursuivre la valorisation du tissu urbain existant

## **ACTION 10**

### AMELIORER LA QUALITE DE L'AMENAGEMENT URBAIN

#### **Objectifs :**

Poursuivre la valorisation du cadre urbain pour développer l'attractivité du territoire sur les nouveaux actifs.

#### **Modalités :**

Inciter les communes à adopter une démarche cohérente de qualité dans leurs aménagements et dans leur développement urbain.

Evaluer les effets de la Charte d'aménagement et du Projet Urbain sur la sensibilisation des communes et la qualité de leurs documents d'urbanisme et de leurs investissements.

Le cas échéant, engager une actualisation pour réamorcer, notamment avec les nouvelles équipes, une réflexion sur les enjeux qualitatifs du développement de leur commune.

Terminer l'action « façades ».

#### **Maîtrise d'ouvrage :**

C.A.S.

#### **Partenaires :**

Communes, Région.

#### **Coût et financement :**

1) *Fonctionnement du service Habitat de la CAS*

2) Poursuite de l'**Opération façades 2002-2003-2004**

Coût : 65 000€/an (y compris animation)

Financement : Région (60 %) CAS (40%)

3) Après bilan d'activité de la 3ème Opération Façades : Prévoir éventuellement le renouvellement de l'Opération Façades pour 2005-2006-2007.

A intégrer dans la programmation FRDL.

Coût : 65 000€/ an (y compris animation)

Financement : Région (60%) CAS (40%)



## ACTION 11

### RELANCE ET ELARGISSEMENT DE LA CONFERENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT

#### Objectifs :

Assurer l'animation des réseaux de professionnels autour des problématiques de marché et la coordination des acteurs dans le domaine de l'habitat.

Conformément aux préconisations de la loi de « lutte contre les exclusions », organiser un lieu d'échange sur les politiques de peuplement du parc social, et sur l'accès au logement des plus démunis.

Assurer la mise en œuvre locale du Plan Départemental pour le Logement des Défavorisés.

Faire le lien avec les autres politiques contractuelles et notamment la politique de la ville.

#### Contenu et modalités :

##### I - Relance de la Conférence Intercommunale du Logement

Cette conférence, préconisée par la loi de juillet 1998, a été installée depuis déjà plusieurs années à l'échelle de la ville de Soissons, et plus récemment à l'échelle communautaire.

Elle fonctionne depuis quelques temps au ralenti. Il s'agit de la relancer en lui donnant un rôle de lieu d'échange et d'élaboration de politiques, non seulement sur le logement social, mais également sur l'ensemble des thématiques du logement. Cette approche globale permettra d'assurer une meilleure

compréhension des problématiques et un meilleur fonctionnement du système d'acteurs.

Ses missions :

- Permettre l'élaboration d'un **diagnostic partagé** sur l'état des différents marchés et des besoins en logement.
- Etre un **lieu d'information sur les politiques** en logement.
- **Evaluer les actions** engagées dans le cadre du P.L.H. (foncier, production de logement, répartition spatiale etc...).
- **Préparer la programmation de logement**, notamment dans le domaine du logement social, en fonction des impératifs du marché et des objectifs de répartition spatiale.
- S'assurer d'un bon exercice du **droit au logement** : vérification de l'équité d'accès au parc social tant en délais qu'en choix géographique, et repérage des principales difficultés qui restent à régler (« loi contre les exclusions »). Dans ce cadre, il s'agit d'organiser la mise en œuvre locale de « l'Accord Collectif Départemental ».
- Définition **d'orientation et de méthodes de travail en matière de peuplement** des différents segments du parc social public et privé, et évaluation des résultats (« loi contre les exclusions »).
- Organiser les collaborations permettant **de traiter au fond les cas les plus difficiles** (approfondissement local du Plan Départemental pour le Logement des Plus Démunis).

☞ Son fonctionnement :

• La Conférence est présidée par une représentation désignée par la C.A.S.. Son animation est réalisée par la **commission compétente** en matière d'habitat de la **C.A.S.**

Rappelons que celle-ci est la seule habilitée à proposer à la C.A.S. les inflexions nécessaires de la politique de l'habitat après avis de l'Etat et concertation avec les partenaires. C'est cette commission qui est notamment chargée de préparer avec les bailleurs la programmation pluriannuelle des aides à la pierre proposée à l'Etat.

• Une **assemblée annuelle** (« séminaire habitat »), avec comptes-rendus sur les différents champs de concertation de la conférence :

- état du marché,
- avancement du PLH.
- programmation projetée,
- condition d'exercice du droit au logement,
- état des marchés spécifiques : jeunes, personnes âgées, hébergement d'urgence et d'insertion,
- peuplement des quartiers,
- mise en œuvre du P.D.A.L.P.D.

• Des **groupes de travail thématiques et opérationnels**, fonctionnant à la demande et qui pourraient concerner notamment :

- le suivi des marchés privés (animation du réseau de professionnels),
- le recensement et le traitement concerté des situations d'exclusion ou de difficultés,
- le suivi du peuplement et de la gestion des quartiers sensibles (gestion de proximité),
- etc...

• L'ensemble du dispositif s'appuie sur les **outils d'observation et d'évaluation** (cf. action n°12).

## 2 - Mettre en place une logistique d'animation

☞ Pour fonctionner dans la durée, la Conférence, et les outils d'observation qui

lui sont liés, ont besoin de s'appuyer sur une équipe d'animation.

### ☞ Composition

• Le chargé de mission habitat de la C.A.S. est le pivot de cette logistique. Il doit devenir le référent des communes et des professionnels en matière d'habitat.

### **Maîtrise d'ouvrage :**

Communauté d'Agglomération du Soissonnais

### **Partenaires :**

cf. ci-dessus Modalités.

### **Coût :**

☞ Frais de fonctionnement interne de la CAS

☞ Budget de fonctionnement notamment en terme d'animation (séminaire) et de communication (Lettre - circulaire annuelle) = 10 000€ environ.

### **Financement :**

Etat ? Région ? Conseil Général ? C.A.S

### **Echéancier :**

Mise en œuvre immédiate.



## **ACTION 12**

### OUTILS D'OBSERVATION ET D'EVALUATION

#### **Objectifs :**

☒ Suivre la mise en œuvre des actions du PLH et en évaluer les effets.

☒ Actualiser le diagnostic et les objectifs de ce dernier en fonction de l'évolution du contexte.

☒ Faire fonctionner les réseaux autour de la politique de l'habitat, assister les communes, mobiliser les acteurs.

☒ Alimenter les réflexions de la Conférence Intercommunale du logement, notamment en termes d'équilibre du marché, d'exercice du droit au logement et de modalités de peuplement.

☒ Suivre enfin l'évolution du positionnement des principaux quartiers faisant l'objet d'actions prioritaires dans le cadre de la politique de la Ville.

des problématiques de logement d'une année sur l'autre.

Périmètre : La C.A.S. avec prise en compte des évolutions de l'aire d'étude.

#### **Contenu et modalités :**

##### **Principes de mise en œuvre**

☒ Harmonisation avec les autres observatoires départementaux ou régionaux.

☒ Mobilisation des bases de données existantes.

##### **a - Tableau de bord de l'habitat**

Objectif : réunir un petit nombre d'indicateurs permettant de saisir les modifications



Champs observés :

Champs	Variables à observer	Indicateurs essentiels	Objectifs du PLH à évaluer	Sources
Contexte socio-économique	<ul style="list-style-type: none"> <li>▀ Évolution démographique et ses facteurs : solde naturel, solde migratoire, taille moyenne des ménages</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Taux de variation</li> <li>• Solde migratoire</li> <li>Desserrement</li> </ul>	Stabilisation puis croissance progressive de la population	1) INSEE FILOCOM
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▀ Évolution de l'emploi : emploi salarié et non-salarié, emploi marchand et non marchand.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Évolution du nombre d'emplois</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• URSSAF (INSEE)</li> <li>• SIRENE (INSEE)</li> <li>Enquête auprès des grands établissements</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▀ Situation sociale : <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Revenus</li> <li>➢ Chômage</li> <li>➢ Minima sociaux</li> </ul> </li> <li>Bénéficiaires de l'A.P.L.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Évolution du taux de chômage</li> <li>• % de ménages aux minima sociaux</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• FILOCOM</li> <li>• CAF</li> <li>• ANPE( INSEE)</li> </ul>
Données Sur l'habitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>▀ Évolution du parc de logement : résidences principales, résidences secondaires, logements vacants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Évolution du nombre de résidences principales</li> <li>• Taux de vacance</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• FILOCOM ou taxe d'habitation</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▀ Structure de la vacance</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ancienneté moyenne de la vacance</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• FILOCOM ou EDF</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▀ Confort du parc et réhabilitation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Évolution des catégories fiscales des logements</li> </ul>	Maintien d'un fort volume de consommation de crédits ANAH et de remise sur le marché, notamment sur Soissons centre	<ul style="list-style-type: none"> <li>• FILOCOM ou cadastre</li> <li>• ANAH</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▀ Construction neuve par segment du marché : <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Accession pavillonnaire</li> <li>➢ Promotion non aidée</li> <li>➢ Locatif social</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de logements commencés</li> </ul>	190 logt/an : Soissons : 95 reste agglo : 75/80 reste CAS : 15 à 20	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SITADEL (DDE)</li> </ul>
Marché de l'accession	<ul style="list-style-type: none"> <li>▀ L'offre de logement : caractéristiques, localisation et volume de l'offre dans le neuf ou l'existant</li> <li>▀ Caractéristiques, origine et segmentation de la clientèle</li> <li>▀ Équilibre du marché : prix de vente, délais de commercialisation et vacance</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Taux de transaction</li> <li>• Volume de l'accession en pavillon ou collectif</li> <li>• Évolution des prix et des délais de vente</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 75 pavillons par an</li> <li>• 50 logt en promotion non aidée</li> <li>• Stabilisation relative des prix</li> <li>• Capacité d'accession sociale (cf. également prix foncier)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• FILOCOM ou chambre des Notaires</li> <li>• Enquête auprès des promoteurs</li> </ul>
Marché locatif privé	<ul style="list-style-type: none"> <li>▀ L'offre de logement : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Évolution globale en neuf et dans l'existant</li> <li>• Segmentation par produit</li> <li>• Occupation du parc (/parc locatif HLM)</li> <li>• Rotation dans le parc</li> </ul> </li> <li>▀ La demande : caractéristiques socio-démographiques, origine, localisation, type de produits demandés</li> <li>▀ L'équilibre du marché : <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Évolution des loyers</li> <li>→ Délais de location</li> <li>→ Commercialisation</li> <li>→ Vacance</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Évolution globale du parc</li> <li>• Évolution des loyers et des délais de location</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 50 logt en promotion non aidée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• FILOCOM</li> <li>• SITADEL, ANAH (DDE)</li> <li>• Enquête auprès des professionnels</li> </ul>

## b- Observatoire foncier

Objetif : outil de la politique foncière mise en oeuvre dans le cadre du P.L.H.

Périmètre : les communes de la C.A.S.

Champs observés :

Champs	Variables à observer	Indicateurs essentiels	Objectifs du PLH à évaluer	Sources
<b>Commercialisation des lotissements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▀ <b>Descriptif</b> : situation, date de création, nombre de lots, taille moyenne, prix, prestation</li> <li>▀ <b>Rythme de vente</b> : nombre de lots disponibles en début d'année, vendus, aménagés, disponibles en fin d'année</li> <li>▀ <b>Équilibre du marché</b> : évolution des prix, délais de commercialisation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Nombre de lots vendus dans l'année</li> <li>● Stock disponible en fin d'année</li> <li>● Évolution des prix</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Stock disponible / Objectif de construction pavillonnaire (accession et locatif)</li> <li>● Évolution des prix par rapport aux objectifs d'accession sociale</li> </ul>	1) Enquête auprès des communes et opérateurs
<b>Répertoire des disponibilités en diffus</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▀ <b>Descriptif</b> : situation des parcelles, superficie, capacité en logement, degré de disponibilité</li> <li>▀ <b>Commercialisation</b> : nombre de parcelles vendues, nombre de logements prévus, prix de vente</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Évolution des prix</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Stock disponible</li> <li>● Évolution des prix / accession sociale</li> </ul>	2) Enquête auprès des communes 3) Suivi des DIA
<b>Renouvellement de l'offre en lotissement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▀ <b>État des projets de lotissements ou ZAC selon échéances</b></li> <li>➤ Surface</li> <li>➤ Programme</li> <li>➤ Opérateur</li> <li>➤ Nombre de lots pour accession</li> <li>➤ ...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Nombre de lots prévus selon échéance :</li> <li>● Court terme (1 à 2 ans)</li> <li>● Moyen terme (3 à 5 ans)</li> <li>● Long terme (&gt; 5 ans)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <u>2003 – 2007</u> 15 ha en plus des projets identifiés (et hors collectifs)</li> <li>● <u>2008 – 2012</u> 65 ha en dehors des projets identifiés (et hors collectifs)</li> </ul>	4) Enquête auprès des communes et des opérateurs
<b>Réserves foncières</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▀ <b>Stocks de réserves foncières pour l'habitat</b></li> <li>▀ <b>Acquisitions réalisées</b> : volume et prix</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Niveau des réserves foncières</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 20 ha de réserves foncières par an pendant 5 ans</li> </ul>	5) Enquête auprès des communes et opérateurs
<b>Documents d'urbanisme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▀ <b>Capacités des documents pour l'habitat</b></li> <li>● Zone U</li> <li>● Zone AU sans modifications de PLU</li> <li>● Zone AU avec modifications</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Niveau des capacités</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Accroissement des capacités</li> </ul>	6) Enquête auprès des communes



### c-Observatoire du parc social

**Objetif** : c'est un outil indispensable à la fois :

- pour le fonctionnement de la conférence Intercommunale du Logement
- pour l'orientation de la programmation

**Périmètre** : C.A.S. avec prise en compte des flux à l'échelle du bassin.

**Champs observés** :

Champs	Variables à observer	Indicateurs essentiels	Objectifs du PLH à évaluer	Sources
<b>Le marché locatif social</b>	<p>► <b>L'offre de logement</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nombre de logements par commune, financement, type et taille, et évolution</li> <li>• Le % de logements réhabilités dans le parc de plus de 20 ans</li> <li>• Le % de logements à loyer inférieur au plafond PLA d'intégration</li> <li>• Mobilité par organisme, avec et sans mutations internes</li> <li>• Démolitions ou changements d'usage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Production nouvelle et sa répartition par zone, type de financement, et type de logement</li> <li>• Taux d'équipement locatif social par commune</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>65 logt par an</u> dt Soissons : 30 dt aggio : 30 dt reste CAS : 5</li> <li>• <u>20 PLA d'intégration</u> en 5 ans</li> <li>• <u>85 % d'individuels</u> ou semi collectifs</li> <li>• <u>Rééquilibrage géographique</u> de l'offre</li> </ul>	1) DDE 2) Bailleurs
	<p>► <b>La demande de logement</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Évolution de la demande totale sans doubles comptes (n° unique)</li> <li>• Part de la demande nouvelle sur la demande de mutation par organisme</li> <li>• Part de la demande nette (non logée dans le bassin) sur la demande totale par organisme</li> <li>• Structure de la demande : âge, familles, ressources,...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Évolution de la demande nette</li> </ul>		3) Bailleurs
	<p>► <b>Équilibre du marché</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rapport demandes/offres (mobilité + construction neuve)</li> <li>• Temps d'attente ou de relocation</li> <li>• La vacance de logement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Taux de vacance</li> <li>• Demandes / Offres par type (à terme)</li> </ul>		4) Bailleurs
<b>Droit au logement</b>	<p>► <b>Offre de logement</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Évolution du parc à bas loyer (&lt; loyer PLA d'itg.)</li> <li>• Évolution du parc de logement adapté public et privé (P.S.T.)</li> </ul> <p>► <b>Les demandeurs</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Délais d'attente selon profils socio-démographiques</li> <li>• Répartition géographique selon profils géographiques</li> <li>• Les ménages en marge du processus d'attribution</li> </ul> <p>► <b>Les moyens mobilisés</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mesures F.S.L.</li> <li>• Mesures d'accompagnement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comparaison de la situation sociale des demandeurs et des attributaires</li> <li>• Profil des demandeurs en situation anormalement longue d'attente</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de ménages à « comportement difficile » relogés, dont en dehors des quartiers sensibles</li> <li>• Peuplement des nouveaux programmes</li> </ul>	5) DDE 6) Bailleurs 7) Groupe de travail « situations bloquées » 8) CAF, AMSAM



Champs	Variables à observer	Indicateurs essentiels	Objectifs du PLH à évaluer	Sources
<p><b>Fonctionnement du parc social</b></p> <p><i>N.B. : Nécessité d'harmoniser le découpage par quartier</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Presles 1</li> <li>● Presles 2</li> <li>● Chevreux</li> <li>● St Crépin</li> <li>● StWaast-St-Médard</li> <li>● Reste Soissons</li> <li>● Deux Lions</li> <li>● Reste Belleu</li> <li>● Autres communes</li> </ul>	<p>► <b>Occupation du parc social</b> (cf. indicateurs dans partie « demande ») :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Occupation du parc HLM comparée à celle du parc total et du parc locatif privé</li> <li>● Évolution globale</li> <li>● Structure des entrants</li> <li>● Structure des sortants</li> </ul> <p>► <b>La segmentation par quartier</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Occupation par quartier</li> <li>● Entrants par quartier</li> <li>● Origine géographique des entrants</li> </ul> <p>► <b>Conséquences en matière de gestion et de difficultés de maintien</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Impayés</li> <li>● Expulsions</li> <li>● Vacance par quartier</li> <li>● Mobilité par quartier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Mobilité / quartier</li> <li>● Vacance / quartier</li> <li>● Revenus des occupants / quartier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Maintien d'une diversité minimale d'occupation par quartier</li> </ul> <p><i>N.B. : Le maintien d'une occupation maximale du parc n'est pas un objectif en soi</i></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) FILOCOM</li> <li>2) Bailleurs</li> <li>3) F.S.L.</li> </ol>
<p><b>Suivi des quartiers sensibles</b></p>	<p>► <b>Les différences sociales</b> au sein des quartiers sensibles : Profil social par groupe immobilier Part de population aidée</p> <p>► <b>Le repérage des groupes « fragiles »</b></p> <p>► <b>Les politiques d'attribution</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Entrants par groupe</li> <li>● Ménages « difficiles » entrants ou sortants par groupe</li> </ul> <p>► <b>Les politiques de gestion sociale et urbaine de proximité</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Vacance / groupe</li> <li>● Mobilité / groupe</li> <li>● Fragilité / groupe</li> <li>● Taux d'encadrement par classe</li> <li>● % d'agents de proximité par habitant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Nombre de ménage « difficiles » relogés sortants des immeubles « fragiles »</li> <li>● Rééquilibrage du peuplement des immeubles fragiles</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>4) Bailleurs</li> <li>5) C.C.A.S.</li> <li>6) F.S.L.</li> <li>7) Éducation Nationale</li> <li>8) Services techniques etc...</li> </ol>



## d -Tableaux de bord spécifiques

### **L'habitat des personnes âgées**

Objectif : Mettre en place un dispositif de veille pour prévenir la progression prévisible à terme d'un hébergement spécifique

Périmètre : C.A.S.

#### Champs observés :

- Évolution de l'offre d'hébergement et de services (sources : associations structures d'hébergement, ...)
- Les caractéristiques et l'origine de la demande (sources : idem)
- L'équilibre offre / demande : vacance, délais d'attente (sources : idem)

### **L'habitat des jeunes**

#### Objectifs :

- Accompagner la montée et l'évolution de la demande des étudiants
- Évaluer les effets des dispositifs ou structures installés pour répondre aux besoins des jeunes en insertion

Périmètre : C.A.S.

#### Champs observés :

- L'offre spécifique de logement pour jeune :
  - Foyer d'étudiants
  - Foyer de jeunes travailleurs
  - Logements d'insertion
  - Offre privée dédiée (sous-location, P.S.T., etc...) (sources : bailleurs, associations)
- L'offre « diffuse » de logements pour jeunes (source : FILOCOM)
- La demande étudiante : évolution du nombre d'étudiants, de la part des non Soissonnais, ... (source : CLLAJ, P.J.T.)
- Les difficultés des jeunes en insertion (source : CLLAJ)

### **Le logement d'urgence et d'insertion**

Pour mémoire cf. le Comité Local de Coordination mis en place par la DDASS.

## **Modalités :**

■ Développement des moyens du chargé de mission habitat (outils informatiques, assistance externe pour la conception et l'animation, formation...).

■ Établissement de protocoles avec les partenaires du tableau de bord et des observatoires, sur la définition des données et des modalités de leur fourniture. Formation des « correspondants observatoire » dans certains organismes (bailleurs, ...).

■ Mise en place d'une fiche d'enquête communale annexée à la convention pour sensibiliser les communes à l'enjeu de ces outils.

■ Constitution de groupes de travail ad-hoc (personnes âgées, jeunes, etc...) pour la mise en place de certains volets spécifiques d'outils d'observation.

## **Maître d'ouvrage :**

■ La Communauté d'Agglomération du Soissonnais.

## **Partenaires :**

■ Communes.

■ État, Conseil Général, C.A.F.

■ Bailleurs locatifs sociaux.

■ Notaires, agents immobiliers, gérants, promoteurs, aménageurs.

■ Gestionnaires de services ou de structures d'hébergement pour les personnes âgées.

■ C.L.L.A.J., A.P.P., A.B.E.J. Picardie, CROUS, Université, ...



☒ A.M.S.A.M., organismes chargés de l'hébergement très social et du logement d'insertion.

### **Coût :**

#### 1 - Développement des moyens du poste habitat de la communauté

Observations, études spécifiques d'après les demandes de la CIL  
coût : 10 000 €

#### 2 - Assistance externe

A définir

#### 3 - Formation des correspondants observatoires des organismes bailleurs

A définir

### **Financement :**

☒ Possibilité de financement, d'au minimum l'assistance externe, par l'État au titre du suivi des P.L.H.

☒ Taux = 20 % à 50 %

### **Echéancier :**

Application immédiate, à caler en fonction de la future enquête OPS.



# IV- SYNTHÈSE DU PROGRAMME D'ACTIONS

Orientation		Modalités	Maîtrise d'ouvrage possible
Action :	- objectifs		
<b>1 Développer une politique foncière pour permettre une production dynamique de logements</b>			
<b>Action n°1 :</b> Adapter la politique d'urbanisme réglementaire	- Développer et adapter les documents d'urbanisme pour : - stimuler la construction neuve, - afficher une volonté de qualité.	- développer la capacité d'expertise et d'appui technique aux communes de la CAS, - Fonds de concours alloué par la CAS aux communes, pour l'élaboration de documents d'urbanisme, prenant en compte les orientations du PLH	CAS Communes CAS
<b>Action n°2 :</b> Inciter les communes à constituer des réserves foncières	- Maîtriser le marché foncier, - Orienter la production privée, - Développer la capacité de maîtrise d'ouvrage des communes.	- inscrire les engagements commune par commune, - constituer un stock de réserves foncières, - appui technique de la CAS.	CAS ou Communes CAS
<b>2 Relancer la production locative sociale pour diversifier les parcours résidentiels des populations fragiles, et rééquilibrer le patrimoine</b>			
<b>Action n°3 :</b> Programmation concertée du logement locatif social	- Atteindre les 325 logements sociaux en 5 ans, - Rééquilibrer le parc social sur le territoire, - Permettre la concertation entre tous les acteurs.	- convention post-PLH avec objectifs par commune, - participation active des élus au Conseil Départemental de l'Habitat (CDH) - commission de programmation, - protocole de peuplement.	CAS
<b>Action n°4 :</b> Financement des opérations de logement social	- Aider les communes à financer leur participation, - Inciter à la constitution de réserves foncières dédiées.	- financement de la participation des communes par la CAS.	Communes
<b>3 Permettre à tous un accès au logement, par le maintien du rôle du parc social et un dispositif d'accompagnement revalorisé</b>			
<b>Action n°5 :</b> Agir sur le peuplement et la gestion des quartiers sensibles	- Accueillir les ménages les plus modestes dans les meilleures conditions d'intégration, - Conserver à ces quartiers une place dans les parcours résidentiels.	- gestion urbaine et sociale renforcée, - achever la réhabilitation des logements (programmation dans la convention post PLH) - définir une politique de peuplement.	Bailleurs et ville de Soissons, concours de la CAS
<b>Action n°6 :</b> Renforcer les moyens d'accueil des ménages à comportement difficile ou spécifique	- Se donner les moyens d'accueillir le plus de ménages, - Améliorer le fonctionnement des structures.	- mettre en place une coordination opérationnelle, - compléter les dispositifs existants : PLA) et sous-locations	CAS Etat ? Bailleurs, DIPAS
	- Pérenniser les dispositifs d'accompagnement, - Consolider un fonctionnement partenarial.	- pérenniser les missions du CLLAJ - valoriser le CLLAJ comme pivot des actions pour le logement des jeunes, par exemple les étudiants.	CAS
<b>Action n°8 :</b> Organiser l'accueil des gens du voyage	- Définir un projet, - Créer les capacités d'accueil, - Favoriser leur insertion et permettre leur sédentarisation.	- groupe de travail, - étude pour évaluer les besoins, - aménagement des aires.	CAS CAS ou communes.
<b>4 Poursuivre la valorisation du tissu urbain existant</b>			
<b>Action n°9 :</b> Actions d'amélioration du parc ancien	- Tirer parti des dernières capacités du parc existant, - Résorber les situations d'habitat indigne.	- dispositif d'information, - protocole de lutte contre l'habitat indigne, - opération spécifique sur la vacance à Soissons.	CAS
<b>Action n°10 :</b> Améliorer la qualité de l'aménagement urbain	- Poursuivre la valorisation du cadre urbain.	Terminer l'opération « façades ».	CAS
<b>5 Assurer le fonctionnement du partenariat et le suivi de la politique de l'habitat</b>			
<b>Action n°11 :</b> Relance et élargissement de la Conférence Intercommunale du Logement	- Animer les réseaux de professionnels, - Organiser un lieu d'échange sur les politiques de peuplement et sur l'accès au logement des plus démunis, - Assurer la mise en place du PDLPD, - Faire le lien avec les autres politiques contractuelles.	Assemblée annuelle d'une commission, - groupes de travail, - mise en place d'une logistique d'animation.	CAS
<b>Action n°12 :</b> Outils d'observation et d'évaluation	- Suivre la mise en œuvre du PLH, - Actualiser le diagnostic et les objectifs, - Faire fonctionner les réseaux autour de la politique de l'habitat, - Suivre l'évolution des quartiers « politique de la ville ».	- harmonisation avec les autres observatoires, - mobilisation des bases de données existantes, - développement des moyens pour le poste chargé de mission habitat de la CAS.	CAS



