



Approbation du Programme Local de l'Habitat 2023-2029 Tome 2 : Orientations et programme d'actions

Table des matières

PREAMBULE	3
UNE DEMARCHE PARTENARIALE	4
RAPPEL DES PRINCIPAUX ELEMENTS DE DIAGNOSTIC	5
UN OBJECTIF DE DEVELOPPEMENT REALISTE, TENANT COMPTE DES AMBITIONS DU TERRITOIRE ET DE LA DYNAMIQUE DES MARCHES IMMOBILIERS.....	7
La construction de trois scénarios prospectifs	10
Les objectifs par produit	12
UN OBJECTIF QUI NECESSITE UN ENGAGEMENT PLUS FORT DU TERRITOIRE SUR LE FONCIER, LA MISE EN PLACE D'UNE STRATEGIE FONCIERE	15
ORIENTATION N°1 : COORDONNER, ANIMER LES ACTEURS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL.....	19
Action 1 : Accompagner les communes et leurs habitants sur leurs projets habitat	20
Action 2 : Piloter la politique intercommunale de l'habitat	22
Action 3 : Suivre et évaluer la politique de l'habitat et du foncier	24
ORIENTATION N°2 : CONFORTER LES POLES URBAINS EN TRAVAILLANT LE TISSU EXISTANT ET EN DIVERSIFIANT L'OFFRE DE LOGEMENTS.....	25
A. Intervenir sur le tissu existant	26
Action 4 : Expérimenter le permis de louer et de diviser sur Laon et quelques pôles urbains	27
Action 5 : Etendre les outils opérationnels d'amélioration de l'habitat pour lutter contre la vacance dans les pôles urbains.....	30
B. Diversifier l'offre de logements	32
Action 6 : Mobiliser les outils d'urbanisme	33
Action 7 : Mettre en œuvre une politique foncière	35
ORIENTATION N°3 : ACCOMPAGNER LES AUTRES COMMUNES DANS L'AMELIORATION DE LEUR PARC DE LOGEMENTS ET UN DEVELOPPEMENT A LEUR ECHELLE	37
Action 8 : Amplifier le soutien à l'amélioration du parc dans le reste du territoire	38
Action 9 : Mobiliser les aides financières et les outils existants pour accompagner les projets des communes en matière d'habitat.....	40
ORIENTATION N°4 : RENOUVELER L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE	42
Action 10 : Affirmer les partenariats avec les deux principaux bailleurs sociaux et maintenir une offre de logements sociaux de qualité sur le territoire (OPAL/Clésence)	44
Action 11 : Définir une politique intercommunale d'attribution.....	45
ORIENTATION N°5 : ACCOMPAGNER L'EVOLUTION DES BESOINS DES MENAGES	46
Action 12 : Soutenir les dispositifs d'aides aux logements des plus précaires	47
Action 13 : Accompagner la sédentarisation des GDV et répondre aux objectifs du schéma.....	48
Action 14 : Travailler sur la diversification des produits social et privé pour accompagner la perte d'autonomie	50

Préambule

La Communauté d'Agglomération du Pays de Laon a engagé une étude habitat-foncier en juin 2019 qui a permis d'esquisser un diagnostic de l'habitat et du foncier et est allé jusqu'à proposer des premières orientations et pistes d'actions communautaires en matière d'habitat.

Ce document de cadrage a constitué une première base de réflexion collective sur les enjeux des politiques de l'habitat et du foncier mais il n'avait pas de vocation opérationnelle.

Les objectifs de l'étude habitat foncier de 2019

- Approfondir la connaissance du territoire et de le replacer dans un contexte plus large (relations avec les territoires voisins et notamment la CU du Grand Reims)
- Construire une vision partagée avec les élus et les partenaires de l'agglomération,
- Coordonner l'étude avec les autres démarches engagées (Cœur de Ville, OPAH-RU, PDH de l'Aisne...),
- Définir une stratégie confrontant besoins en logements et potentiels fonciers,
- Identifier et hiérarchiser les pistes d'actions à mener en matière d'habitat.

Cette étude s'est traduite par la réalisation:

- D'un diagnostic détaillé
- De fiches outils, avec des préconisations opérationnelles et territorialisées.

A la suite de la Conférence des Maires de mars 2021, les élus ont fait part de leur volonté de faire évoluer ces travaux en véritable Programme Local de l'Habitat. Pour cela, une délibération de lancement des travaux du PLH a été prise le 9 avril 2021.

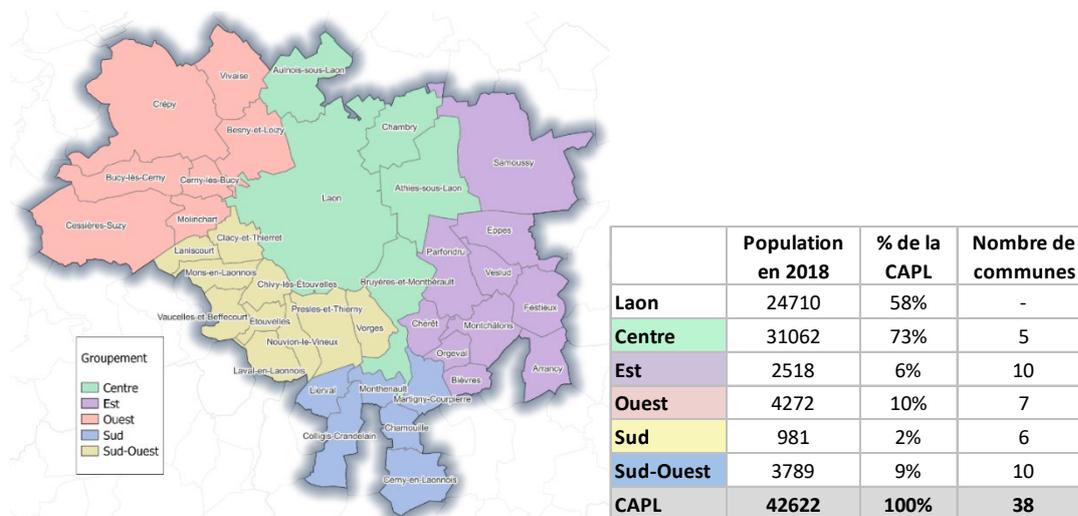
En conséquence, le diagnostic réalisé en 2019 a été actualisé et constitue le tome 1 du PLH. Ce document constitue le tome 2. Il présente les orientations et le programme d'actions du 1^{er} Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays de Laon.

Une démarche partenariale

Pour poursuivre les travaux amorcés par l'étude habitat foncier, plusieurs temps de concertation ont été réalisés :

1. **Des réunions de travail par groupe de communes** ont été réalisées afin d'associer l'ensemble des communes du territoire à ces réflexions. Il s'agissait de discuter des premières orientations esquissées lors de la première démarche, d'en vérifier l'intérêt, et de préciser les attentes des communes en matière d'actions compte-tenu de leurs préoccupations.

27 communes sur 38 ont ainsi été rencontrées au cours du mois de janvier 2022. Le résultat de ces échanges a été présenté en commission habitat puis en comité de pilotage qui réunit l'intercommunalité et ses principaux partenaires (services de l'Etat, Conseil départemental, OPAL, Clésence, élus de la commission habitat).



- **3 ateliers de travail autour du programme d'actions afin de préciser les modalités d'intervention de la communauté d'agglomération sur trois sujets** : la lutte contre la vacance et l'habitat indigne, les besoins spécifiques, la stratégie de développement du territoire.

Au-delà de ces deux temps de mobilisation :

- la commission habitat de l'agglomération du Pays de Laon a été réunie à plusieurs occasions pour discuter et enrichir les orientations stratégiques et le programme d'action.

- le Comité de pilotage qui réunit les élus et les partenaires a également été réuni deux fois au cours de la démarche.



Rappel des principaux éléments de diagnostic

Le territoire s'intègre dans un réseau d'agglomérations de taille moyenne (Soissons et Saint Quentin), polarisées par la Métropole de Reims au sud-est. L'armature territoriale est constituée de nombreuses communes rurales organisées autour d'un chapelet de 4 villes périphériques, qui constituent elles-mêmes la 1^{ère} couronne de Laon.

Avec plus de 19 925 emplois au lieu de travail en 2018, la Communauté d'Agglomération concentre 12% des emplois du département et rayonne au-delà de son périmètre administratif. Le Laonnois est attractif auprès de populations provenant des intercommunalités voisines (Champagne Picardie, Pays de la Serre...).

Sur la période 2013-2018, la Communauté d'Agglomération a connu une légère baisse de sa population (de l'ordre de 600 habitants, soit une centaine par an environ). Cette tendance est également observée à l'échelle de l'Aisne et résulte entre autres de départs d'administrations (armées). **L'un des enjeux est donc le maintien de l'emploi sur le territoire car il va de pair avec la revitalisation démographique.**

La ville-centre de Laon, autrefois locomotive du territoire, connaît un essoufflement, tandis qu'à l'échelle de l'agglomération, des dynamiques inversées émergent, avec certains secteurs géographiques dynamiques et qui gagnent des habitants (Chambry, les espaces Sud et Est), tandis que d'autres secteurs subissent un recul démographique (Laon, Bruyères-et-Montbérault et l'espace Ouest). Cela se traduit par un départ des familles de la ville-centre vers les communes périphériques, tandis que les seniors, les jeunes ou les familles avec grand enfants s'installent dans la ville-centre.

Parallèlement, on observe une absence d'activité de la construction neuve, tandis que certains segments du parc existant montrent des signes de difficulté (habitat indigne, mal-logement...), rendant plus difficile le choix d'un parcours résidentiel ascendant pour l'ensemble des ménages.

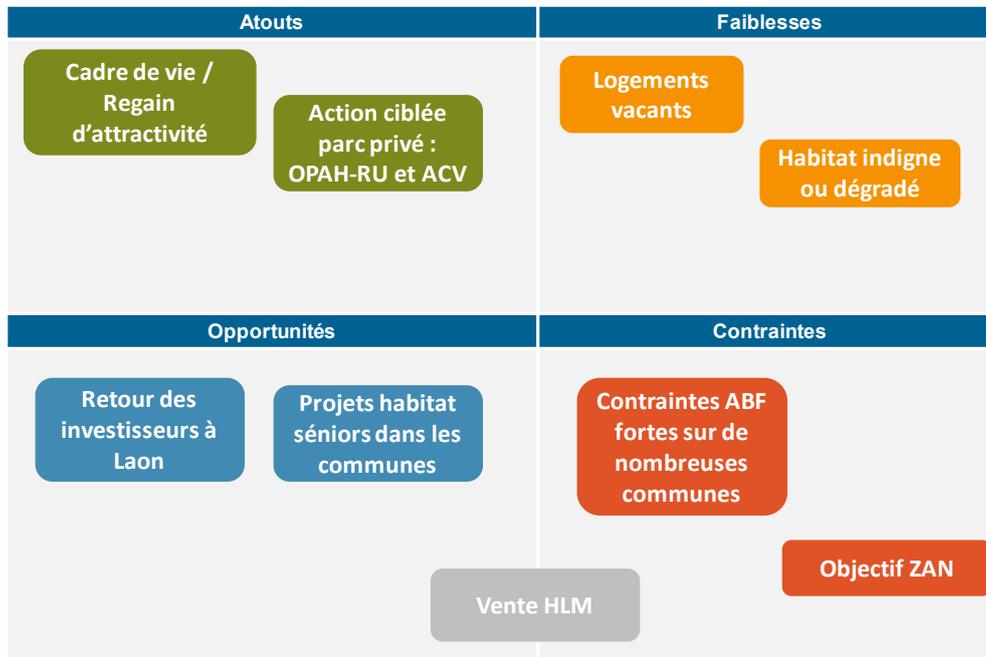
Il apparaît donc nécessaire de renouer avec un certain dynamisme, à la fois dans le cadre d'une vision globale à l'échelle du bassin de vie et d'une logique de parcours résidentiel des ménages à une échelle plus large que la simple commune. Pour mieux retenir les ménages sur le territoire, **il s'agit de développer une offre de logements qui soit adaptée à la demande et au caractère des communes (habitat rural, habitat groupé...) introduisant des produits diversifiés, qualitatifs et abordables.**

La prise de compétence habitat récente (2017) est une opportunité pour l'agglomération de mettre en œuvre une stratégie globale d'attractivité, qui combinerait la vision foncière (où construire et selon quel mode d'intervention) et la dynamique de marchés (produits, typologie), dans une logique de repositionnement du territoire et de valorisation auprès des partenaires.

Ces éléments posés, il convient de préciser les éléments qualitatifs qui ont été portés par les élus quand à ces constats :

- A l'instar d'autres territoires, les élus de l'agglomération ont constaté d'un regain d'attractivité de la part de ménages ou d'investisseurs pour le territoire et notamment pour la ville de Laon, suite à la période Covid. Cet élément n'est pas encore perceptible dans les données chiffrées.
- Les premières actions sur l'amélioration du parc privé au travers d'Action Cœur de Ville et du PIG départemental semblent avoir un effet plutôt positif.
- l'enjeu de la vacance et de lutte contre l'habitat indigne est globalement partagé, même s'il s'exprime d'une manière plus forte sur certains segments du territoire.

- l'objectif d'une production sur les pôles du territoire est intégré mais les communes font face à des contraintes fortes qui interrogent le potentiel pourtant existant en densification.



Un objectif de développement réaliste, tenant compte des ambitions du territoire et de la dynamique des marchés immobiliers

Un programme local de l'habitat est l'occasion de réfléchir à un objectif de développement résidentiel à 6 ans, qui tient compte à la fois des besoins en logements, de la volonté des communes (projets), d'absorption des marchés immobiliers locaux et du cadre réglementaire dans lequel s'inscrit le document.

Aussi, les scénarios de développement futur doivent répondre aux questionnements suivants :

- Combien de logements le territoire doit-il produire pour répondre aux besoins des ménages déjà présents ? pour être attractif auprès de nouvelles populations ?
- Quelles sont les actions à mener en matière d'habitat ? Réduire la vacance, renouveler le parc (démolition/reconstruction), maintenir le niveau de résidences secondaires...
- Quelles sont les priorités ? Construire du neuf, réhabiliter l'ancien, agir sur les deux segments du parc en même temps...
- Quelles sont les conditions de réussite des scénarios ? Quels outils, quels leviers à mettre en place pour obtenir les résultats souhaités ?

Les tendances passées montrent des besoins en desserrement qui se maintiennent avec la poursuite de la baisse de la taille moyenne des ménages, une augmentation de la vacance (en nombre et en taux) et un rythme de production plutôt faible autour de 74 logements par an.



Le scénario de développement et de production de logement

Les facteurs à prendre en compte :



Croissance démographique



Desserrement des ménages



Variation de la vacance



Renouvellement du parc



Construction neuve



Tendances passées 2013-2018

Léger déclin démographique : -0,28%
42 622 habitants en 2018

Baisse de la taille moyenne des ménages de
-0,40% par an soit
2,13 personnes par ménage en 2018

+ 119 logements (soit une progression de 8,5% à
8,9%)

Taux de renouvellement : 0,02%

371 logements / 5 ans
Soit 74 logements / an

Une nouvelle manière d'estimer les besoins en logements d'un territoire

Le ministère du logement a conceptualisé une nouvelle méthode de calcul des besoins en logement. Cette méthode dite « OTELO »¹ s'intéresse à deux types de besoins :

1. **Une estimation des besoins en flux** qui correspond à la production de logements neufs permettant de répondre aux :
 - Besoins des populations en place (décohabitation),
 - Évolutions structurelles du parc de logements (renouvellement, vacance et résidences secondaires).
⇒ Ces deux premiers postes correspondent à ce qui est traditionnellement appelé le « point-mort »
 - besoins nécessaires aux logements des nouvelles populations (attractivité démographique).
2. **Une estimation des besoins en stock** qui correspond au développement d'une offre de logements neufs permettant de répondre aux situations de mal logement qui existent sur le territoire.

Il s'agit des besoins liés au relogement des personnes dépourvues de logement (sans-abris, sortants d'hébergement...), aux hébergés (cohabitation subie), aux personnes dont les taux d'effort sont trop élevés, aux personnes logées dans un logement indigne, aux personnes en suroccupation...

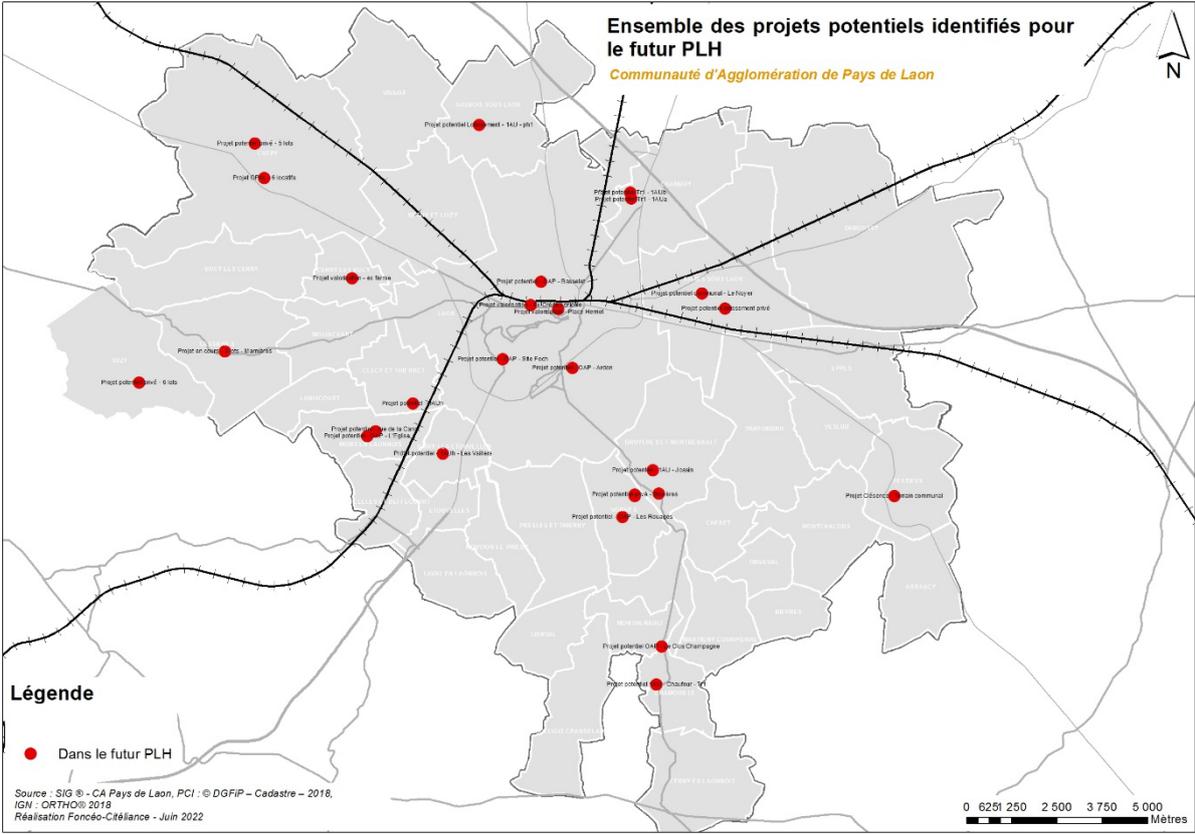
Sur le territoire de la zone d'emplois de Laon, **un besoin de 23 logements par an** a été estimé pour répondre aux besoins en stock. **La zone d'emplois étant plutôt rurale en dehors de Laon, il a été considéré que l'offre répondant à ces besoins en logements se situera plutôt sur l'agglomération. Ce volume de logements correspond à de l'offre neuve qui répond aux populations présentes sur le territoire.**

Le recensement des potentialités foncières à destination d'habitat sur les fonciers constructibles en zone U et 1AU mis à jour en 2022, laisse ainsi apparaître :

- Un potentiel d'un peu moins de 900 logements (projets en diffus inclus) à l'échelle des 6 ans du futur PLH ;
- Un potentiel en projet « opérationnel » (déjà fléché et dont les demandes de permis déposés) qui se confirme et qui représente un peu plus de 700 logements pour le futur PLH (hors projets d'initiatives privées en diffus).

¹ Le Ministère du Logement et du Développement Durable a développé une méthode de quantification des besoins en logements à travers l'outil OTELO. Cette méthode évalue à la fois les besoins liés à la résorption des situations de mal-logement et les besoins liés à l'attractivité du territoire (croissance démographique, desserrement des ménages, évolution du parc). L'outil est modulable et doit prendre en compte des paramètres définis à l'échelle locale.

Carte illustrant les projets ciblés par le PLH, portant les objectifs à venir



La construction de trois scénarios prospectifs

La Communauté d'Agglomération est un territoire peu tendu et le potentiel de projets en réflexion n'augure pas de reversement majeur. Les réflexions relatives aux scénarii de développement doivent donc considérer le travail des marchés immobiliers dans un contexte à dominante rural/rurbaine.

Pour définir un objectif de production de logements sur le territoire, trois scénarios ont été établis. Ces scénarios envisageant des niveaux de production de logements correspondant à des réalités de marchés immobiliers et à des niveaux d'intervention différents.

Ils ont été travaillés à partir des chiffres les plus récents disponibles à savoir le recensement de la population de 2018.

- Ils prennent en compte la faiblesse du niveau de production depuis 2018 à savoir 33 logements commencés par an. Pour atteindre les objectifs proposés, il convient donc quel que soit le scénario d'augmenter le niveau de production qui intègre le besoin en stock estimé à 23 logements par an.

- Ils envisagent un léger ralentissement du rythme de desserrement des ménages qui était auparavant de -0.40% par an. En effet, l'effet post-covid (qui n'est toujours pas visible dans les statistiques compte-tenu de l'absence de recensement en 2021) est par contre constaté par les acteurs de l'habitat et les élus qui voient un retour de ménages familiaux y compris dans les centres-bourgs et la ville de Laon. Pour accompagner la réponse à ce besoin, il conviendrait de mobiliser entre 81 et 93 logements par an selon les scénarios.

- Le taux de vacance étant déjà élevé, il est proposé a minima de stabiliser ce taux dans les scénarios 1 et 3. Il baisse dans le scénario 2 ce qui permet par l'action de récupération de logements vacants de répondre à une partie des besoins dans le parc existant et donc d'avoir un impact démographique équivalent au scénario du SCOT.

- Le taux de renouvellement tient compte dans les scénarios 2 et 3 des objectifs de démolition du parc social.

 **Le scénario de développement et de production de logement**

	Scénario 1 « fil de l'eau »	Scénario 2 « lutte contre la vacance + projets recensés »	Scénario 3 « SCOT »
 Croissance démographique	Déclin démo : -0,10% par an soit 42 217 habitants	Légère croissance démo : +0,08% par an soit 43 000 habitants	Légère croissance démo : +0,08% par an soit 43 000 habitants
 Desserrement des ménages	2,05 personnes par ménage	2,05 personnes par ménage	2,05 personnes par ménage
 Variation de la vacance	8,9% de logements vacants	8% de logements vacants (-12 logts par an)	8,9% de logements vacants
 Renouvellement du parc	Léger renouvellement (environ 27 logements)	Renouvellement (environ 66 logements)	Renouvellement (environ 66 logements)
 Construction neuve	571 logements / 6 ans Soit 118 / an	835 logements / 6 ans Soit 139 / an	1 066 logements / 6 ans Soit 201 / an

C'est le scénario 2 qui a été choisi dans le cadre de ce premier PLH. L'atteinte de ce scénario est conditionnée aux outils d'intervention qui seront mis en place par la collectivité et les communes, en concertation avec les opérateurs - dont la mobilisation constitue l'un des facteurs de la reprise de la construction. Il s'agit, le cas échéant, de mettre en place d'une politique de l'habitat volontariste avec :

- **Le développement de nouveaux outils :**
 - De production de logement : compte-tenu du volume de production faible ces dernières années, il est nécessaire de réorganiser le système de production et changer les modes de faire ;
 - D'intervention offensive sur le parc existant : lutte contre la vacance, démolition ponctuelle, actions d'amélioration et de requalification du parc ;
 - D'aménagement et d'urbanisme, avec la montée en charge de l'agglomération : mobilisation des outils des PLU (ZAC, PUP...) ;
 - D'échanges avec les communes afin de valoriser de nouveaux types d'opérations : référentiels d'opérations, exemples de cahier des charges...

- Le déploiement d'une ingénierie et d'aides financières, à calibrer en fonction des besoins locaux :
 - Une optimisation des moyens à rechercher entre communes et intercommunalité,
 - Des outils à mobiliser sur plusieurs sites en simultané (ORT, OPAH, permis de louer...).

- Le renforcement des échanges :
 - Avec les aménageurs, les promoteurs et les bailleurs, afin que la production de logements neufs permette de répondre à la diversité des besoins (accession aidée, typologie des logements, gammes de prix diversifiée, part de locatif social...)
 - A travers des engagements réciproques type conventions bilatérales, charte...

La compatibilité du scénario avec le SCOT

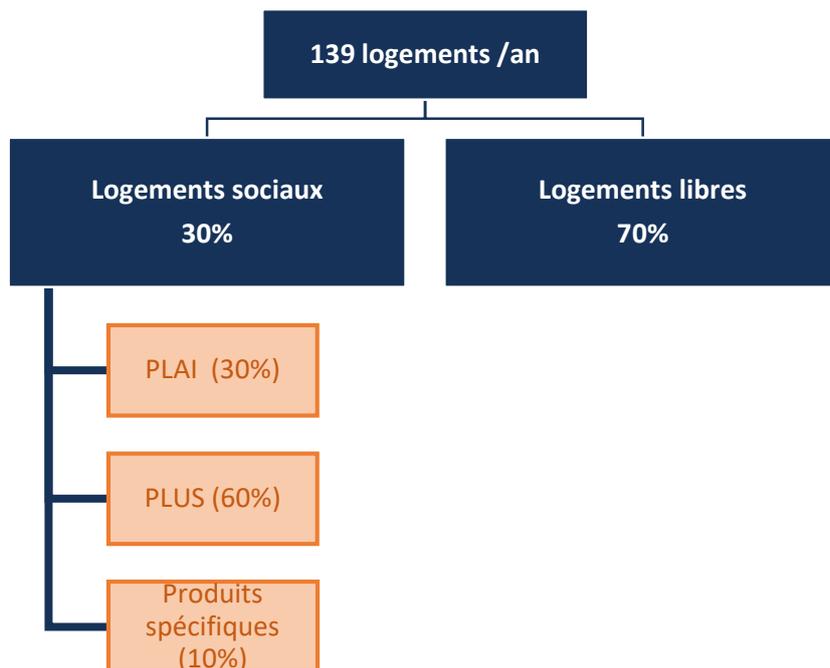
Le SCOT fixe les principes et les grandes orientations d'aménagement qui doivent être mis en œuvre localement par les différents documents de planification. Le PLH doit à ce titre prendre en compte les conséquences en matière d'habitat des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent du SCOT.

La compatibilité : principe de non-contrariété de la norme inférieure avec la norme supérieure. Autrement dit la norme inférieure ne doit pas empêcher la mise en œuvre de ce que prévoit la norme supérieure. Avec 139 logements par an, l'objectif du PLH est en-deçà de l'objectif SCOT mais il prend en compte le travail nécessaire de mobilisation de l'outil de production.

Les objectifs par produit

La réponse aux besoins des ménages nécessite une production de logements diversifiée. Pour autant, sur le territoire de l'agglomération la tension de la demande de logements sociaux est relative avec 2 demandes pour 1 attribution et les bailleurs sociaux cherchent plutôt à restructurer leurs parcs de logements. De ce fait, la production de logements sociaux vise avant tout à diversifier l'offre existante et compensera une partie des démolitions. C'est également un outil qui accompagne la restructuration des centres-bourgs.

Le maintien d'une part de PLAI familiaux de 30% dans la programmation est nécessaire au regard des besoins des ménages. Le développement de produits spécifiques permettra d'améliorer la réponse aux ménages (béguinage, pensions de familles etc.).



Une territorialisation de l'objectif PLH qui conforte les pôles urbains du territoire

La territorialisation tient compte des projets portés par les communes et d'un potentiel de construction de logements mobilisable dans le diffus. 50% de l'objectif du PLH concerne la ville de Laon et 23% les autres pôles urbains. La territorialisation propose donc plus de 70% sur les pôles urbains.

Au sein de ce potentiel de projet pour le futur PLH :

- 20% est sous maîtrise foncière publique (dont la moitié pour des lotissements communaux) ;
- 41% se situe en extension (1AU) ;
- et 39% en revalorisation (renouvellement urbain) / densification foncière (dents creuses, redécoupage).

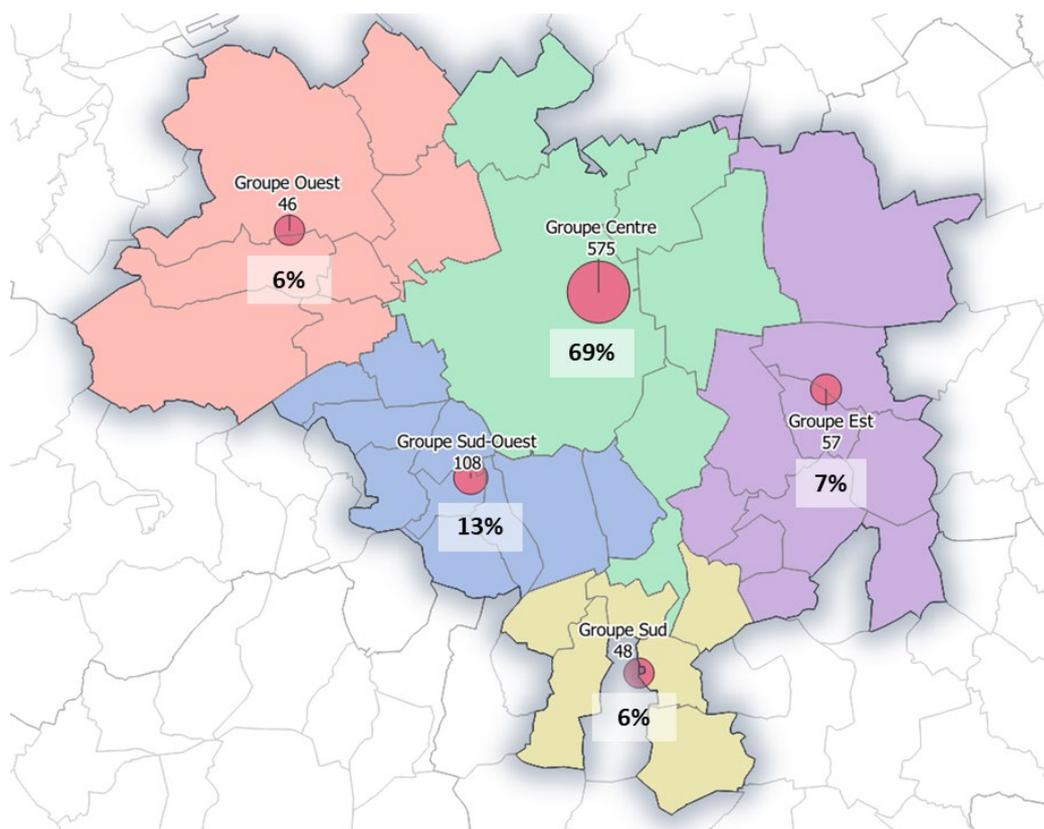
	Objectif PLH			Au-delà	
	Nb de logements estimés	dont en locatif social	Part en locatif social	Nb de logements estimés	dont en locatif social
Est	57	27	47%	12	0
<i>Festieux</i>	29	27	94%	12	0
Centre	575	217	38%	783	27
<i>Athies-sous-Laon</i>	32	16	51%	224	27
<i>Aulnois-sous-Laon</i>	36	0	0%	165	0
<i>Bruyères-et-Montbérault</i>	46	16	35%	84	0
<i>Chambry</i>	41	0	0%	35	0
<i>Laon</i>	421	184	44%	275	0
Ouest	46	7	14%	70	0
<i>Crépy</i>	8	7	79%	70	0
Sud	48	0	0%	60	0
Sud-Ouest	108	0	0%	32	0
CA Pays de Laon	835	251	30%	957	27

La commune de Laon dispose actuellement d'environ 46.6% de logements sociaux. Les objectifs du PLH intègrent les projets de démolitions de l'offre sociale envisagés (soit 220 logements) ainsi qu'une reconstitution partielle de l'offre. Ainsi à terme, la part de logements sociaux dans le parc de résidences principales de la ville de Laon passerait de 46.6% à 44.7%.

Il est important de préciser que l'offre neuve de logements sociaux viendra compenser en partie les démolitions et va permettre la diversification des produits (projets de résidence intergénérationnelle, résidences seniors etc).

D'autre part, le nombre de logements sociaux sur la ville de Laon pourra être amené à baisser si l'on tient compte des ventes HLM et éventuellement de quelques opérations en PSLA qui basculeront à terme dans de l'accession à la propriété.

Objectifs de production de logements neufs sur 6 ans et part de chaque groupe dans la production



Un objectif qui nécessite un engagement plus fort du territoire sur le foncier, la mise en place d'une stratégie foncière

Au regard des objectifs, les communes du territoire vont devoir inscrire les outils nécessaires au sein de leur document d'urbanisme à la fois pour pouvoir répondre aux attentes de diversité et mixité plus grande attendues, mais également permettant une anticipation sur les mutations, voire l'inscription d'une volonté d'intervention dans la revalorisation de site existant. Cela implique :

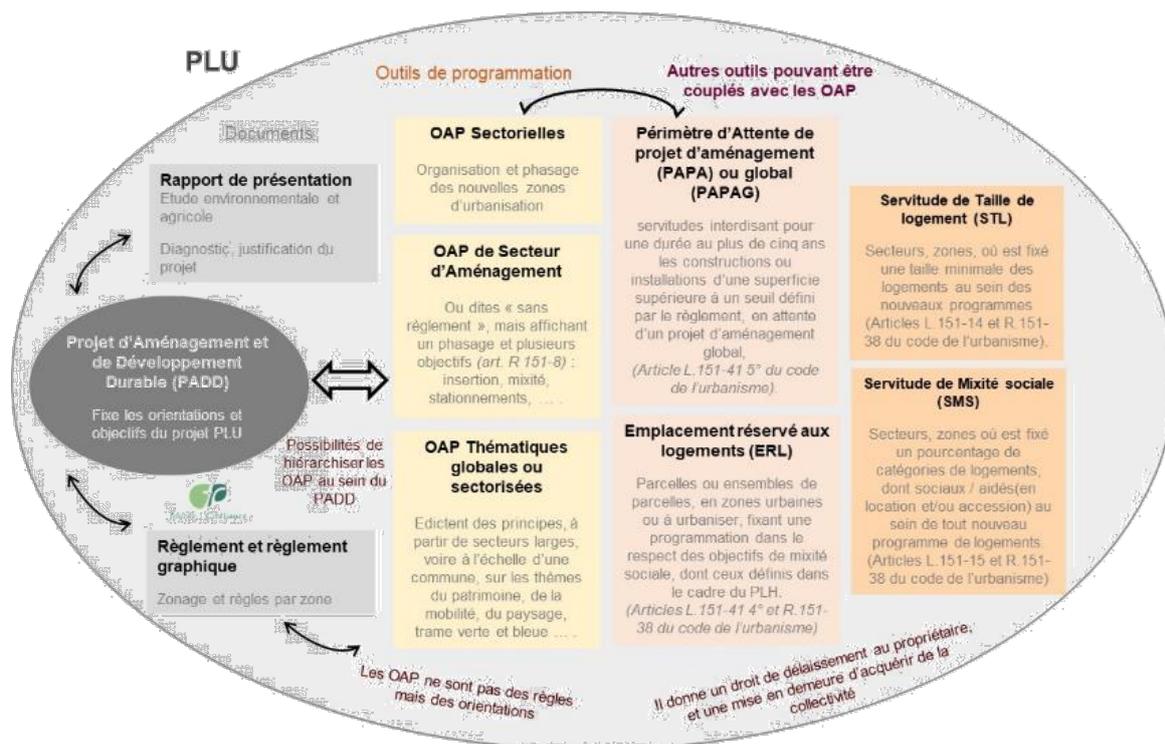
- D'organiser et d'orienter les mutabilités dans le tissu existant en mobilisant les outils adaptés (Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement global (PAPAG) dans les Plans locaux d'urbanisme (PLU), cahier des charges de cession, Droit de Prémption Urbain (DPU)...) et amener des possibilités de négociation avec les propriétaires, dans l'intérêt général de répondre aux besoins en logements de la population ;
 - D'orienter les caractéristiques des programmes et des logements afin de répondre aux besoins des ménages, notamment les plus jeunes ou les plus âgés, sous la forme de projets intégrant plus de diversité et de mixité dans leurs destinations et fonctions, nécessitant de fait une plus grande articulation avec les acteurs (construction, aménagement, opérateur foncier) ;
 - De saisir certaines opportunités de mutation dans l'habitat existant (grand terrain avec un espace bâti de petite taille, occupant moins de 20% de la surface par exemple) afin de rénover/réhabiliter ou créer une offre nouvelle en neuf (par optimisation / revalorisation du site) en réponse aux attentes d'accueil et de cible des objectifs du PLH ;
 - De constituer des réserves foncières publiques plus importantes, en adhérant à un opérateur foncier de type EPF, afin de disposer à terme d'une capacité à agir sur le marché. Il s'agit par la maîtrise foncière publique de mieux planifier et anticiper la mise sur le marché des projets (éviter les effets de concurrence entre projet, entre commune), mais aussi pouvoir initier des consultations « multi-sites », regroupant plusieurs projets au sein d'une même commune, ou entre communes, à destination des opérateurs privés qui auront la tâche de trouver des équilibres à l'échelle de plusieurs projets (principe de l'AMI – Appel à Manifestation d'Intérêt).
- Dans un marché contraint, et afin d'initier des opérations en renouvellement urbain, il sera opportun que les projets en extension viennent participer à la faisabilité de ces projets plus complexe.

Cette stratégie dans sa mise en œuvre est déclinée en 3 axes d'actions nécessaires.

Un territoire qui doit s'organiser et se donner les moyens de mieux anticiper, voire maîtriser pour partie, les mutations à venir

Cette stratégie se décline en 3 axes :

- 1. Un axe de renforcement des documents d'urbanisme** sur les aspects d'outils de programmation, d'anticipation et de maîtrise foncière.



- 2. Un axe de renforcement de l'action foncière de maîtrise publique** afin de mieux organiser les développements sur des entités, espaces stratégiques, mais également pouvoir disposer de possibilité de consultation, de mise en concurrence des opérateurs sur des projets d'ensemble, voire multi-sites.
- 3. Un axe de renforcement des partenariats et de l'ingénierie entre commune, et ses partenaires acteurs et opérateurs, dont foncier.**

Une stratégie foncière qui doit contribuer à l'émergence de projets en revalorisation foncière mais également au développement d'un « habitat intermédiaire »

La mobilisation des outils et le renforcement des capacités foncières du territoire doit également contribuer à une conception et composition différentes des programmes à venir. En effet, l'établissement d'une faisabilité à l'échelle de plusieurs sites, peut permettre, par les leviers d'échelle qu'elle représente, des marges de manœuvre en matière de mixité et de diversité d'habitat plus importantes que si l'on prenait les sites individuellement, les uns indépendamment des autres.

Dans un objectif de renforcement sur le territoire d'un habitat plus respectueux de l'environnement et d'apport d'une identité renforcée de qualité de vivre et d'habiter en lien avec les atouts paysagers et naturels, le PLH doit également contribuer au **développement d'une offre en habitat intermédiaire**, s'inscrivant entre l'habitat individuel et le collectif urbain.

Cet habitat privilégiant les accès individualisés au logement, et les espaces extérieurs, tout en privilégiant des formes plus denses et compactes, permet d'entrevoir effectivement une insertion plus qualitative, conciliant maintien de l'apport naturel et résidentiel au sein de tissus plus urbains. Le territoire bénéficie de l'image d'un territoire préservé au sein d'un environnement paysager qualitatif et valorisant (vue, dégagement, ...); cette image et cette qualité issue d'un environnement préservé doivent être véhiculées à travers l'offre d'habitat.

Source : *L'Habitat Intermédiaire en pays de Savoie « Une alternative à l'étalement urbain conservant des qualités de la maison individuelle » - DDT Savoie*

QU'EST-CE QUE L'HABITAT INTERMÉDIAIRE ?

Les Français apprécient de disposer dans la maison individuelle d'un espace extérieur, d'une entrée privative et d'une intimité de vie. L'habitat intermédiaire constitue une solution alternative qui propose et réunit :

- un espace privatif extérieur (si possible égal au quart de la surface en logement)
- un accès individuel extérieur par logement
- une hauteur limitée (3 étages maximum, correspondant à l'échelle d'un arbre)
- deux logements superposés minimum
- des vis-à-vis limités, dans la mesure du possible
- des espaces collectifs de qualité

QUELLES SONT SES QUALITÉS ?

- IL S'INTÈGRE AUX DIFFÉRENTS CONTEXTES** : Ce type d'habitat est pertinent aussi bien en milieu urbain que rural et en limite bourg-campagne, en répondant à la problématique des greffes de bourgs avec l'intégration de ruelles et passages piétons.
- IL EST CONVIVAL** : La proximité physique des logements liée à la conception architecturale compacte permet des relations cordiales entre les voisins tout en conservant leur intimité (meilleure par rapport à certains types d'habitat individuel). En effet, le cadre de vie des habitants est hiérarchisé, de l'espace public à l'espace privé, par des espaces collectifs de transition.
- IL PERMET LA DIVERSITÉ** : Il permet un travail architectural intégrant la diversité sociale, fonctionnelle (logements, commerces, professions libérales...) et typologique. L'écriture architecturale de l'habitat intermédiaire permet d'effacer les différences de perception entre l'habitat des populations aisées et modestes.
- IL ÉCONOMISE LA CHARGE FONCIÈRE** : Des gains de coûts significatifs sont effectués sur les voiries et réseaux divers (VRD) et la charge foncière par rapport à la maison individuelle.
- IL PRÉSERVE LES PAYSAGES** : Il préserve et met en valeur les paysages de montagne, principaux atouts touristiques des Savoie, grâce :
 - à sa plus grande compacité que le logement individuel,
 - à son adaptation à la pente (avec des formes en gradin notamment).
- IL EST DURABLE** : Il constitue un type d'habitat durable car il favorise :
 - la gestion économe de l'espace (il limite l'étalement urbain)
 - les énergies renouvelables et l'efficacité énergétique grâce à ses formes plus compactes que l'habitat individuel notamment.

FICHE PRATIQUE : COMMENT FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT INTERMÉDIAIRE ?

QUELS LEVIERS D'ACTION DANS LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX ?

Le SCOT et le PLH peuvent identifier certaines zones à densifier et préconiser la forme d'habitat intermédiaire.

QUELS LEVIERS D'ACTION DANS LES PLU ?

L'habitat intermédiaire peut être favorisé à travers :

- une densité minimale de construction dans des secteurs délimités imposée
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fixant des objectifs de modulation de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (obligatoires), dans le cadre de l'aménagement, définissant les conditions permettant la réalisation d'habitat intermédiaire
- un règlement écrit incitatif

MESURES DE LA DENSITÉ

- Nombre de logements à l'hectare
- COS (coefficient d'occupation des sols)
- SHON / surface planche
- CSO (coefficient d'occupation au sol)
- emprise bâtie / surface planche
- DSR (densité bâtie moyenne)
- CEE (nombre de réserves)

Règles d'urbanisme	Propositions de contenu
Article 3 Conditions de desserte des terrains par les voies	Favoriser la densité par les voies publiques tout en limitant les voies privées. Favoriser le maillage par le réseau public.
Article 5 Surface minimale des terrains constructibles	Non réglementé
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Prévoir des règles qui permettent la densification avec la possibilité d'alignement sur les voies et emprises publiques.
Article 7 Implantation de constructions par rapport aux limites séparatives	Prévoir des règles qui permettent la densification avec la possibilité d'alignement en toitures séparatives.
Article 8 Implantation de constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non réglementé
Article 9 Emprise au sol des constructions	Non réglementé
Article 10 Hauteur maximale des constructions	Prévoir une hauteur maximale des constructions suffisante pour de l'habitat intermédiaire. C'est à dire l'équivalent de trois étages.
Article 11 Aspect extérieur des constructions et aménagements extérieurs, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage	Rappel : l'aspect extérieur se rapporte à une vision globale du bâti dans le paysage et non à la matière des matériaux. Afin de pouvoir aménager de grandes terrasses, autoriser les toitures-terrasses et favoriser la réalisation de toitures végétalisées.
Article 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'axes de stationnement	Limiter le nombre de places de stationnement par logement.
Article 14 Coefficient d'occupation des sols	Non réglementé. Des COS minimaux peuvent être instaurés dans certaines conditions.

De ce fait, le territoire doit s'interroger dès à présent sur l'identité d'un habitat représentant les atouts du territoire, s'inscrire dans l'objectif d'un habitat plus respectueux de son environnement, par le renforcement de ses fonctions bioclimatiques.



Cette démarche doit être engagée et se construire avec les projets des communes, venant compléter et apporter de nouvelles possibilités à l'offre en cours de développement.

Ces éléments pourraient être repris au sein des PLU via les OAP (dont thématique) ou du règlement en termes de référence.

Un volet foncier constitué qui pourra servir de base à l'établissement d'un dispositif d'observation « habitat – foncier »

La réalisation du volet foncier du PLH a permis de constituer une 1^{ère} base foncière sous SIG à l'échelle du territoire, qui a apporté une vision globale et partagée des enjeux de programmation.

Ce travail a permis d'identifier les projets à court, moyen et long terme pré-fléchés par les communes au sein de leur document d'urbanisme, mais également les possibilités complémentaires de mutations dans le diffus pouvant découler d'initiatives privées dans les années à venir.

Tout au long de la mise en œuvre du futur PLH, ce travail et cette base pourront être complétés et confortés avec les éléments nouveaux et complémentaires de programmes en logement.

Il s'agira de capitaliser l'ensemble de ces informations au sein d'un observatoire du foncier et de l'habitat permettant de :

- disposer d'un dispositif de suivi et d'observation des mutations foncières en lien avec les projets du territoire (connaissance partagée) ;
- identifier les évolutions de marchés fonciers sur les espaces infra-communaux en lien avec les outils mobilisés par les communes au sein de leur document d'urbanisme (connaissance améliorée),
- mettre en perspective et croiser les éléments constitués avec d'autres dispositifs de suivi existants (exploitation des DIA par les communes, instruction des permis de construire et d'aménager ...),
- animer et amener un espace d'échanges sur ces questions avec les services techniques des communes, des partenaires de la construction et du foncier (dont les principaux bailleurs du territoire) via l'observatoire du PLH, d'une rencontre annuelle (journée du PLH) ou des temps de travail (groupe foncier) ;
- initier des temps réguliers d'état et de suivi des projets et mutations en lien avec les objectifs du PLH,
- préparer et apporter les éléments nécessaires (connaissance prospective) à l'organisation d'une action foncière publique, qu'elle soit dans une perspective de reconstitution de réserves foncières pour les communes ou de maîtrise de fonciers stratégiques en cœur de bourg.

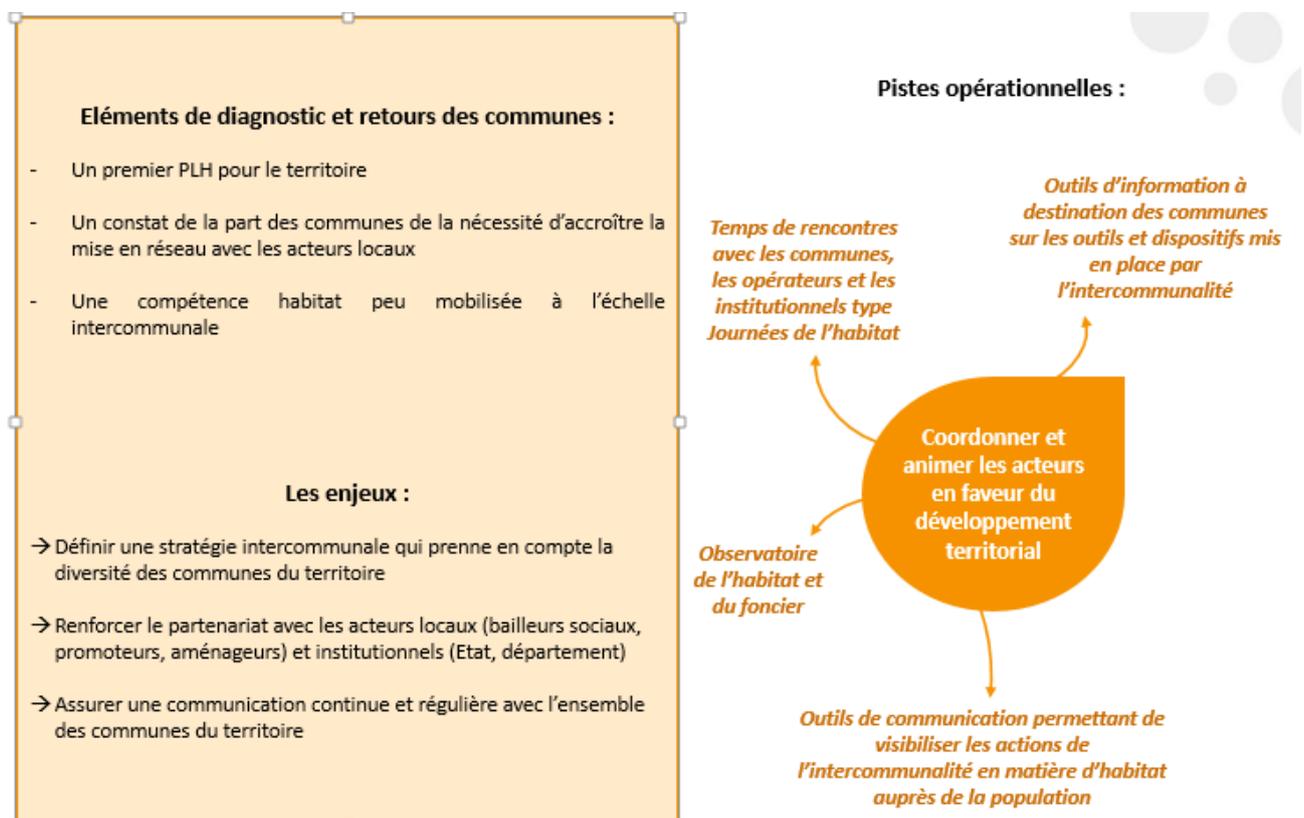
Orientation n°1 : Coordonner, animer les acteurs en faveur du développement territorial

La Communauté d'Agglomération du Pays de Laon pilote l'élaboration de son premier Programme Local de l'Habitat. Les enjeux sont multiples en matière d'animation et de coordination, et constituent pour l'intercommunalité une occasion d'**affirmer son rôle de chef de file auprès des communes et des partenaires**.

Tout d'abord, le PLH doit contribuer à **renforcer la dynamique communautaire**. Les 38 communes qui composent le territoire ont des profils très différents : une ville-centre, des communes rurales... Leurs enjeux en matière d'habitat, de même que leurs moyens, sont de fait hétérogènes. Elles doivent désormais partager une stratégie commune en matière d'habitat en **organisant leurs modalités de collaboration**.

En second lieu, **une politique de l'habitat reste conditionnée à l'implication des acteurs locaux** : aménageurs, promoteurs, bailleurs sociaux, associations... Il s'agira de structurer les collaborations au service du territoire afin de diversifier l'offre de logement et d'introduire de nouveaux modes de faire.

En somme, l'affirmation de l'agglomération au sein de l'armature régionale devra reposer sur un équilibre de développement entre la commune-centre et les communes périphériques, traduite à travers une stratégie intercommunale de développement. Ce projet ne peut se faire sans l'engagement de tous et un partenariat fort avec les acteurs du territoire, pour lequel **la structuration d'échanges constitue un des prérequis indispensables au développement territorial**.



Action 1 : Accompagner les communes et leurs habitants sur leurs projets habitat

Objectifs stratégiques



Favoriser la mobilisation des élus et des habitants pour améliorer le parc de logements et l'offre proposée sur le territoire.



Modalités opératoires

Amplifier les actions de communication pour informer la population sur les aides et dispositifs

La réussite de la Maison Cœur de Ville développée dans le cadre d'Action Cœur de Ville est partagée par les partenaires et la ville de Laon. Chaque jour la structure accueille des ménages à la recherche d'informations et de conseils pour améliorer leur habitat, investir ou rénover leur logement. Il convient dans le cadre du PLH de profiter de cette démarche et d'envisager son ouverture aux habitants des autres communes du territoire afin que ces derniers puissent également bénéficier d'une information. Cela passe également par la diffusion d'informations d'autres supports tels que le site internet de l'agglomération.

Elargir le partenariat avec l'ABF développé dans le cadre d'Action Cœur de Ville à l'ensemble de l'intercommunalité

Pour atteindre les objectifs du PLH, les communes vont être amenées de plus en plus souvent à travailler sur des dents creuses ou le renouvellement d'un bâtiment existant. Or, il apparaît que ces secteurs sont le plus souvent concernés sur le territoire par un périmètre dit des Bâtiments de France. Le partenariat engagé par la ville de Laon dans le cadre d'Action Cœur de Ville a permis de débloquer un certain nombre de situations. Il est donc proposé d'ouvrir ce groupe de travail aux communes qui rencontrent des difficultés dans l'aménagement de leurs projets afin qu'une stratégie commune à l'ensemble du territoire soit mise en œuvre.

Soutenir les élus des communes dans la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat

Les communes du territoire ne sont pas toutes équipées des services nécessaires pour travailler sur les problématiques identifiées, il est proposé que la Communauté d'Agglomération :

- relaie auprès des communes les appels à projets/appels à manifestation d'intérêt des partenaires afin qu'elles puissent s'en saisir,
- soit elle-même un relai pour répondre aux enjeux des communes en matière d'habitat en relayant les problèmes aux partenaires (bailleurs sociaux, SIAO...), mobilisant les juristes lorsque cela est nécessaire...
- propose des réunions d'informations aux élus intercommunaux et communaux des politiques des partenaires (fonctionnement du 115 par exemple, du pôle départemental de l'habitat indigne etc.)

Moyens humains et financiers : CAPL : Chargé de mission habitat et service communication



Calendrier

Réflexions sur l'évolution de la maison habitat en 2023, ouverture de deux réunions annuelles avec l'ABF aux autres communes du territoire (en fonction du besoin), réunions d'informations tout au long du PLH.

Coordination partenariale



Communauté d'Agglomération du Pays de Laon, communes, ADIL, SOLIHA, Conseil Départemental, Conseil Régional.

Indicateurs d'évaluation



Nombre de réunions réalisées

Action 2 : Piloter la politique intercommunale de l'habitat

Objectifs stratégiques



La mise en place du premier PLH par la CA du Pays de Laon s'est traduite par la réunion de nombreuses instances qu'il convient de pérenniser pour suivre la mise en œuvre du PLH sur le territoire.

Modalités opératoires



La politique de l'habitat sera portée par l'animation de différentes instances :

La commission habitat : instance politique de la politique locale de l'habitat qui a suivi l'élaboration du PLH, la commission habitat donnera un avis sur l'instruction des aides de l'intercommunalité.

Le comité de pilotage : composé des partenaires clés de la Communauté d'Agglomération qui ont été associés dans l'élaboration du PLH, il réunira les bailleurs sociaux, les services de l'Etat, les membres de la commission habitat et les communes du pôle urbain. Il se réunira une fois par an pour discuter du bilan annuel du PLH et suivre ainsi l'avancée de la politique définie.

Les réunions territorialisées par groupe de communes : réunies au cours de l'élaboration du PLH, ces réunions, au plus-près des communes ont permis de faire remonter des besoins et des axes de travail commun. Il est proposé de réunir les élus sous ce format tous les deux ans pour discuter du bilan de la politique mise en place et des besoins des communes.

Les groupes de travail opérationnels : En fonction des besoins, des groupes de travail spécifiques seront réunis afin de répondre aux enjeux des communes. Ces groupes pourront associer les partenaires en fonction des besoins. Plusieurs sujets de travail sont d'ores et déjà identifiés : gestion des logements vacants de certaines personnes âgées placées, biens sans maîtres, logement indigne... Ils seront réunis en fonction des besoins remontés par les communes.

Il s'agit enfin de **participer aux instances de suivi des partenaires** (Plan départemental de l'Habitat, Pole départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne, PIG Départemental...) et d'y représenter le territoire afin que ses enjeux soient pris en compte.

Moyens humains et financiers

CAPL : Chargé de mission habitat

Calendrier



Fréquence de réunions des instances du PLH :

- Groupes de travail opérationnels : autant de fois que de besoin
- Comité de pilotage habitat : 1 fois par an
- Réunions/bilans par groupes de communes : tous les deux ans.



Coordination partenariale

Communauté d'Agglomération du Pays de Laon, communes, services de l'Etat, Conseil Départemental, OPAL, Clésence

Indicateurs d'évaluation



Nombre de réunions réalisées

Action 3 : Suivre et évaluer la politique de l'habitat et du foncier

Objectifs stratégiques



Suivre la mise en œuvre des objectifs du Programme Local de l'Habitat et adapter les objectifs le cas échéant.

Modalités opératoires



S'appuyer sur l'observatoire départemental de l'habitat pour suivre les évolutions du territoire

Le département de l'Aisne s'est doté un observatoire départemental de l'habitat pour suivre son Plan Départemental de l'Habitat. Cet outil statistique analyse l'ensemble du territoire départemental des communes et des EPCI. Il est donc proposé que la CA du Pays de Laon s'appuie sur cet observatoire pour suivre sa politique locale de l'habitat.

La CAPL participera aux instances partenariales du Plan départemental de l'Habitat et demandera chaque année l'extrait de l'observatoire départemental sur son territoire. Cela permettra d'alimenter les bilans annuels du PLH.

Mettre en œuvre un observatoire du foncier

Le volet foncier n'est pas développé dans le cadre de l'observatoire départemental. Or, cet axe est désormais obligatoire pour le PLH. L'analyse du potentiel foncier constitue la première pierre de l'observatoire. Elle doit être intégrée au SIG de l'intercommunalité puis suivi dans le temps. Cet axe est d'autant plus important que les projets mettent du temps à sortir sur le territoire.

Réaliser les bilans annuels, le bilan triennal et l'évaluation finale du PLH

En plus des éléments issus des observatoires ci-dessus, la Communauté d'Agglomération du Pays de Laon suivra la mobilisation des différents outils mis en œuvre : permis de louer, abondement des aides du PIG, de l'OPAH-RU et des autres dispositifs opérationnels, fréquentation de la maison de l'habitat... L'ensemble permettra d'alimenter les bilans obligatoires à réaliser pour suivre la politique locale de l'habitat.

Moyens humains et financiers

CAPL : Chargé de mission habitat

Calendrier



Dès 2023, participation et extrait de l'observatoire départemental de l'habitat, intégration dans le volet SIG et suivi. Réalisation des bilans annuels et du bilan triennal.

Coordination partenariale



Communauté d'Agglomération du Pays de Laon, communes, Conseil Départemental, opérateurs

Indicateurs d'évaluation



Bilans annuels, bilan triennal, évaluation finale

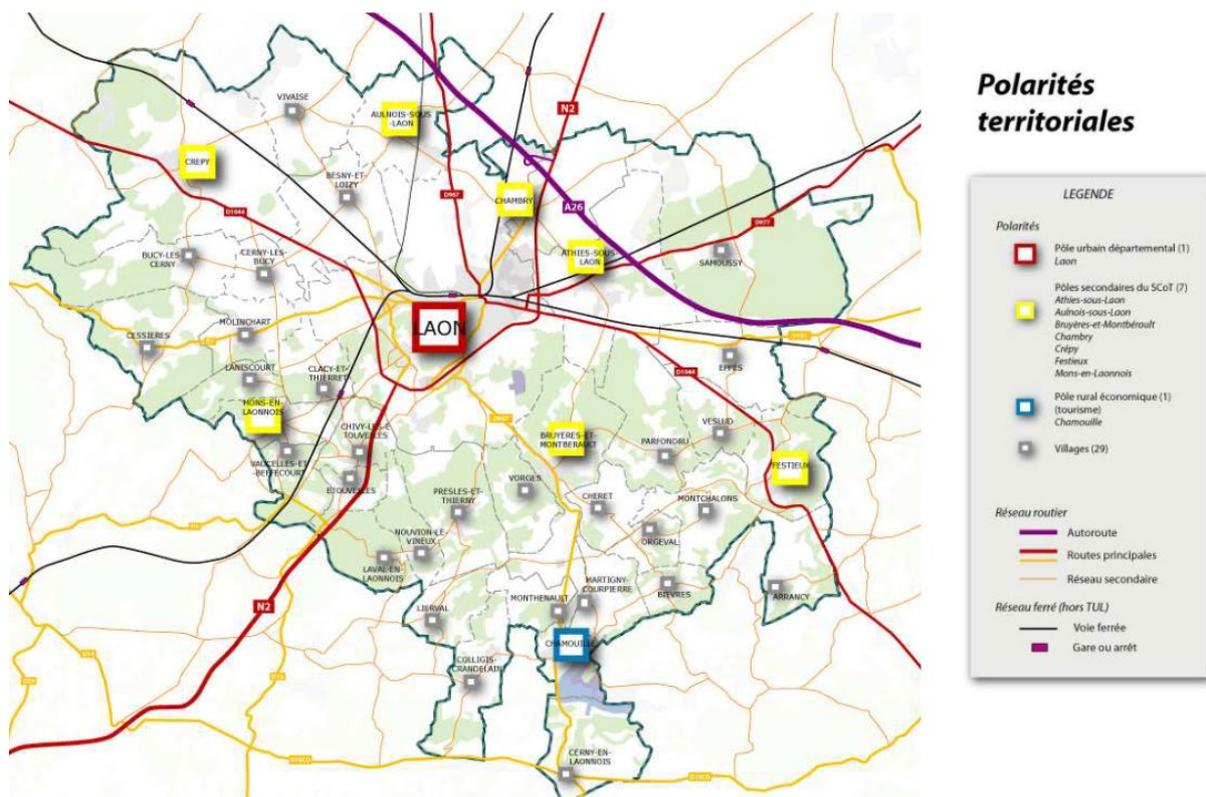
Orientation n°2 : Conforter les pôles urbains en travaillant le tissu existant et en diversifiant l'offre de logements

Des flux migratoires entre la ville de Laon et les communes périphériques montrent le positionnement de Laon en tant que ville-centre de l'agglomération et le rôle des pôles secondaires. Ces entités identifiées dans le cadre du SCOT constituent les pôles urbains du Programme Local de l'Habitat sur laquelle se centre cette orientation stratégique.

La ville principale, Laon subit une chute de la construction neuve et un recul démographique. Les autres pôles ont des dynamiques différenciées mais souffrent également pour certains d'un déficit d'attractivité (Crépy, Athies-sous-Laon, Bruyères-et-Montbérault, Mons-en-Laonnois). Les communes d'Aulnoy-sous-Laon, de Chambry et de Festieux ont connu une attractivité.

Identifiés dans le SCOT, il apparaît nécessaire dans le cadre du Programme Local de l'Habitat de conforter les pôles urbains que constituent ces communes.

Le maintien d'une dynamique sur ces derniers essaiera ensuite sur le reste de l'agglomération. Cela nécessite une double action : l'intervention sur le tissu existant et la diversification de l'offre de logement.



Extrait du SCOT approuvé

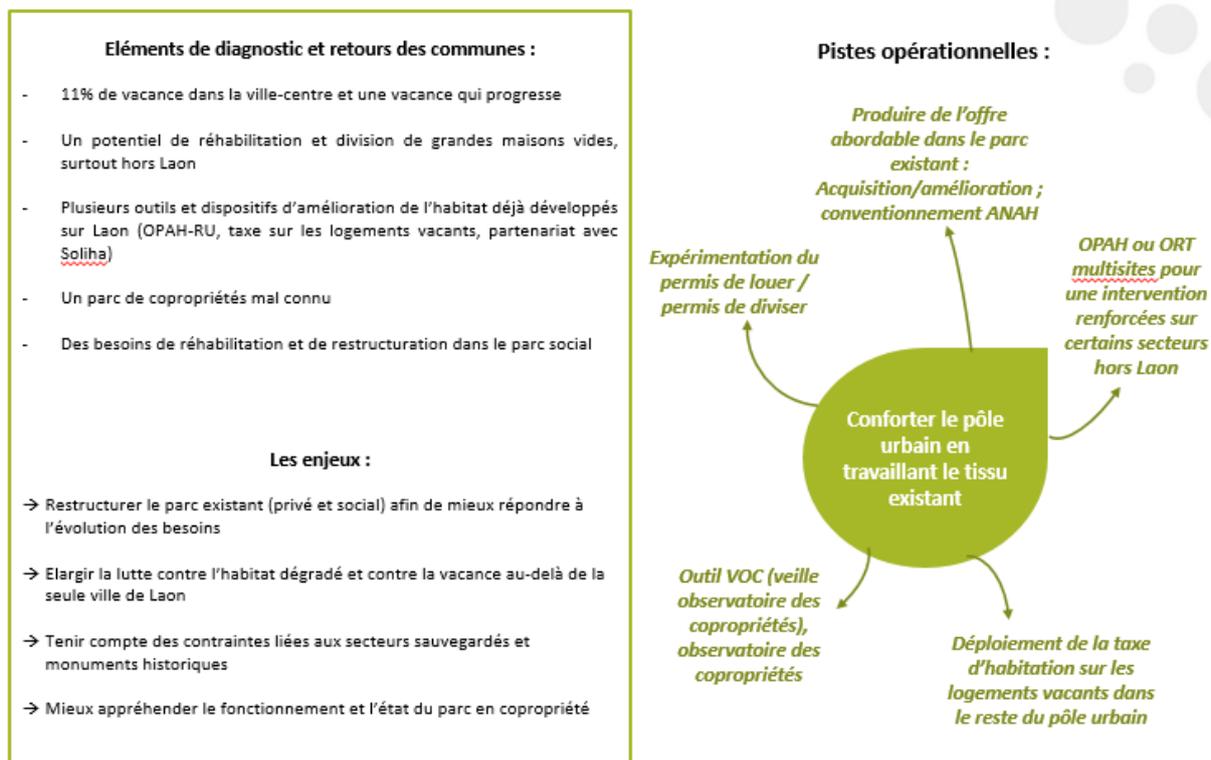
A. Intervenir sur le tissu existant

Structurée en deux parties distinctes (Plateau et ville-basse), la ville de Laon souffre d'une déqualification progressive de son parc de logement, en particulier sur la ville haute et sur certains quartiers en politique de la ville. Cela se traduit par un essor des situations d'habitat dégradé et de mal-logement, combiné à une augmentation de la vacance (11% des résidences principales). Le parc de logements en copropriétés (126 copropriétés) est également mal-connu et pourrait nécessiter des interventions en particulier sur le plan énergétique.

Il apparaît que le parc de logements existant dans la ville-haute ne répond plus totalement aux besoins actuels des habitants : volonté d'une plus grande luminosité des logements, de grandes pièces ouvertes, surfaces des terrains, stationnement... et impose de réfléchir à une nouvelle offre (forme urbaine, typologie...) pour accompagner les dynamiques de populations. Ce secteur particulièrement contraint pour des questions architecturales (secteur sauvegardé), historiques (façades classées) et techniques (réseau de caves et tous-terrains) nécessite des interventions partenariales notamment avec les ABF ou les responsables des secteurs marchands.

Plusieurs outils et dispositifs existent déjà sur la ville centre : l'OPAH-RU lancée dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville ou la taxe sur les logements vacants et le partenariat mis en place pour lutter contre l'habitat indigne avec Soliha. **Cependant, les enjeux sont tels que la mobilisation d'outils complémentaires apparaît nécessaire et doit être posée dans le cadre du PLH.**

D'autres pôles secondaires du territoire, connaissent également une dégradation d'une partie de leur parc existant avec des concentrations de logements vacants (Crépy 9%, Bruyères-et-Montbérault, Festieux 7%...) et des logements indignes. Souvent concentré dans les bourgs, la **question du déploiement de nouveaux outils en-dehors de la ville de Laon doit donc être posée dans le PLH.**



Action 4 : Expérimenter le permis de louer et de diviser sur Laon et quelques pôles urbains

Objectifs stratégiques



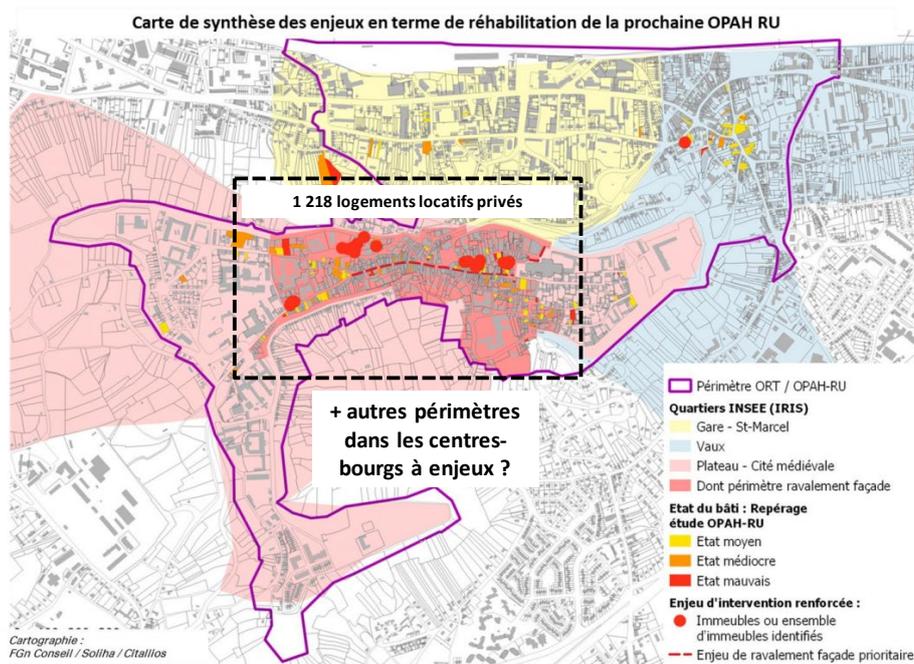
L'amélioration de l'habitat constitue un axe stratégique pour le développement du territoire. Les constats de l'Opah-Ru incitent à compléter le panel d'outils existants. Le dispositif d'autorisation de mise en location des logements (« permis de louer ») constitue un outil complémentaire. L'étude pré-opérationnelle de l'OPAH sur le centre-ville de Laon a en effet mis en avant la présence de logements dégradés dont une partie est mis en location. D'autres communes constatent également ce phénomène mais à une moindre échelle.

Modalités opératoires

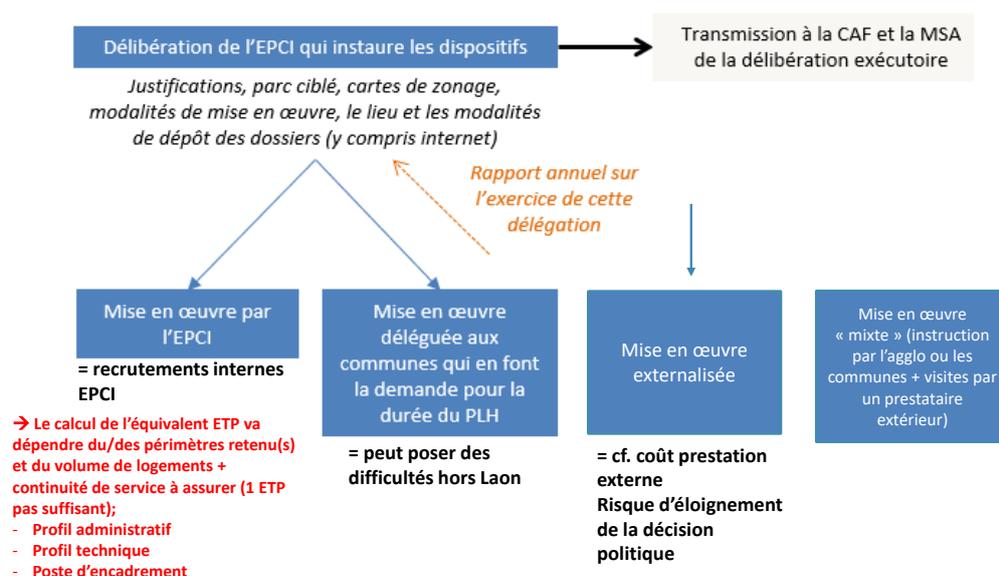


Définir les secteurs d'application du dispositif

Le secteur du Plateau de Laon serait le premier concerné par le dispositif. Cela concerne 1 218 logements locatifs privés. Les centres bourgs de Crépy et de Bruyères-et-Montbérault pourraient également être des secteurs d'application au regard de leurs enjeux. Précisons que la loi permet d'identifier seulement certains ilots ce qui pourrait être le cas pour ces communes. Il sera également possible de faire évoluer le territoire d'application par la suite en prenant une nouvelle délibération.



Préciser les modalités d'organisation du dispositif et travailler avec les partenaires



Quelles que soient les modalités d'organisation, c'est à l'intercommunalité, compétente en matière d'habitat et chargée à ce titre de la mise en place du « permis de louer », d'instaurer le dispositif par le biais d'une délibération qui sera applicable 6 mois plus tard.

Ce temps doit être mis à profit pour travailler avec les partenaires du dispositif (agences immobilières, notaires, services de l'Etat, CAF, MSA) sur le dispositif et ses modalités d'organisation et de communication.

Moyens humains et financiers

Le niveau des moyens dépend de l'assiette d'application du dispositif et des modalités d'organisation définies.

Deux hypothèses d'assiette d'application du dispositif sont proposées ci-dessous et déclinées en proposition financières. La réalité d'application du dispositif montre que le nombre de dossiers annuels est proche de 10%.

	Nombre de logements locatifs privés de la commune (INSEE)	hypothèse de rotation annuelle (10%)
Hypothèse haute	3306	331
Bruyères-et-Montbérault	154	15
Crépy	179	18
Laon (ensemble de la commune)	2973	297
Hypothèse basse	1551	155
Bruyères-et-Montbérault	154	15
Crépy	179	18
Laon (ville haute selon étude pré-op)	1218	122

	Scénario 1 Délégations aux communes	Scénario 2 Compétence EPCI	Scénario 3 Compétence EPCI déléguée totalement à un organisme	Scénario 4 Compétence EPCI déléguée partiellement
Coût financier	Nul	Nul	39 000 euros à 83 000 euros hors temps de traitement administratif – hypothèse 250€ par dossier	Entre 20 000 et 42 000 euros (50% des dossiers font l'objet d'une visite qui est déléguée)
ETP à mobiliser (dépend de l'assiette)	0	A minima l'équivalent d'1 ETP pour 1550 logements A maxima l'équivalent de 2 ETP pour 3300 logements	0.5 (coordination et suivi du dispositif et veille)	1 (administratif et veille)
Avantages	Proximité	Proximité et développement hors Laon		Maintien d'un lien avec la prise de décision
Inconvénients	En dehors de la ville de Laon, cet outil ne sera pas développé	Dispositif qui nécessite des moyens humains constants	Non maîtrise de la décision et perte de la proximité avec les administrés	

Calendrier



Réflexions opérationnelles sur la mise en place du dispositif. Dès que le PLH est exécutoire, prise de la délibération d'instauration du dispositif. Suivi et bilan annuel du dispositif. Au bout de 2 ans, réflexions sur l'extension du périmètre.

Coordination partenariale



Communauté d'Agglomération du Pays de Laon, communes, services de l'Etat, CAF, MSA, ARS

Indicateurs d'évaluation



Nombre de permis de loués accordés, refusés, nombre de prescription de travaux réalisés, nombre de signalement à l'ARS

Action 5 : Etendre les outils opérationnels d'amélioration de l'habitat pour lutter contre la vacance dans les pôles urbains

Objectifs stratégiques



L'amélioration de l'habitat constitue un axe stratégique pour le développement du territoire. Les premiers résultats de l'Opah-ru de la ville de Laon et les besoins d'amélioration identifiés par les Maires des autres communes du pôle urbain incitent à compléter le panel d'outils existants sur le territoire.

Modalités opératoires



Poursuivre l'Opah-ru de Laon : Le programme Action Cœur de Ville a été l'occasion pour la ville de Laon de lancer une opération programmée d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain pour les années 2020-2025. Le deuxième objectif du dispositif est la réhabilitation des immeubles vacants structurants pour le projet urbain pour développer une offre en logement rénovée en plein centre-ville. Cette action se poursuivra toute la première partie du PLH.

Mettre en œuvre une Opah-ru multisite sur les autres pôles urbains : Le diagnostic a montré l'intérêt de mettre en œuvre une opération d'amélioration de l'habitat sur les autres pôles urbains et particulièrement Crépy, Athies-sous-Laon, Bruyères-et-Montbérault. L'opportunité de rattacher ce nouveau dispositif à l'Opération de Revitalisation du Territoire de la ville de Laon devra être posée car l'ORT permet la mobilisation d'outils qui peuvent s'avérer intéressants (De Normandie, biens sans maître réduits etc.).

Mobiliser la procédure de biens sans-maître pour lutter contre la vacance :

Sont considérés comme n'ayant pas de maître les biens qui font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté. Ce délai est ramené à dix ans lorsque les biens se situent dans le périmètre d'une opération de revitalisation de territoire au sens de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation. Cette procédure est donc plus facilement mobilisable dans un premier temps sur la ville de Laon.

Réfléchir à l'extension de la taxe d'habitation sur les logements vacants :

Cet outil financier peut pousser à la remise sur le marché de certains biens vacants. A défaut, elle permet de contribuer aux ressources fiscales des ressources concernées. Toutefois son application doit être bien réfléchie. En effet, ce dispositif ne s'applique pas sur les logements vacants mais proposés aux prix du marché ou bien sur ceux qui nécessitent des travaux importants pour être habitables (le montant des travaux à engager doit dépasser 25% de la valeur du logement). **Une analyse de la vacance devra donc être réalisée dans le cadre de la nouvelle étude pré opérationnelle pour identifier la réalité du potentiel fiscal de cette procédure.**

Moyens humains et financiers

CAPL : Chargé de mission habitat pour suivre l'opération en cours et l'étude pré-opérationnelle
- Financement d'une étude pré-opérationnelle : 40 000€ HT co-financée à 50% du montant HT par l'Anah **soit 20 000€ HT d'investissement pour l'agglomération**
- Abondement des aides de l'Anah à hauteur de 5% pour l'Opah-Ru en cours et réflexions à venir pour le futur dispositif.

Calendrier



Suivi annuel de l'Opah-Ru de Laon, lancement de l'étude pré-opérationnelle sur les autres pôles urbains en 2023.

Coordination partenariale



Communauté d'Agglomération du Pays de Laon, Commune de Laon, autres communes des pôles urbains, services de l'Etat, Conseil Départemental, OPAL, Clésence

Indicateurs d'évaluation



Nombre de logements ayant bénéficiés d'une aide dans le cadre des procédures mises en place, nombre de logements remis sur le marché.

B. Diversifier l'offre de logements

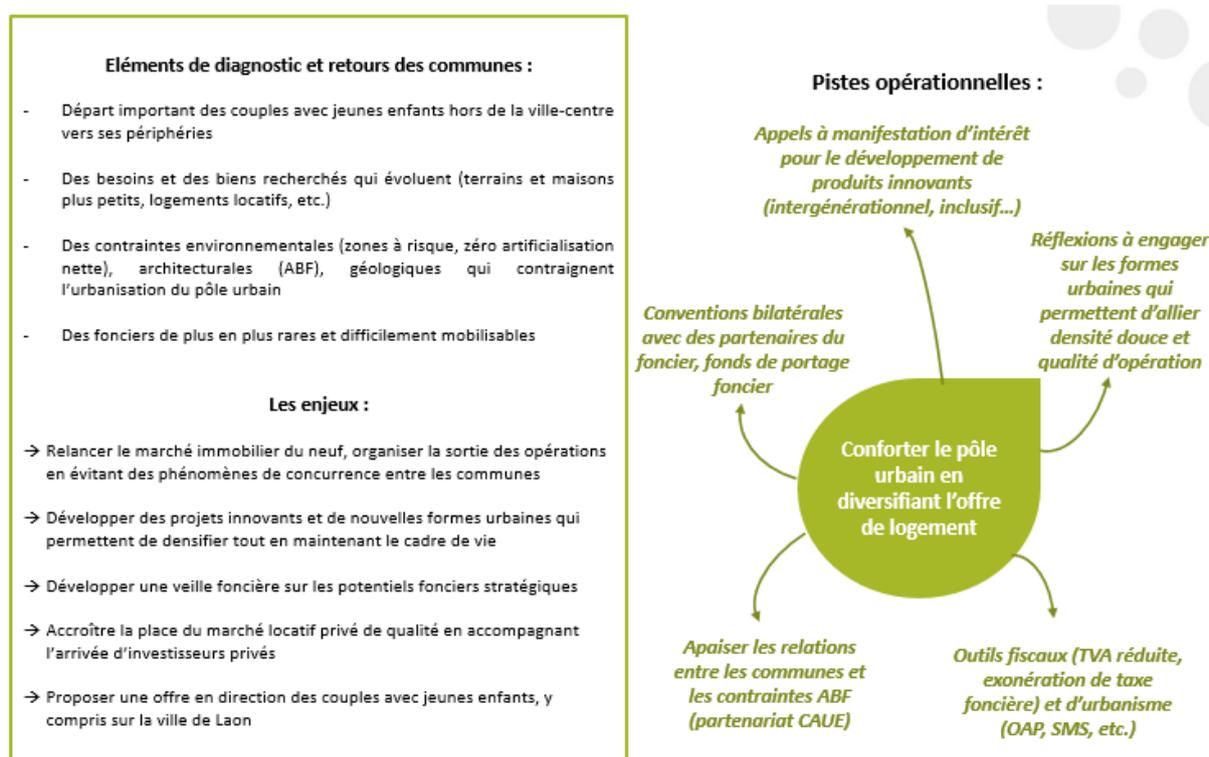
Le renforcement du pôle urbain passe également par la diversification de son offre neuve. Alors que le nombre de résidences principales s'est réduit sur la ville de Laon entre 2013 et 2018 (-0.2%) au profit de logements vacants, **la construction neuve pourrait également avoir pour vocation de remplacer les logements vacants « irrécupérables » et dégradés.**

La comparaison entre les 2 phases d'études (diagnostic habitat foncier et élaboration du PLH) permet d'observer que les projets de l'époque sont toujours d'actualité, et non toujours pas été engagés. Le groupement d'étude souligne une des particularités du territoire : une mise en opérationnalité plus longue (6 à 8 ans au lieu de 3 à 4 ans) que sur d'autres territoires en raison d'un cadre de marché plus fragile et d'acteurs moins présents, plus difficile à mobiliser.

Cela signifie qu'en matière d'artificialisation, la comptabilisation sur une année, au départ du changement fiscal du foncier, ne se traduit pas par un engagement des projets dans la foulée, mais bien une consommation plus longue qu'ailleurs de ces fonciers. La réflexion sur la diversification de l'offre doit être pensée dans ce cadre.

Il s'agit de trouver un équilibre entre construction et réhabilitation. Les outils de renouvellement du parc existant (qui seront mobilisés dans le cadre de l'intervention sur le tissu existants) sont très consommateurs de « finances publiques » et l'enjeu pour le territoire est que la collectivité ne se retrouve pas à tout porter toute seule, et qu'elle puisse avoir un vrai relai par l'intermédiaire des projets privés.

La question foncière est au cœur des problématiques identifiées, et souligne l'intérêt d'engager une réflexion sur les outils et les partenaires mobilisables (acquisition en régie, EPFL...).



Action 6 : Mobiliser les outils d'urbanisme

Objectifs stratégiques



L'élaboration du PLH a été l'occasion pour les communes de mettre en commun leur projet et les enjeux propres au foncier. La constitution du volet foncier du PLH a permis ainsi de partager les problématiques et tensions naissantes sur le foncier en diffus, sur certains biens (ancienne ferme, maison individuelle disposant de grands terrains, ...), de mesurer et d'identifier les mutations à venir, à court, moyen et long termes.

Les ateliers habitat ont également été l'occasion dans le cadre de l'élaboration de ce futur PLH de partager les questions autour des pratiques et des outils au sein des documents d'urbanisme. Il est ressorti le besoin d'une évolution des approches et d'un renforcement des outils au sein des documents d'urbanisme.

Modalités opératoires



En lien avec la mise en place d'une stratégie foncière, il s'agit de la mise en œuvre de l'axe de renforcement des documents d'urbanisme sur les aspects d'outils de programmation, d'anticipation et de maîtrise foncière.

Outre les OAP, il s'agit de :

- Mobiliser les outils complémentaires de Servitude de Projet / Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement (PAPA) et global (PAPAG) ;
- Inscrire des intentions de programmes de logements mixtes sur des espaces structurants et stratégiques (ER 100% Logements / logements aidés) y compris pour des objectifs de maintien d'une offre en logements familiaux (ER taille de logement) ;
- Faire évoluer les servitudes de mixité sociale (SMS) en intégrant une part pour le développement de l'accession sociale / aidée ;
- Renforcer le nombre d'OAP au sein des secteurs de développement, y compris au sein des cœurs de bourg, et en établir une hiérarchisation en lien avec les PADD des PLU ;
- Intégrer dans les règles du PLU les règles complémentaires nouvelles inhérentes aux questions de préservation des espaces de fraîcheur en cœur d'îlot, en fond de parcelle (jardins), d'une part paysagère à conserver par parcelle, de « pleine terre » et de « coefficient de biotope », de gestion des stationnements à la parcelle, ... ;
- Intégrer au sein des objectifs des PLU, et plus particulièrement des OAP, le développement de projet en « habitat intermédiaire », défini par le code de l'urbanisme

Moyens humains et financiers

Cette action mobilisera le chargé de mission habitat avec l'appui d'intervenant extérieur.

Il s'agira d'organiser :

- Des temps de « partage et de présentation » par les communes de leur document d'urbanisme, entre autre, en phase d'élaboration et/ou de révision ;
- Des temps de « travail » avec l'aide d'expert extérieur sur des points spécifiques (intégration de la notion d'habitat intermédiaire, mise en place des nouvelles règles d'urbanisme, ...) ;
- des temps de « formation » des élus et des techniciens par la mobilisation sur le territoire d'intervention d'experts extérieurs

Prévoir un budget de 6000 € par an pour la formation des élus et des techniciens et un budget équivalent pour les temps de travail avec l'appui d'un expert.

Calendrier



Le rythme de :

- partage peut être de 1 cession par an ;
- formation des élus et techniciens peut être de 1 à 2 cessions durant la première année du PLH et 1 cession par an ensuite ;
- travail peut être de 1 cession par an.

Coordination partenariale



L'animation de formation nécessite de faire appel à un réseau de partenaires qui pourraient intervenir auprès des élus lors des réunions ou des visites de terrain : CAUE, ADIL, Représentants des bailleurs, EPF, pôle de lutte contre l'habitat indigne, Action logement...

Indicateurs d'évaluation



Nombre de cessions organisées, nombre de personnes présentes, et retour des participants

Suivi des outils au sein des documents d'urbanisme, suivi de la mise en œuvre de projets initiés par ces outils

Action 7 : Mettre en œuvre une politique foncière

Objectifs stratégiques



Les pratiques en matière de foncier sont variables selon les communes.

Pour autant, le territoire laisse entrevoir une pratique répandue de réserves foncières pour le développement de lotissements communaux.

Par contre, peu d'entre elles disposent ou ont constitué des réserves foncières en vue de réaliser des opérations d'habitat en revalorisation urbaine.

Les dernières évolutions et dynamiques observées sur le territoire, ainsi que la volonté de s'inscrire sur des projets alternatifs et amenant une plus grande diversité d'offre en habitat, viennent interroger la nécessité d'une plus grande capacité d'accompagnement et de maîtrise de capacités foncières en cœur de bourg.

Il a été également souligné par les acteurs publics déjà présents sur le territoire qu'une action de maîtrise foncière publique en amont apporterait de nouvelles perspectives aux projets d'habitat à venir.

Modalités opératoires



Adhésion à un établissement public foncier

Vient en écho de 2 axes de la stratégie foncière proposée au sein du PLH, à savoir :

1. **Un axe de renforcement de l'action foncière de maîtrise publique** afin de mieux organiser les développements sur des entités, espaces stratégiques, mais également pouvoir disposer de possibilité de consultation, de mise en concurrence des opérateurs sur des projets d'ensemble, voire multi-sites. Cela nécessite de :
 - **Traduire le volet foncier constitué pour le futur PLH en programme d'action foncière** : porter à la connaissance des partenaires, dont les bailleurs, EPF, ... la liste de projets ciblés en priorité au sein du PLH afin de travailler en amont les projets dans leurs nouvelles composantes de mixité (avec l'objectif d'accession aidée).
 - **Décliner ce plan d'action foncière dans le cadre de conventions** : cadre, opérationnelle, de veille foncière, en lien avec le programme d'action d'un opérateur (cf. EPF), ou de la stratégie de développement d'un acteur (bailleurs, OFS, ...).
 - Mettre en place des **périmètres de veilles foncières** sur les projets stratégiques / ciblés en priorité pour le PLH. Cela permettra de matérialiser ces projets (qui peuvent apporter une motivation supplémentaire dans le cadre d'éventuelles préemptions à venir) en lien avec la mobilisation des outils d'urbanisme d'anticipation foncière et de projets (OAP, PAPA/PAPAG, ER LS, ...).
 - Mettre en place de nouvelles démarches d'organisation des projets entre eux : **participations renforcées** aux besoins d'équipements, à travers la mise en place de PUP (Projet Urbain Partenarial), d'AMI (Appel à Manifestation d'Intérêt), de la Taxe d'aménagement majorée, venant lier plusieurs sites, et ainsi envisager des possibilités plus avantageuses de péréquation entre eux.

2. **Un axe de renforcement des partenariats et de l'ingénierie** entre commune, Pays de Laon et ses partenaires acteurs et opérateurs, dont foncier :
- Intégrer un temps de partage d'une **vision commune des productions engagées**, le suivi des projets ciblés par le PLH (à l'appui de la base de données projets et fonciers constituée au sein du volet foncier) ;
 - Renforcer les actions partenariales, pour le développement d'une maîtrise foncière publique plus forte sur le territoire, via le développement des **conventions cadres et opérationnelles** entre EPF, Communes et Pays de Laon.

Moyens humains et financiers

Cette action souligne soit un accompagnement spécifique sur le foncier, soit la mobilisation d'un temps complémentaire au chargé de mission habitat (mobilisation d'un ½ TP supplémentaire)

Calendrier



Dès le début du PLH, sur la durée du PLH avec la détermination d'un temps annuel propre de rencontre entre les communes, le Pays de Laon, les acteurs du foncier

Vient en complément, articulation, des temps de partage entre les communes de leur document d'urbanisme – échange des réflexions, outils mis en place.

Coordination partenariale



Pays de Laon, ensemble des communes, opérateurs, bailleurs HLM, futur EPF, services de l'Etat, SCOT, Conseil départemental et régional (en lien avec la mise en place des traductions du ZAN)

Indicateurs d'évaluation



- Mise en œuvre des projets ciblés par le PLH
- Mutations sur les périmètres ciblés par le PLH
- Suivi des outils mis en place au sein des documents d'urbanisme en lien avec les objectifs du PLH – mixité des opérations
- Part des fonciers en mutation sous maîtrise foncière publique
- Nombre de fonciers ayant fait l'objet d'une action de maîtrise foncière publique
- Participation aux objectifs du PLH

Orientation n°3 : Accompagner les autres communes dans l'amélioration de leur parc de logements et un développement à leur échelle

Dans les plus petites communes, se posent d'autres enjeux dont l'intensité varie en fonction de l'attractivité des communes.

- En 2020, 260 logements sont vacants en dehors des pôles urbains. Ce phénomène, concerne pour moitié les communes de l'Ouest. Il interroge l'évolution de l'habitat dans ces communes et interroge leurs moyens d'actions. D'autres secteurs bénéficient d'un phénomène d'auto-réhabilitation par l'installation de ménages ;
- L'adaptation du parc à l'évolution des besoins (petits logements, adaptabilité...), avec un enjeu sur la réhabilitation du parc de logements du point de vue énergétique. La loi Climat Résilience pose en effet l'interdiction de mise en location des logements les plus énergivores, ce qui risque d'augmenter la vacance.

En ce sens, le suivi et le soutien par l'intercommunalité aux dispositifs de ses partenaires (PIG départemental avec un bonus sur les logements vacants situés en centre-bourg, Hauts-de-France Pass Rénovation) est important. L'intercommunalité doit jouer un rôle de relais pour favoriser la mobilisation de ces outils.

Dans une recherche de consommation foncière raisonnée et de zéro artificialisation nette, il s'agit également de travailler sur le potentiel existant dans les centres-bourgs. Les dents creuses disponibles sont de plus en plus difficilement mobilisables et souvent sous contraintes (notamment de l'ABF), il existe un besoin croissant **d'accompagnement des communes concernant les outils fonciers et d'urbanisme**. L'intercommunalité pourrait alors faire valoir son **de conseil aux communes**.

Éléments de diagnostic et retours des communes :

- En 2020, 260 logements vacants en dehors des pôles urbains
- Des besoins en rénovation énergétique et en adaptation des logements
- Des dents creuses de plus en plus rares et difficiles à mobiliser
- Certaines communes expriment un besoin de soutien en ingénierie (outils d'urbanisme, d'amélioration de l'habitat, etc.)

Les enjeux :

- Limiter la consommation foncière tout en poursuivant un développement mesuré et de qualité en-dehors des pôles urbains
- Limiter le développement de la vacance en intervenant sur la requalification et la restructuration du parc
- Accompagner les communes qui le souhaitent concernant les outils fonciers, d'urbanisme, et d'amélioration de l'habitat
- Accompagner les ménages dans l'amélioration de leur logement afin de maîtriser leurs dépenses en énergie et d'améliorer leur qualité de vie
- Favoriser le maintien à domicile des seniors

Pistes opérationnelles :

Financements incitatifs auprès des propriétaires (abondement du PIG départemental, aides à l'amélioration, etc.)

Accompagner les autres communes dans l'amélioration de leur parc et un développement à leur échelle

Aide au montage de projets et au portage foncier (conventions bilatérales, règlement d'intervention financière)

Favoriser des opérations mixtes (social/privé, formes urbaines)

Action 8 : Amplifier le soutien à l'amélioration du parc dans le reste du territoire

Objectifs stratégiques



Au-delà des secteurs stratégiques et des cœurs de bourgs identifiés dans les pôles urbains, l'amélioration de l'habitat est une préoccupation des élus du territoire tant sur le plan énergétique que sur l'adaptation au vieillissement de la population.

Modalités opératoires



Poursuite de l'abondement du PIG départemental par la Communauté d'Agglomération

Depuis avril 2021, la Communauté d'Agglomération du Pays de Laon a fait le choix d'abonder les aides départementales inscrites dans le Programme d'Intérêt Général départemental pour son territoire.

Le PIG départemental devrait être prorogé par le Conseil Départemental de l'Aisne pour les premières années du PLH et il est proposé de maintenir l'abondement financier de l'agglomération.

Mobilisation des dispositifs d'aides de la région Haut-de-France (Pass-Rénovation et Pass-Copro)

Contrairement à d'autres intercommunalités des Hauts-de-France, le territoire ne dispose pas de Guichet Unique de la Rénovation. Une réflexion en ce sens pourrait être menée pour interroger la pertinence d'un outil de ce type notamment si le rôle de la Maison Cœur de Ville était élargi. **La communication autour des aides régionales est dans tous les cas à mener pour que les ménages du territoire puissent se saisir de ces aides.**

Renforcer le partenariat avec le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

La ville de Laon a mis en place une convention avec Soliha permettant de suivre la lutte contre l'habitat indigne sur la commune. Ce dispositif n'existe pas en dehors de la ville centre. Pour autant, il existe des enjeux de lutte contre l'habitat indigne sur les autres communes mais ces derniers sont répartis de manière diffuse sur le territoire.

Les services de l'agglomération peuvent mobiliser le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et relayer les documents qu'il produit aux communes du territoire. La CAPL participe également aux instances mises en œuvre par le pôle.

<https://www.aisne.gouv.fr/Politiques-publiques/Habitat-construction-renouvellement-urbain-et-accessibilite/Habitat-Logement/Habitat-prive/Pole-departemental-de-lutte-contre-l-habitat-indigne>

Moyens humains et financiers

60 000 euros annuel budgété si maintien du PIG dans le temps

CAPL : Chargé de mission habitat pour suivre les dispositifs régionaux et départementaux et relayer les informations aux communes.

Calendrier



Veille et suivi annuel sur les dispositifs régionaux et départementaux d'amélioration de l'habitat. Participation aux comités de pilotage éventuels.

Coordination partenariale



Conseil Départemental, Conseil Régional, DDT, Anah, Ademe, communes, entreprises du territoire

Indicateurs d'évaluation



Nombre de logements réhabilités et typologie des travaux réalisés par commune.

Action 9 : Mobiliser les aides financières et les outils existants pour accompagner les projets des communes en matière d'habitat

Objectifs stratégiques



Le territoire n'est pas toujours attractif pour les investisseurs privés ou les bailleurs sociaux. Il revient bien souvent aux communes de porter les opérations ou de trouver les solutions aux problématiques en matière d'habitat que les élus peuvent rencontrer.

Modalités opératoires



Accompagner les communes qui le souhaitent dans leurs projets d'habitat

Cet accompagnement par la Communauté d'Agglomération peut se faire de deux manières :
- d'un point de vue financier par la mobilisation du fond de concours (aujourd'hui peu mobilisé sur cette question)
- d'un point de vue ingénierie par la mobilisation et le conseil des professionnels de l'intercommunalité (expertise juridique, négociation foncière, outils d'urbanisme ou fiscaux à mobiliser etc.)

Aides à la réhabilitation pour les logements communaux

L'accompagnement proposé par le dispositif Hauts-de-France Pass Rénovation s'adresse également aux communes dans le cadre de la rénovation thermique de leurs logements locatifs communaux, une opportunité pour les collectivités de mettre à niveau le patrimoine communal.



Qu'est-ce que Hauts-de-France Pass Rénovation ?

C'est un service 100% public lancé par votre Région. L'objectif : permettre de réaliser des travaux d'économies d'énergie dans leur logement, via un accompagnement technique et une solution de financement.

Les logements communaux peuvent bénéficier du dispositif Hauts-de-France Pass Rénovation

Les communes peuvent bénéficier de l'accompagnement technique et financier proposé par Hauts-de-France Pass Rénovation pour rénover les logements qu'elles louent et les rendre plus confortables, et plus économes en énergie.
Les travaux engagés peuvent permettre de faire baisser de 40 à 75 % les consommations d'énergie dans les logements.

Un accompagnement technique et une solution de financement

* un accompagnement technique

L'accompagnement technique concerne toutes les étapes du projet :

- * réalisation d'un audit technique complet : thermique, patrimonial et financier du logement à rénover
- * élaboration d'un programme de travaux
- * consultation des entreprises de travaux via un appel d'offres
- * accompagnement au suivi des travaux et à la réception du chantier

* une solution de financement⁽¹⁾⁽²⁾

La solution de financement proposée est adaptée aux réalités des communes, notamment des plus petites d'entre elles.

En effet, Hauts-de-France Pass Rénovation préfinance les travaux de rénovation énergétique. La commune rembourse ensuite le montant investi sur 25 ans maximum, sous la forme d'annuités ou de mensualités équivalentes en totalité ou en partie, aux économies d'énergie qui seront réalisées.

Par exemple : Pour un projet de travaux d'un montant de 30 000 euros, les annuités sont, en moyenne, de 1 474 euros sur 25 ans.

Entre la commune et Hauts-de-France Pass Rénovation, quelles sont les étapes ?

1



Un technicien du dispositif Hauts-de-France Pass Rénovation réalise l'audit énergétique complet du logement et propose un programme de travaux.

2



Les entreprises du bâtiment sont consultées via un appel d'offres simplifié.

3



Les entreprises du bâtiment sont sélectionnées*. Elles réalisent les travaux.

* Une rénovation = un appel d'offres / Un allotissement par corps de métier / Des critères de sélection simples : 60 % technique et 40 % prix.

4



Après réception des travaux, un suivi sur 3 ans des consommations énergétiques du logement est assuré par le technicien du dispositif Hauts-de-France Pass Rénovation pour s'assurer de l'atteinte des objectifs et de la bonne utilisation des logements rénovés.

Moyens humains et financiers

Fond de concours des communes

Chargé de mission habitat de la CAPL

Calendrier



2023 : information et communication sur les aides mobilisables, suivi au long cours des projets des communes.

Coordination partenariale



Conseil Régional Hauts-de-France, communes

Indicateurs d'évaluation



Nombre de projets habitat réalisés dans les communes du territoire.

Orientation n°4 : Renouveler l'offre locative sociale sur l'ensemble du territoire

Le parc social de l'agglomération concentre 30% des résidences principales, il remplit ainsi un rôle essentiel dans la réponse aux besoins en logement notamment envers les ménages les plus modestes. L'offre est néanmoins inégalement répartie, puisque Laon concentre près de 90% du parc social (5 517 logements), dont 45% concentrés dans les deux quartiers politiques de la ville (Montreuil et Champagne-Moulin Roux).

L'offre ne correspond plus forcément à la taille des ménages (47% de personnes seules parmi les locataires) ni aux nouvelles formes familiales (colocations, familles monoparentales). Cela se traduit par une vacance davantage marquée qu'ailleurs (6%), des situations de sous-occupation de grands logements, des besoins d'adaptation (voire de restructuration du bâti) liés à la perte d'autonomie. Cela s'explique également par des besoins de réhabilitation et de restructuration afin de mieux répondre aux besoins (demi-étage, absence d'ascenseurs, grandes typologies...). Les logements situés en quartiers politiques de la ville souffrent en outre d'un déficit d'attractivité en raison de leur image.

La requalification et la restructuration du parc constituent donc les principaux enjeux du parc social existant, à la fois pour améliorer l'attractivité des logements situés dans les quartiers politiques de la ville et pour répondre aux normes de confort actuel (thermique, acoustique...) – d'autant plus que la loi Climat et Résilience interdira bientôt la location des logements en étiquette G, puis F et E. **La démolition de logements est également à envisager compte-tenu de la détente du marché locatif social.**

Il est intéressant d'accompagner cette restructuration par le développement d'une offre neuve mesurée qui participe :

- Au renouvellement de la ville sur la ville avec le développement de modes de production en tissu urbain: acquisition-amélioration, bail à réhabilitation, conventionnement ANAH...
- A l'amélioration de la réponse du point de vue territorial (moins de spécialisation),
- A la diversification des produits proposés, en effet la restructuration à elle seule peut ne pas suffire à diversifier les réponses aux besoins des ménages.

Alors que plusieurs communes constatent un phénomène de vente HLM important, il existe un **enjeu important de maintien du parc social existant**, particulièrement dans de petites communes où le nombre de logements sociaux demeure limité.

Enfin l'Agglomération au titre de sa compétence habitat, doit lancer sa Conférence Intercommunale du Logement qui travaillera sur la mise en place **d'une stratégie d'attributions en faveur d'une meilleure mixité sociale et territoriale.**

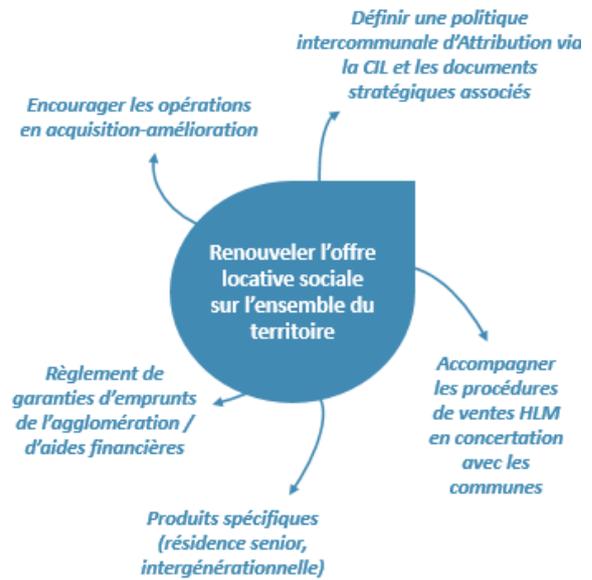
Éléments de diagnostic et retours des communes :

- 90% du parc social de l'agglomération concentré à Laon
- Peu de petits logements sociaux alors que 47% des ménages locataires sont des personnes seules
- Des normes familiales qui évoluent (colocations, familles monoparentales)
- Une vacance importante dans le parc social (6%)
- Des projets conséquents de ventes HLM, y compris dans de petites communes au parc social réduit
- A Laon, des projets de démolition-reconstruction sur les QPV

Les enjeux :

- Définir une stratégie territorialisée de renouvellement du parc pour lutter contre la vacance
- Rééquilibrer l'offre sociale entre la ville-centre et le reste de l'agglomération tout en encadrant les ventes HLM hors ville-centre
- Définir une stratégie d'attribution de logements sociaux à l'échelle intercommunale
- Entreprendre la modernisation/restructuration du parc (évolution des typologies, amélioration énergétique, accessibilité)

Pistes opérationnelles :



Action 10 : Affirmer les partenariats avec les deux principaux bailleurs sociaux et maintenir une offre de logements sociaux de qualité sur le territoire (OPAL/Clésence)

Objectifs stratégiques



L'offre de logements sociaux joue un rôle essentiel sur l'agglomération dans le parcours résidentiel des ménages. Une partie de cette offre ne correspond plus forcément aux besoins des ménages et doit évoluer et se restructurer.

Modalités opératoires



Suivi des projets de vente et de démolition sur le territoire et d'amélioration

Des ponts réguliers avec les deux bailleurs sociaux doivent être remis en place pour suivre l'évolution du parc social sur le territoire. La Communauté d'Agglomération doit jouer un rôle clé entre bailleurs sociaux et communes pour suivre les évolutions du parc social. Les CUS étant peu précises, il s'agit d'être attentif aux stratégies des deux principaux bailleurs en termes de vente de logements, de démolitions et de restructuration et de veiller au maintien d'une offre de qualité.

Poursuivre avec les deux bailleurs sociaux, les partenariats pour la diversification de l'offre (apprentissage, jeunes, vieillissement) sur le territoire

L'offre, si elle est conséquente aujourd'hui sur le territoire, doit en effet être maintenue conformément aux objectifs du PLH. Elle doit également participer aux politiques de restructuration des pôles urbains engagées. Pour cela, l'intercommunalité accorde, en lien avec le Département de l'Aisne, des garanties d'emprunts.

Moyens humains et financiers

Chargé de mission habitat : participation aux points réguliers avec l'OPAL et Clésence.

Calendrier



A minima une réunion annuelle avec chacun des bailleurs avec invitation des communes les plus concernées.

Coordination partenariale



DDT, OPAL, Clésence, Commune ayant du parc social

Indicateurs d'évaluation



Evolution du taux de logement social, nombre de logements réhabilités, adaptés, nombre de logements vendus.

Action 11 : Définir une politique intercommunale d'attribution

Objectifs stratégiques



Les compétences des intercommunalités ont évolué ces dernières années et celles qui sont tenues de se doter d'un PLH (dont l'agglomération du Pays de Laon fait partie) sont désormais cheffe de file en matière de politique d'attribution. Elles sont tenues de se doter d'une Conférence Intercommunale du Logement et d'un Plan Partenarial de Gestion et d'Information du Demandeur.

Au-delà de l'obligation règlement, ces travaux doivent permettre d'accroître la connaissance sur le fonctionnement du parc social dans une vision communautaire et d'approfondir les partenariats avec l'ensemble des réservataires et les associations intervenants sur le territoire.

Modalités opératoires



Créer et mettre en œuvre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

- Définir la composition des collèges et le règlement intérieur,
- Elaborer le document d'orientation et la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), notamment chargée de fixer des objectifs à l'ensemble des réservataires afin de veiller aux équilibres de peuplement.

Réaliser le Plan Partenariat de Gestion et d'Information du Demandeur (PPGDID)

- Harmonisation des pratiques et des modalités d'accueil et d'information sur le territoire de la communauté de communes. Dans ce cadre, sensibiliser les communes à l'opportunité de participer au Service d'Information Aux Demandeurs (SIAD).
- Définir la grille de cotation (obligatoire d'ici le 31 décembre 2023).

Animer ensuite annuellement la CIL et suivre les objectifs

Moyens humains et financiers

Réalisation des documents et mise en place de la CIL : 30 000€ HT

Chargé de mission habitat : suivi de la CIL et organisations des instances de suivi

Calendrier



Installation de la CIL et démarrage des travaux en 2023. Adoption du document d'orientation et du PPGDID et CIA à la fin de l'année. Suivi-évaluation annuelle de la CIL et du PPGDID par la suite.

Coordination partenariale



Services de l'Etat (DEETS, DDTM), communes, bailleurs sociaux, Action Logement, CCAS, association d'insertion pour le logement, représentants des locataires...

Indicateurs d'évaluation



Part des attributions réalisées annuellement par chaque réservataire, Part des attributions réalisées en faveur des publics prioritaires

Orientation n°5 : Accompagner l'évolution des besoins des ménages

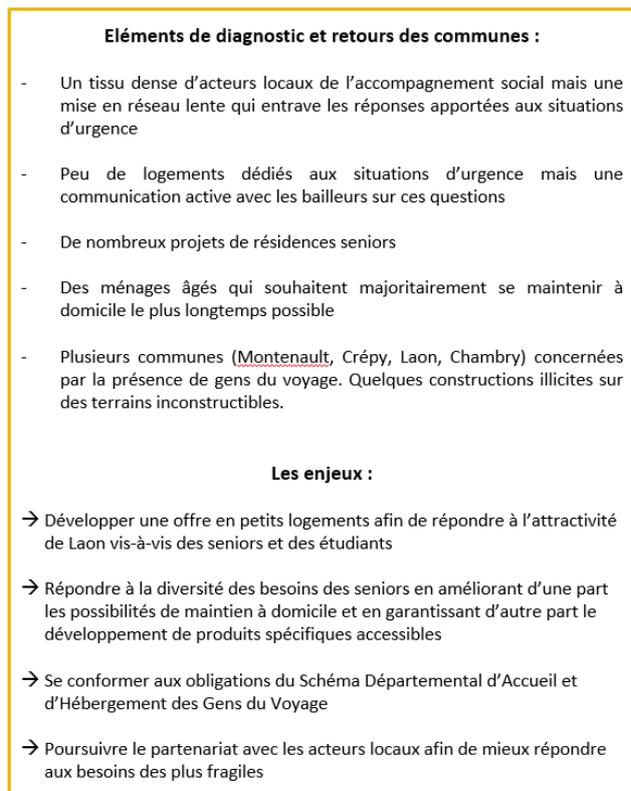
Les ménages les plus fragiles (les jeunes, les personnes âgées, les personnes en situation de handicap ou de précarité face au logement, les gens du voyage) ont des besoins spécifiques en matière d'hébergement et de logement. Le territoire laonnois bénéficie d'un taux d'équipement satisfaisant pour répondre à ces besoins, néanmoins il convient de compléter cette offre de manière ponctuelle et ciblée (par exemple, alternative aux EPHAD type résidence autonomie).

Concernant les gens du voyage, en sus de l'obligation de se conformer aux obligations du schéma départemental, il est nécessaire de **réguler les phénomènes d'installation, de résidentialisation et d'acquisition de terrains** par certains groupes, en étudiant les actions possibles avec les partenaires (SAFER, usage du droit de préemption...).

Par ailleurs, il s'agit également d'**encourager les mesures d'accompagnement social en faveur de l'accès et du maintien dans le logement** (intermédiation locative, bail glissant, FSL...) et de s'appuyer sur un réseau d'acteurs locaux (Coallia, Accueil et Promotion...).

La question des migrants, bien que ne relevant pas de la compétence de l'intercommunalité, mérite une attention particulière. Le Laonnois est confronté comme d'autres territoires métropolitains à l'accueil des réfugiés, pour lesquels les acteurs locaux (bailleurs sociaux et associations) se mobilisent.

En dehors des Gens du Voyage, la Communauté d'Agglomération n'est pas cheffe de file sur le logement et l'hébergement de ces publics, elle a un néanmoins **un rôle à jouer sur le cadre de sa politique de l'habitat** (développement de l'offre spécifique en lien avec le Département et les bailleurs sociaux, participation au réseau d'acteurs et aux divers schémas s'y référant, possible subventions aux associations...).



Action 12 : Soutenir les dispositifs d'aides aux logements des plus précaires

Objectifs stratégiques



Le territoire est concerné par la précarité d'une partie de ses habitants. Ces derniers peuvent aussi bien se loger dans le parc social que dans le parc privé, en zone urbaine ou en secteurs plus ruraux. Les augmentations du coût de la vie et de l'énergie risquent de faire basculer une partie de cette population dans une pauvreté extrême ou de rendre difficile le maintien dans le logement. Il est donc important de soutenir sur le territoire les dispositifs et acteurs accompagnant ces ménages.

Modalités opératoires



Participation de l'agglomération au Fond Solidarité Logement du Département de l'Aisne

En avril 2021, l'agglomération a fait le choix solidaire de soutenir le financement du Fond de Solidarité Logement à hauteur de 0.45€ par habitants par an. Il est proposé de maintenir cette aide tout au long du PLH. 1 fois par an le bilan est transmis à l'agglomération

Sensibilisation des élus aux produits permettant l'accès aux logements des plus précaires pour faciliter leur développement ou leur bon fonctionnement sur le territoire

L'agglomération n'est pas cheffe de file des politiques sociales contrairement au Conseil Départemental et aux services de l'Etat. Elle envisage cependant de renforcer les partenariats avec les différentes structures et dispositifs engagés sur le territoire. Elle pourra à ce titre proposer aux élus des communes des réunions d'information et de présentation des dispositifs (une première sur le fonctionnement du SIAO a d'ores et déjà été envisagée).

La question de l'intermédiation locative mérite également d'être posée afin de favoriser la mobilisation du parc privé et social sur le territoire.

Moyens humains et financiers

Chargé de mission habitat : organisation des réunions d'informations, suivi des partenariats

Calendrier



Organisation a minima d'une réunion annuelle.

Coordination partenariale



Conseil Départemental, SIAO, associations gestionnaires de structures, CCAS, services de l'Etat

Indicateurs d'évaluation



Nombre de personnes aidées, évolutions des demandes du SIAO, suivi du taux d'occupation du FJT

Action 13 : Accompagner la sédentarisation des GDV et répondre aux objectifs du schéma

Objectifs stratégiques



Le territoire est concerné par une sédentarisation d'une partie de la communauté des gens du voyage. Cette problématique n'est pas nouvelle et a été accompagnée depuis des années par la ville de Laon, très concernée. Au-delà de cette question, le territoire, après une expérience malheureuse lors de la création d'une précédente aire d'accueil, a aujourd'hui des obligations de création de places d'accueil : une aire de grand passage de 100 places et une aire d'accueil de 25 places en remplacement de celle qui a été fermée en 2012.

Modalités opératoires



Poursuite de l'accompagnement à la sédentarisation des gens du voyage sur le secteur chemin d'Aulnoye et Basselet

Les actions entreprises ont permis la création de 70 parcelles et la création de 20 terrains familiaux chemin d'Aulnoye et la régularisation en cours d'une trentaine de parcelles sur lesquelles sont installées des ménages sédentarisés.

Tout en continuant d'accompagner les ménages engagés dans ces démarches, l'intercommunalité souhaite limiter le phénomène d'installation à ces secteurs et veille à ce que le phénomène ne s'étende plus.

Création de l'aire d'accueil de grand passage

Prévue dans le PLU de Laon depuis 2018, l'aire devrait être réalisée au cours du PLH. Il s'agit désormais d'engager les études de faisabilité nécessaires à l'aménagement de l'aire et de la réaliser.

Réflexion sur la localisation de l'aire d'accueil permanente en vue de sa création

L'expérience passée a longtemps marqué les communes et les élus du territoire. Ils souhaitent au travers du PLH engager la réflexion pour identifier un nouveau site d'aire d'accueil. Ces discussions vont être engagées dès le démarrage du PLH.

Moyens humains et financiers

Etudes de faisabilité à chiffrer ultérieurement

Calendrier



Suivi régulier des phénomènes de sédentarisation

2023 : lancement des études de faisabilité pour la réalisation de l'aire de Grand Passage et d'un groupe de réflexion sur l'aire permanente.

Coordination partenariale



Associations Gens du Voyage, Communes, DDT, Département au titre du PDALHPD, CCAS

Indicateurs d'évaluation



Nombre de places créées

Action 14 : Travailler sur la diversification des produits social et privé pour accompagner la perte d'autonomie

Objectifs stratégiques



Le vieillissement de la population n'est pas propre au territoire de l'agglomération. Ce phénomène pose cependant la question de l'adaptation de l'habitat ou de la diversification de l'offre destinée à ces populations. Cette thématique est actuellement très porteuse et plus de 500 logements à destination des seniors sont actuellement en réflexion sur le territoire. Ce nombre conséquent de logements interpelle. Si elle peut concourir aux objectifs des politiques de reconversion des centres-anciens, elle ne doit pas en être le seul levier au risque d'une sur-offre potentielle.

Modalités opératoires



Mise en place d'un groupe de travail sur le développement de l'offre sénior sur le territoire

Ce groupe de travail aurait pour premier objectif la sensibilisation des élus aux différents produits de vieillissement : investissement locatif, produits des bailleurs sociaux, Age et Vie etc. Cela permettra d'identifier les offres les plus pertinentes à développer sur l'agglomération du Pays de Laon. Il pourrait avoir pour deuxième objectif l'identification des secteurs les plus pertinents de développement de cette offre spécifique (proximité des services clés (lesquels ?), des transports en fonction des cibles.

Poursuite du soutien à l'adaptation des logements au travers du PIG et poursuite des adaptations de leur parc de logements par les bailleurs sociaux.

Moyens humains et financiers

Chargé de mission habitat : organisation des réunions d'informations, suivi des partenariats

Calendrier



Lancement du groupe de travail en 2023

Coordination partenariale



Bailleurs sociaux, CLIC, CCAS, associations, promoteurs

Indicateurs d'évaluation



Nombre de logements adaptés dans le parc privé, nombre de places ou de logements dédiés aux plus âgées.