



Programme Local de l'Habitat 2023 – 2029 Tome 1 : Diagnostic

1	PREAMBULE.....	5
1.1	La Communauté d’agglomération du Pays de Laon	5
1.2	Les modalités de travail	6
1.2.1	La démarche engagée.....	6
1.2.2	Les principales sources de données mobilisées	6
1.2.3	Les analyses qualitatives.....	7
1.3	Les territoires de référence.....	9
2	BILAN DEMOGRAPHIQUE.....	12
2.1	Une perte de dynamisme sur le plan démographique	12
2.2	Une attractivité différenciée en fonction du profil des ménages	14
2.3	Une taille moyenne des ménages moins élevée que dans les territoires voisins et en diminution.....	17
2.4	Un vieillissement de la population qui se poursuit	19
3	CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE.....	22
3.1	Un pôle d’emplois local : 1.3 emplois pour 1 actif.....	22
3.2	L’économie présentielle particulièrement développée	22
3.3	Une structure de l’emploi proche de celle des départements de rattachement.....	23
3.3.1	Une réduction récente de l’emploi salarié privé après une période de croissance	23
3.3.2	Un taux de chômage supérieur à ceux des territoires référents.....	25
3.3.3	A l’échelle des communes, des disparités de revenus marquées	26
4	LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS	28
4.1	Un parc de résidences principales ancien et pavillonnaire avec des besoins de rénovation	30
4.1.1	Une offre de résidences principales en collectif très faible en dehors de Laon	31
4.1.2	67% de T4 et plus.....	32
4.1.3	Une progression de la vacance, y compris en-dehors de la ville-centre	33
4.2	Une offre locative concentrée sur la ville de Laon.....	36
5	L’ACTIVITE ET LE POSITIONNEMENT DE LA CONSTRUCTION NEUVE, DES MARCHES DU LOGEMENT	38
5.1	Un ralentissement du nombre de constructions sur le territoire	38
5.1.1	Des dynamiques de production très différenciées sur le territoire	39
5.1.2	Une production de logements collectifs concentrée sur Laon et une production en logements individuels quasi exclusive ailleurs	39
5.2	Une ville-centre de Laon, référence du territoire, mais pas de son marché	40
5.3	Un marché du neuf en accession, animé essentiellement par l’offre en terrains à bâtir, à prix bas et très concurrentiels	42

5.4	Un marché de l'ancien en progression, mais encore limité en prix, en lien avec un positionnement très concurrentiel et agressif en prix bas du neuf jusqu'à présent.....	43
5.4.1	Un marché de l'individuel ancien effectivement en progression mais qui reste contenu en prix sur Laon et le territoire.....	44
5.4.2	Un marché de l'appartement ancien qui semble le plus pénalisé par cet effet de concurrence.....	44
5.4.3	Un marché qui s'améliore et qui laisse entrevoir des potentialités nouvelles à travailler, même si l'ensemble reste fragile.....	45

6 LES DYNAMIQUES ET POTENTIALITES EN MATIERE DE FONCIER SUR LE TERRITOIRE..... 47

6.1	Une dynamique d'artificialisation et de consommation foncière qui semblent s'estomper en lien avec la raréfaction des projets en extension	47
6.1.1	Un territoire encore bien préservé où l'artificialisation des sols ne représente que 11 % de la surface totale	47
6.1.2	Un rythme d'artificialisation des sols qui s'est atténué progressivement dans le temps	48
6.1.3	Une consommation foncière qui s'est atténuée globalement y compris sur les polarités autour de Laon	48
6.1.4	Une consommation foncière finalement limitée sur l'habitat avec au final une part équivalente à celle en zone économique.....	49
6.1.5	Une tendance à la baisse de la consommation foncière et de l'artificialisation pour l'habitat qui se confirme au sein de l'observatoire national.....	50
6.2	La méthode d'approche mise en œuvre pour l'estimation des potentialités foncières à destination de l'habitat encore existantes sur le territoire	51
6.2.1	Une méthode de constitution de la base des potentialités foncières du territoire en 3 temps	51
6.2.2	L'application d'une qualification complémentaire aux gisements fonciers relevés.....	52
6.3	Des résultats qui soulignent une évolution dans les types de projets portés par les collectivités, avec une présence plus importante d'opération venant en revalorisation de fonciers existants.....	53

7 UN ENJEU D'AMELIORATION DU PARC PRIVE..... 57

7.1	78% des résidences principales sont constituées de logements privés.....	57
7.2	Des typologies variables selon le statut d'occupation.....	58
7.3	Une partie des locataires du parc privé soumis à des taux d'effort important	59
7.4	L'amélioration des logements et la lutte contre la précarité énergétique.....	59
7.5	L'enjeu des centres-bourgs et l'OPAH-RU sur Laon	60
7.6	Un parc de petites copropriétés concentré sur la ville de Laon	62
7.7	La lutte contre l'habitat indigne et insalubre	64

8 UN PARC SOCIAL CENTRE DANS UN CONTEXTE DE FAIBLE TENSION DU MARCHE 68

8.1	L'offre en logement locatif social.....	68
8.1.1	Un tiers des résidences principales constitué de logements locatifs sociaux	68
8.1.2	Une répartition inégale de l'offre	68
8.1.3	Le parc communal, un parc complémentaire qui joue un rôle dans les communes plus rurales	70
8.1.4	Une offre gérée par deux bailleurs principaux	70
8.1.5	Le développement de l'offre et ses perspectives.....	71

8.2	La structure et le fonctionnement du parc social	73
8.2.1	Un parc essentiellement collectif, construit dans les années 70-90, avec des besoins d'amélioration 73	
8.3	Une vacance marquée et une mobilité forte qui peut traduire un fonctionnement du parc social détendu	75
8.4	L'occupation du parc social	78
8.4.1	Une quasi majorité de personnes seules parmi les occupants du parc HLM	78
8.5	Une faible pression de la demande de logement social	79
8.5.1	Des demandeurs qui se situent en grande majorité sous les plafonds de ressources PLAI	80
8.5.2	Une tension plus importante sur les T2.....	81
8.6	L'atteinte des objectifs de la Loi Egalité et Citoyenneté	83
LES BESOINS DES POPULATIONS DITES « A BESOINS SPECIFIQUES »		86
8.7	Le logement des jeunes et des étudiants	86
8.8	Les seniors	90
8.9	Les personnes en situation de handicap	92
8.10	Publics en situation de précarité.....	95
8.11	Les gens du voyage	97

1 Préambule

1.1 La Communauté d'agglomération du Pays de Laon

La Communauté d'Agglomération du Pays de Laon a été créée le 1er janvier 2014. Elle rassemble 38 communes situées dans le département de l'Aisne, à 1h30 de Paris, pour une population totale de 42 622 habitants en 2018. La ville de Laon est la préfecture du département de l'Aisne et compte plus de 24 500 habitants.

A l'échelle régionale, la Communauté d'Agglomération du Pays de Laon s'intègre dans un réseau d'agglomérations de taille moyenne : Soissons et Compiègne, complétées d'une métropole relativement proche, Reims.

L'armature territoriale se caractérise par un tissu communal constitué de nombreuses petites communes dont émerge une ville-centre, Laon, qui joue un rôle complémentaire entre les agglomérations de Reims et Saint-Quentin. Les deux tiers des autres communes ont moins de 500 habitants.



Carte 1 Localisation de la CAPL
Source CAPL

	Nombre de communes
Moins de 200 habitants	13
De 200 à 500	14
De 500 à 1000	5
De 1000 à 1500	2
De 1500 à 2700	3
Plus de 24 000 habitants	1
CAPL	38

Tableau 1 Répartition des communes selon la taille
Source INSEE – RP 2018

L'agglomération est compétente en matière d'équilibre social de l'habitat :

- Programme Local de l'Habitat,
- Politique du logement d'intérêt communautaire,
- Actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire,
- Réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat,
- Action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées,
- Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire.

La Communauté d'Agglomération est également devenue compétente en matière d'accueil et d'habitat des Gens du Voyage.

La loi du 25 mars 2009 étend l'obligation d'élaboration d'un PLH aux communautés de communes ayant pris la compétence en matière d'habitat et comptant plus de 30 000 habitants avec une ville centre de plus de 10 000 habitants.

Par ailleurs la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté définit le périmètre des territoires tenus de mettre en œuvre la réforme des attributions de logements sociaux et les Conférences Intercommunales du Logements. Les EPCI compétents en matière d'habitat et ayant au

moins un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) sur leur territoire, comme l'agglomération du Pays de Laon, sont concernés.

1.2 Les modalités de travail

1.2.1 La démarche engagée

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.

1.2.2 Les principales sources de données mobilisées

- **Le recensement de l'INSEE**, dont les modalités diffèrent entre les communes de plus de 10 000 habitants et les communes de moins de 10 000 habitants.

Dans les **communes de 10 000 habitants ou plus**, un échantillon de logements regroupant environ 8 % de la population est recensé chaque année, l'échantillon étant réparti sur l'ensemble du territoire de la commune. Au bout de cinq ans, environ 40 % des habitants de la commune auront été recensés, un taux suffisant pour garantir la fourniture de données robustes sur la commune et ses quartiers. Les données reposent sur une moyenne établie à partir des échantillons de cinq années successives.

Les communes de moins de 10 000 habitants sont recensées tous les 5 ans. Afin d'établir des données pour chaque millésime de recensement, l'INSEE utilise les méthodes de l'extrapolation et de l'interpolation. Il est donc recommandé de ne pas comparer les millésimes entre eux mais de comparer les évolutions quinquennales.

Les travaux du présent document s'appuient sur les données stabilisées de 2018. Elles sont basées sur les recensements des communes suivants :

Communes	date du dernier recensement pris en compte pour les données stabilisées en 2018	prochain recensement
ARRANCY	2021	2026
ATHIES-SOUS-LAON	2019	2024
AULNOIS-SOUS-LAON	2019	2024
BESNY-ET-LOIZY	2019	2024
BIEVRES	2021	2026
BRUYERES-ET-MONTBERAULT	2020	2025
BUCY-LES-CERNY	2018	2023
CERNY-EN-LAONNOIS	2020	2025
CERNY-LES-BUCY	2018	2023
CESSIERES	2020	2025
CHAMBRY	2020	2025
CHAMOUILLE	2019	2024
CHERET	2019	2024
CHIVY-LES-ETOUVELLES	2021	2026
CLACY-ET-THIERRET	2021	2026
COLLIGIS-CRANDELAIN	2020	2025
CREPY	2022	2027
EPPEES	2020	2025
ETOUVELLES	2022	2027
FESTIEUX	2021	2026
LANISCOURT	2020	2025
LAON	chaque année	chaque année
LAVAL-EN-LAONNOIS	2022	2027
LIERVAL	2018	2023
MARTIGNY-COURPIERRE	2019	2024
MOLINCHART	2020	2025
MONS-EN-LAONNOIS	2022	2027
MONTCHALONS	2022	2027
MONTHENAULT	2018	2023
NOUVION-LE-VINEUX	2020	2025
ORGEVAL	2020	2025
PARFONDROU	2021	2026
PRESLES-ET-THIERNY	2021	2026
SAMOussy	2019	2024
VAUCELLES-ET-BEFFECOURT	2020	2025
VELLUD	2019	2024
VIVAISE	2021	2026
VORGES	2019	2024

Tableau 2 Date des recensements des communes
Source INSEE

Par ailleurs, une partie de ce diagnostic a été actualisée en 2022. Certains éléments mis à jour contiennent ainsi des données issues du millésime 2018 du recensement de l'Insee, rassemblant des données issues des recensements réalisés en 2016, 2017, 2018, 2019 et 2020. Pour chaque donnée présentée est précisé le recensement de l'Insee dont elle est tirée.

- **Les bases de données sur le parc social** (Répertoire du Parc locatif Social - RPLS), Service National d'Enregistrement de la demande (SNE)) apportent des informations sur la demande et les attributions de logements sociaux, les caractéristiques du parc.
- **Les bases de données sur les marchés de l'habitat** (Données Valeurs Foncières - DVF) permettent d'estimer le niveau de transactions dans l'ancien et des loyers
- **Les extractions des données des partenaires** (ANAH, Conseil Départemental...) permettent notamment d'analyser les enjeux d'amélioration du parc de logements.

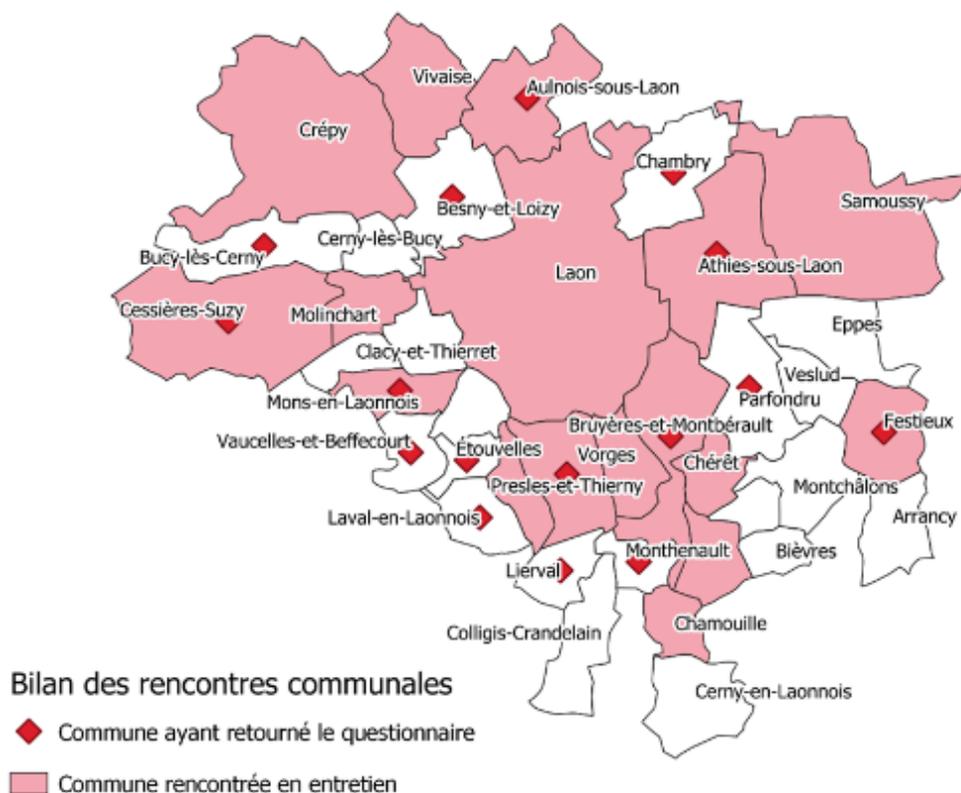
1.2.3 Les analyses qualitatives

Les analyses statistiques ont été confrontées et confortées par des analyses qualitatives auprès des élus du territoire, de leurs services et des partenaires de l'habitat.

- L'ensemble des communes du Pays de Laon ont été conviées à des rencontres territoriales et sollicitées par le biais d'un questionnaire. Les communes les plus importantes ont été

rencontrées lors d'entretien en direct (Laon, Bruyères-et-Montbérault, Athies-sous-Laon, Aulnois-sous-Laon, Chambry) ou téléphonique (Chambry).

- 17 communes ont ainsi été rencontrées et 16 ont répondu au questionnaire.
- Des entretiens téléphoniques et physiques ont eu lieu avec les principaux partenaires : principaux bailleurs sociaux, Conseil Départemental, CCAS de Laon, DDT 02...



Carte 2 Carte de réalisation des entretiens communaux
Source et réalisation Guy Taieb Conseil

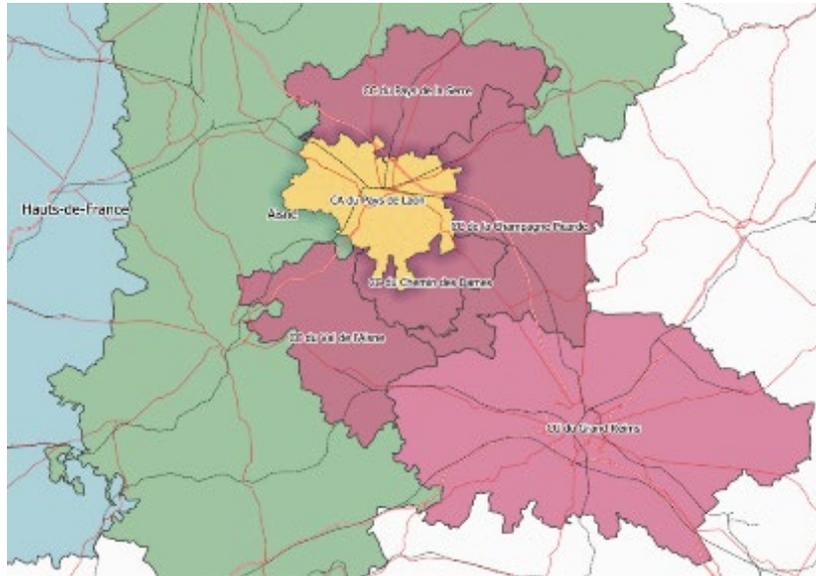
De nouvelles rencontres ont été réalisées en janvier 2022 et ont permis d'alimenter l'actualisation du diagnostic de données qualitatives. Ces temps d'échange se sont organisés par groupes de communes (cf. carte p. 9). Les communes présentes lors de ces rencontres furent les suivantes :

- **Groupe Centre** (17 janvier 2022, 10h) : Athies-sous-Laon, Bruyères-et-Montbérault, Chambry, Laon
- **Groupe Ouest** (17 janvier 2022, 15h) : Crépy, Cerny-lès-Bucy, Molinchart, Cessières-Sucy
- **Groupe Sud** (18 janvier 2022, 10h) : Chamouille, Colligis-Crandelain, Monthenault, Martigny-Courpierre, Cerny-en-Laonnois
- **Groupe Est** (18 janvier 2022, 14h) : Chérêt, Veslud, Parfondru, Bièvres, Festieux, Samoussy, Eppes
- **Groupe Sud-Ouest** (26 janvier 2022, 18h) : Mons-en-Laonnois, Presles-et-Thierry, Nouvion-le-Vineux, Chivy-les-Etouvelles, Laniscourt, Laval en Laonnois et Vorges.

1.3 Les territoires de référence

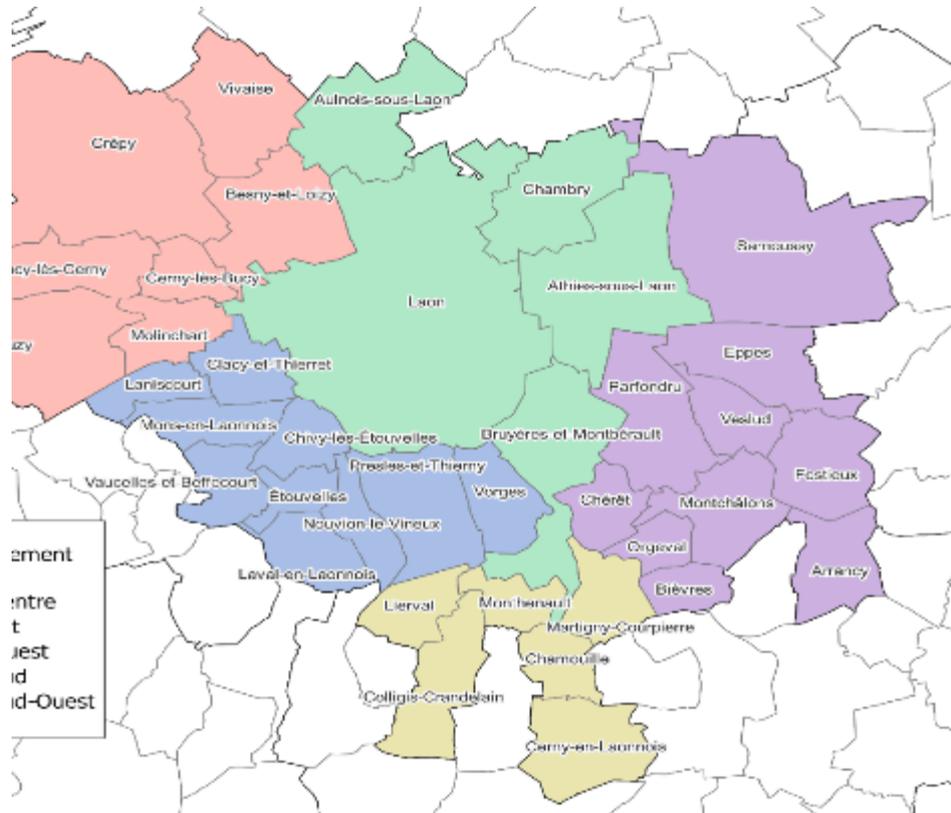
Afin d'étayer les analyses à l'œuvre sur le territoire, plusieurs territoires de référence ont été définis. Il s'agit de :

- La région Hauts-de-France,
- Le département de l'Aisne,
- La Communauté Urbaine du Grand Reims,
- Les EPCI voisins.



Carte 3 Les territoires de référence de l'étude
Source et réalisation Guy Taieb Conseil

- Au sein de l'agglomération, les sous-secteurs suivants ont été définis : ils permettent une analyse plus fine des dynamiques à l'œuvre. En effet au regard de la taille de certaines communes, les analyses statistiques à cette échelle doivent être réalisées avec prudence.



Carte 4 Découpage géographique par sous-secteur
Source et réalisation Guy Taïeb Conseil

	Population en 2018	% de la CAPL	Nombre de communes
Laon	24710	58%	-
Centre	31062	73%	5
Est	2518	6%	10
Ouest	4272	10%	7
Sud	981	2%	6
Sud-Ouest	3789	9%	10
CAPL	42622	100%	38

Ce qu'il faut retenir :

- Une agglomération composée de 38 communes dont une ville-centre de 24 710 habitants concentrant l'offre en équipements et services : Laon.
- La ville-centre est entourée de 4 communes périphériques équipées, une commune-relais et de 32 communes aux profils plus ruraux.
- La loi du 25 mars 2009 impose la réalisation d'un PLH pour les EPCI de plus de 30 000 habitants possédant la compétence habitat ainsi qu'une ville-centre peuplée de plus de 10 000 habitants.
- La Communauté d'Agglomération du Pays de Laon est concernée par l'obligation de réalisation d'un PLH et la mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement (cette dernière au titre des quartiers en politique de la ville).

Les enjeux :

- Se saisir des outils des politiques locales de l'habitat pour investir ce champ de compétence.

2 Bilan démographique

2.1 Une perte de dynamisme sur le plan démographique

En 2013, la Communauté d'Agglomération du Pays de Laon (CAPL) comptait 43 233 habitants. Selon le recensement 2018, la population intercommunale s'élevait à 42 622 habitants. Sur la période 2013-2018, la Communauté d'Agglomération a donc connu une légère baisse de sa population (de l'ordre de 600 habitants, soit une centaine par an environ).

Cette évolution n'est pas spécifique au territoire laonnois et correspond à celle observée à l'échelle du département de l'Aisne. La dynamique de la CC de la Champagne Picarde s'est également récemment inversée, tirée vers le bas comme la CAPL par son déficit migratoire. En revanche, d'autres EPCI proches comme le Grand Reims et la CC du Chemin des Dames maintiennent leur croissance démographique.

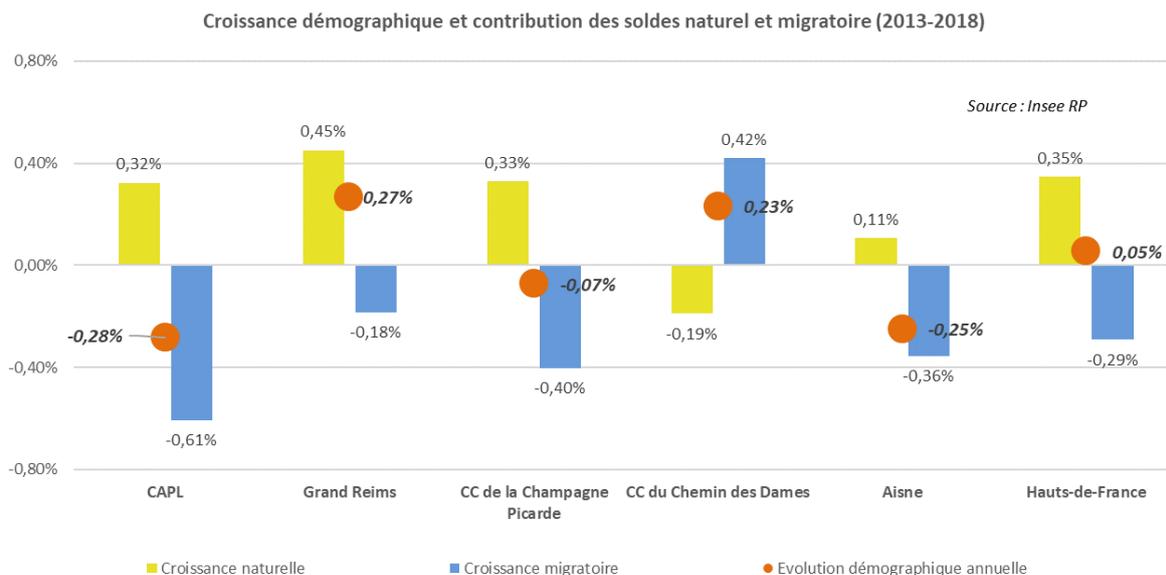


Figure 1 Dynamiques démographiques entre 2013 et 2018

Source INSEE RP 2018 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2022

Cette décroissance démographique de l'agglomération laonnoise est liée à la combinaison de deux phénomènes :

- ▶ Une dynamique naturelle qui se maintient (les naissances sont plus importantes que les décès),
- ▶ Un déficit migratoire important qui n'est pas compensé par les dynamiques démographiques (les départs sont plus importants que les arrivées sur le territoire).

La courbe des naissances et des décès domiciliés montre que le solde naturel reste vigoureux, malgré une diminution du nombre de naissances depuis 2012. Récemment, le solde naturel a eu tendance à croître de nouveau, poussé à la fois par un regain du côté des naissances et une réduction du nombre de décès.

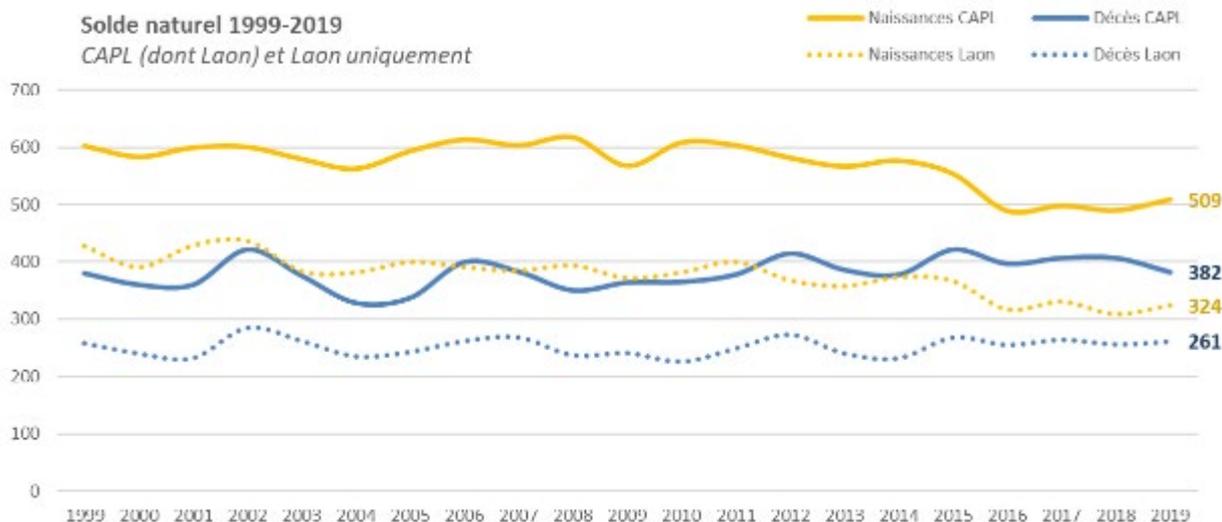


Figure 2 : Solde naturel 1999-2019
 Source : Etat civil et INSEE RP 2018 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2022

Cette analyse globale doit cependant être nuancée. En effet, on constate des dynamiques démographiques différenciées au sein du territoire :

- ▶ Certains secteurs géographiques sont dynamiques et ont gagné des habitants, tels que les groupes Est et Sud.
- ▶ D’autres secteurs subissent un recul démographique du fait de leur déficit migratoire, comme les groupes Centre (dont la ville de Laon), Ouest et Sud-Ouest.

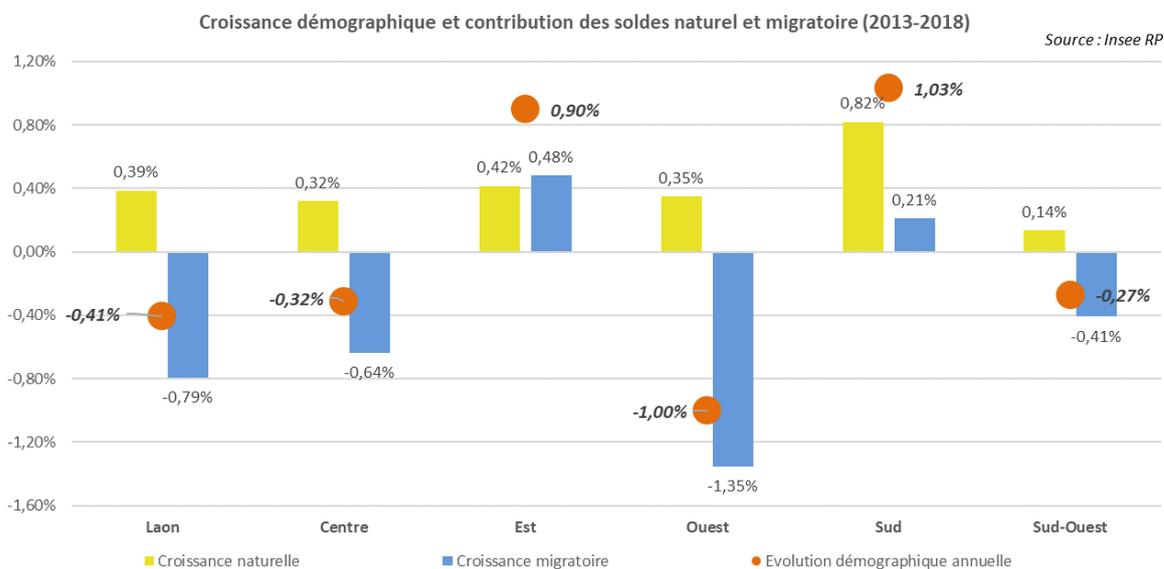
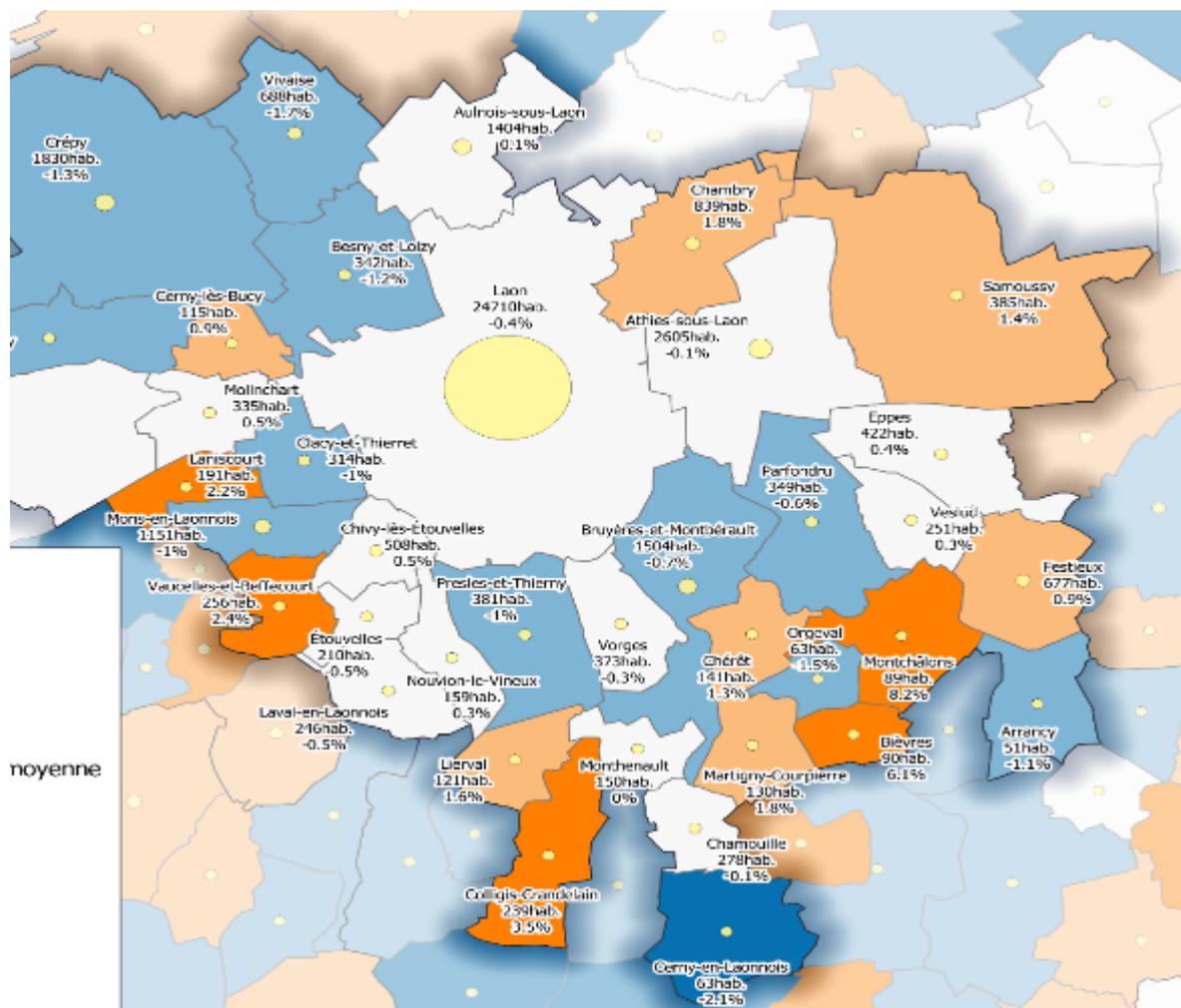


Figure 3 Dynamiques démographiques entre 2013 et 2018
 Source INSEE RP 2018 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2022

La carte ci-dessous montre également des réalités différenciées entre les communes au sein même des secteurs. Les volumes de population, parfois très faibles, nécessitent d'interpréter ces tendances avec précaution. Elle montre cependant le dynamisme de certaines communes de l'Est du territoire, plus proches de l'agglomération de Reims.



Carte 5 Taux d'évolution annuel de la population
Source INSEE RP 2018 - traitement et réalisation Guy Taïeb Conseil, 2022

Les entretiens avec les communes ont confirmé que certaines communes de l'Est du territoire étaient perçues comme la 3^{ème} couronne de Reims. Est également constaté sur cette période un recul du poids démographique des villes au profit des secteurs plus ruraux.

2.2 Une attractivité différenciée en fonction du profil des ménages

Si un déficit migratoire est globalement constaté, la Communauté d'Agglomération a conservé une attractivité pour les ménages avec un profil familial en dehors de la commune de Laon, et notamment les jeunes familles (25-34 ans) ce qui laisse supposer que l'offre de logement est accessible aux ménages en début de parcours résidentiel. Le territoire est également attractif pour les 60-64 ans et la ville de Laon attire un certain nombre de personnes de 70 à 89 ans qui peut s'expliquer en partie par la présence de 2 EHPAD.

Les jeunes âgés entre 15 et 24 ans – et particulièrement les 20-24 ans – sont en revanche nombreux à quitter le territoire, probablement pour aller faire leurs études ou avoir une première expérience professionnelle ailleurs.

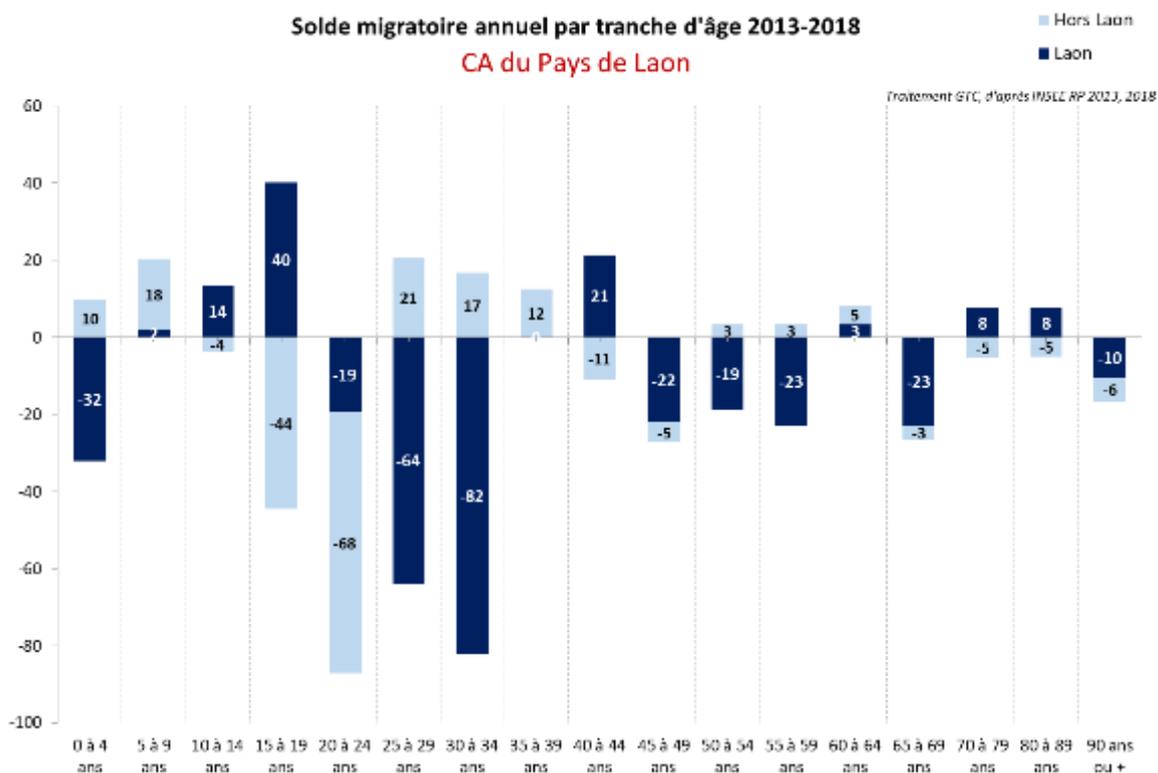
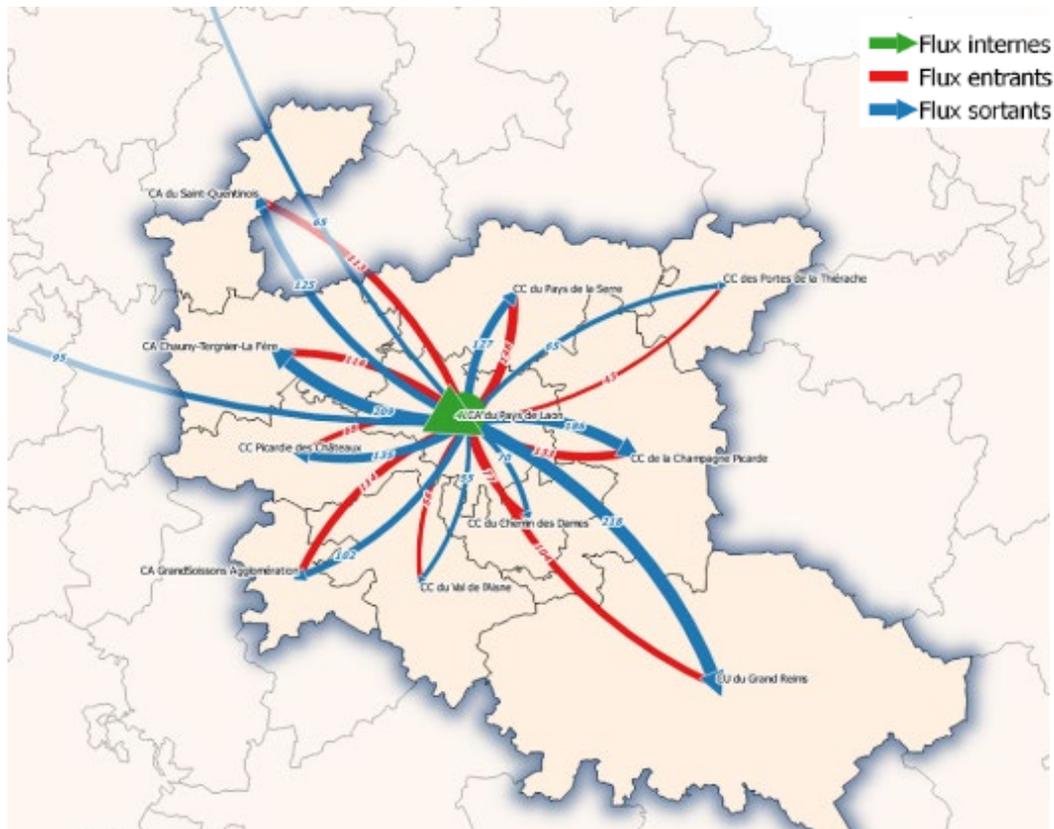


Figure 4 Solde migratoire annuel par tranche d'âge,
Source INSEE RP 2018 - traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2022

La cartographie des migrations résidentielles montre que les échanges migratoires ont été relativement équilibrés avec l'ensemble des territoires voisins. La CU du Grand Reims exerce une certaine attractivité ainsi que la CA Chauny Tergnier La Fère et la CC Champagne.

Le Laonnais est attractif auprès de populations provenant des EPCI voisins : CC Champagne Picardie, CC du Pays de la Serre, Saint Quentinais...

Les périmètres de protection en lien avec les monuments historiques sont jugés particulièrement contraignants par les communes qui sont nombreuses à être concernées. Ces contraintes à la rénovation ou à la construction neuve peuvent constituer un frein à l'installation de jeunes ménages.



Carte 6 Migrations résidentielles : lieu de résidence de la population 1 an auparavant
 Source INSEE fichiers détails INSEE RP 2016 – traitement Guy Taieb Conseil, 2019
 NB : Seuls les flux > 40 sont représentés. Ces estimations sont à prendre avec précaution.

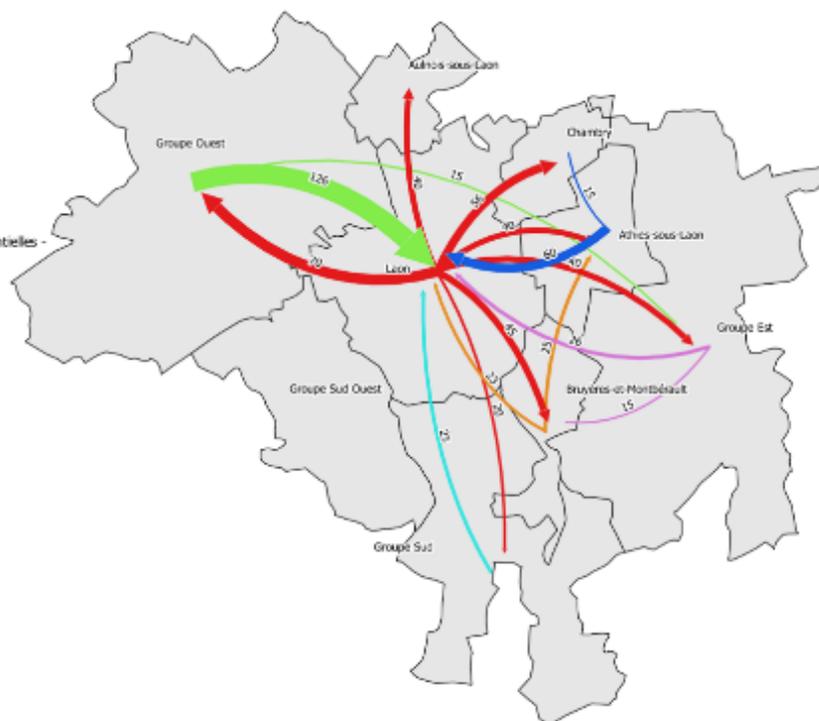
En ce qui concerne les migrations internes, la ville-centre de Laon sur cette période a exercé une attraction particulière sur les communes du Groupe Ouest ainsi que, dans une moindre mesure, pour les ménages venant de la commune d’Athies-sous-Laon. A l’inverse, les ménages quittant Laon se sont rendus principalement vers l’espace Ouest ainsi que vers les communes périphériques : Chambry, Bruyères-et-Montbérault, Aulnois-sous- Laon.

Légende

Flux résidentiel interne à la CAPL (>15)

-  Athies-sous-Laon
-  Aulnois-sous-Laon
-  Bruyères-et-Montbérault
-  Chambry
-  Groupe Est
-  Groupe Ouest
-  Groupe Sud
-  Laon

Source : INSEE fichiers détails migrations résidentielles - traitement GTC



Carte 7 Migrations résidentielles au sein de la CAPL : lieu de résidence de la population 1 an auparavant

Source INSEE fichiers détails INSEE RP 2016 – traitement Guy Taieb Conseil, 2019

NB : Seuls les flux > 15 sont représentés. Ces estimations sont à prendre avec précaution.

2.3 Une taille moyenne des ménages moins élevée que dans les territoires voisins et en diminution

La taille moyenne des ménages de la CA du Pays de Laon est de 2,13 personnes en 2018, ce qui est plutôt faible. La taille des ménages est bien plus élevée à l'échelle du département de l'Aisne (2,26) ou de la région Hauts-de-France (2,31). Parmi les EPCI voisins, seule la Communauté Urbaine du Grand Reims possède une taille moyenne des ménages inférieure à celle du Pays de Laon alors que les autres territoires de comparaison ont des profils plus familiaux. Ainsi, le territoire se caractérise par la présence de ménages de petites tailles.

La taille moyenne des ménages a diminué continuellement depuis 2008. Ce ralentissement n'est pas propre au territoire laonnois, il a été constaté sur l'ensemble des territoires voisins y compris sur le Grand Reims. Il conviendra de réfléchir dans le futur sur la poursuite de ce mouvement au regard des ambitions que se fixera le territoire.

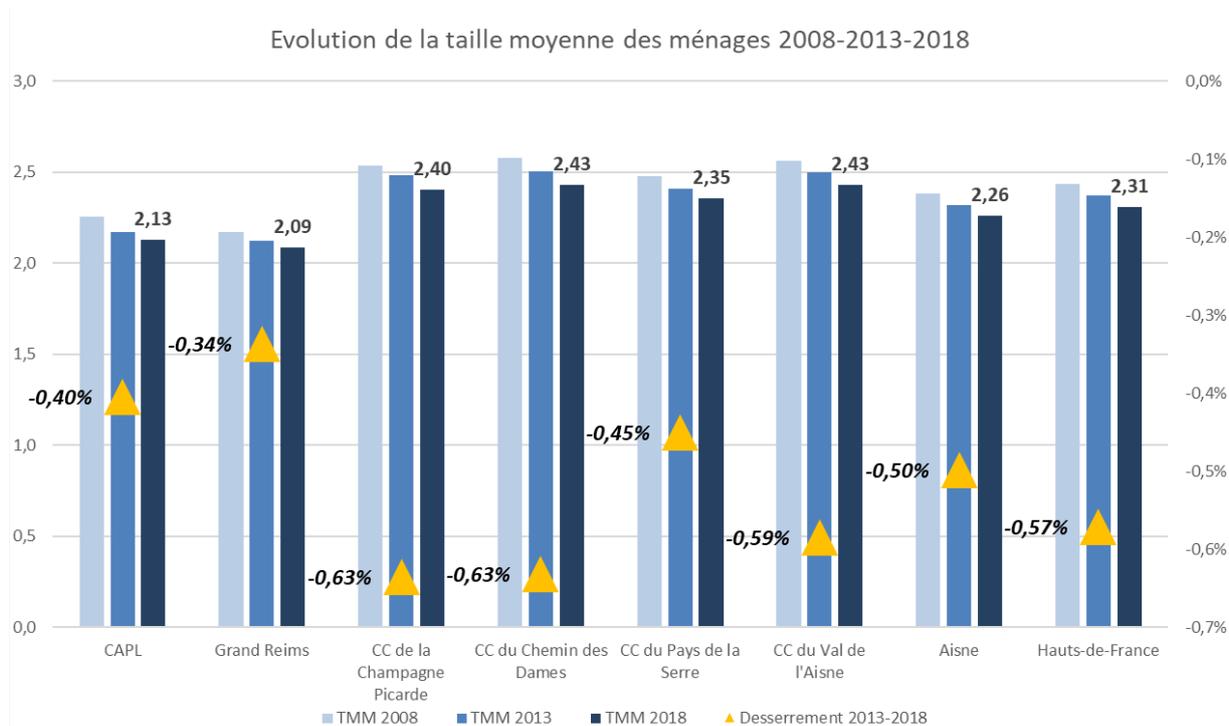


Figure 5 Evolution de la taille moyenne des ménages dans les territoires de référence
 Source : INSEE RP 2018 – traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2022

Au sein des territoires, l'évolution de la taille moyenne des ménages n'a pas modifié la typologie plus ou moins familiale de chacun. A l'instar d'autres pôles de centralité d'agglomération, la ville de Laon se démarque des autres territoires par une taille moyenne des ménages désormais inférieure à 2. En-dehors du groupe centre, la taille moyenne des ménages demeure élevée, dépassant 2,4 personnes par ménage la plupart du temps.

Les entretiens ont confirmé cette tendance et plusieurs pistes d'explication ont été évoquées : présence d'étudiants liée à l'offre de formation (IUT, école d'infirmières, institut de formation des maitres), attractivité envers les personnes âgées à l'échelle de la Communauté d'Agglomération, accueil de personnes isolées (sortant d'hébergement, migrants).

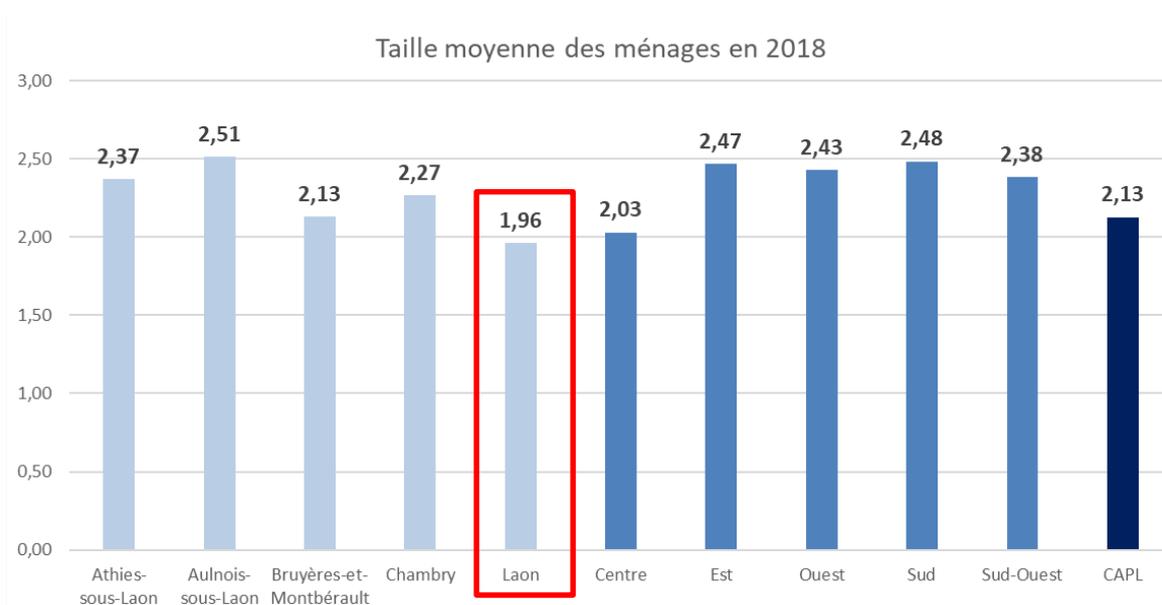
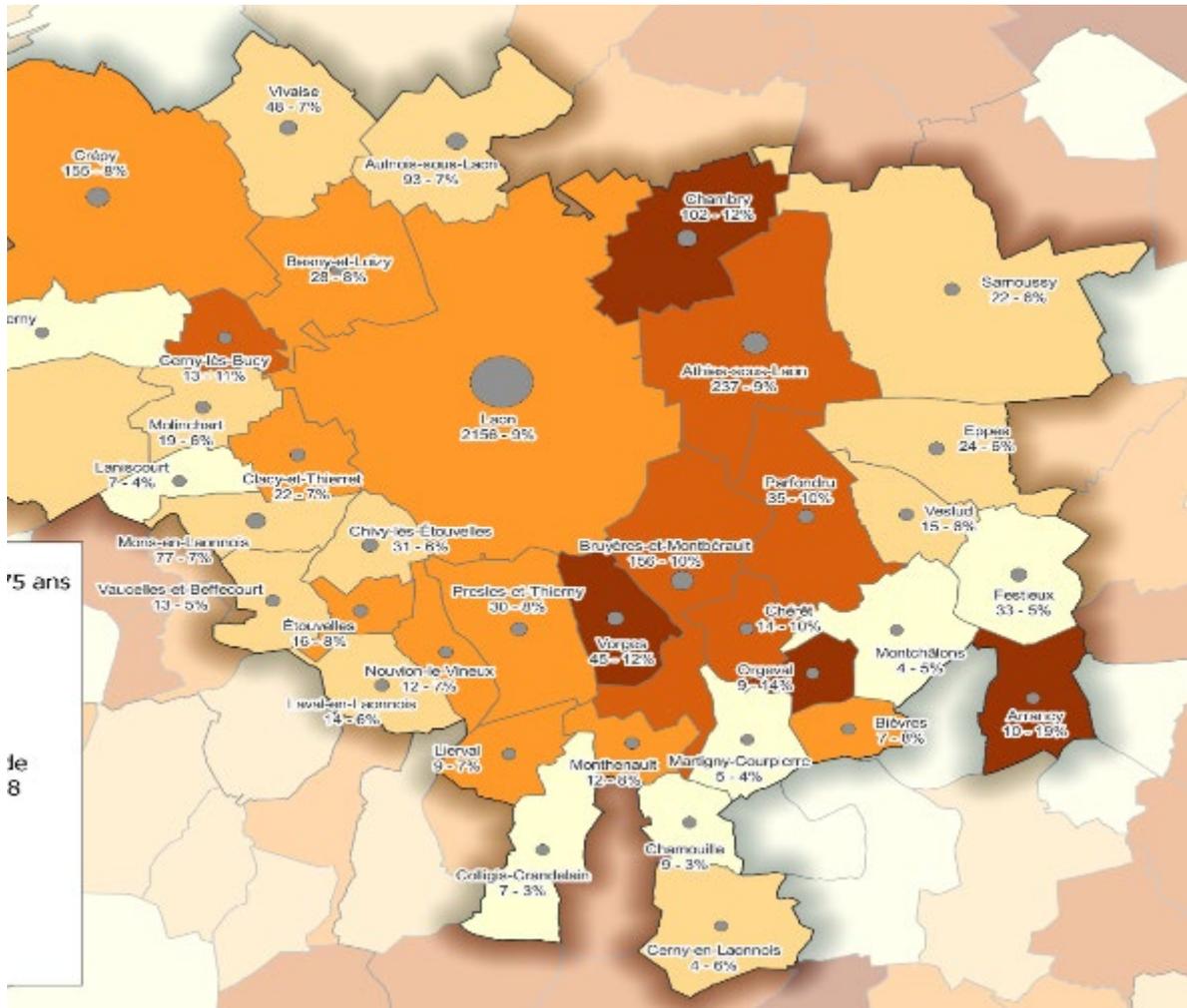


Figure 6 Taille moyenne des ménages par commune
 Source INSEE RP 2018 – traitement et réalisation Guy Taïeb Conseil, 2022

2.4 Un vieillissement de la population qui se poursuit

La problématique du vieillissement de la population n'est pas propre à l'agglomération laonnoise. Elle transparaît dans l'ensemble de la société française. Elle peut cependant s'exprimer plus intensément dans certains territoires.

Sur la Communauté d'Agglomération, on compte 3 543 personnes âgées de 75 ans ou plus en 2018, soit 8% de la population.



Carte 8 Part et volume des +75 ans
 Source INSEE RP 2018 – traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2022

Avec 8,3% de personnes de plus de 75 ans, la CAPL compte proportionnellement davantage de personnes âgées que le Grand Reims ou la CC de la Champagne Picarde. En revanche, contrairement à ces deux territoires, la CAPL voit le nombre de plus de 75 ans se réduire de 0,64% par an. Le vieillissement de sa population est davantage porté par les 60-74 ans, dont le nombre a progressé de 3,2% par an entre 2013 et 2018. Ces derniers comptent pour 17,6% de la population en 2018. A l'échelle de l'Aisne, la communauté d'agglomération compte relativement moins de personnes âgées : on compte plus de 9% de plus de 75 ans dans le département et 15,9% de 60-74 ans.

	60-74 ans			75 ans ou +		
	% en 2013	% en 2018	Evolution annuelle	% en 2013	% en 2018	Evolution annuelle
CAPL	14,8%	17,6%	3,2%	8,5%	8,3%	-0,64%
Grand Reims	13,6%	15,3%	2,7%	7,8%	7,7%	0,24%
CC de la Champagne Picarde	13,7%	16,6%	3,8%	7,7%	7,4%	-0,90%
CC du Chemin des Dames	13,5%	15,9%	3,5%	9,4%	9,2%	-0,12%
CC du Pays de la Serre	15,4%	18,1%	2,8%	9,1%	8,7%	-1,12%
CC du Val de l'Aisne	14,8%	16,9%	2,6%	8,0%	8,0%	-0,04%
Aisne	15,1%	17,7%	3,0%	9,1%	9,2%	-0,10%
Hauts-de-France	13,7%	15,9%	3,0%	7,9%	7,9%	0,09%

Tableau 3 Part et évolution des +75 ans
 Source INSEE RP 2018 – traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2022

L'intensité du vieillissement a été différente dans les différents secteurs de l'Agglomération, elle explique une partie des dynamiques démographiques constatées précédemment. Ainsi, deux secteurs accueillent proportionnellement moins de + de 75 ans : les groupes Sud (4,6%) et Est (6,9%). Dans le groupe Sud particulièrement, le nombre de + de 75 ans s'est réduit de manière importante entre 2013 et 2018 (-6% par an). La commune de Laon et plus globalement le groupe centre concentrent plus de 8% de personnes âgées mais leur nombre se réduit plus lentement. Ce phénomène peut s'expliquer par la concentration d'équipements et de services dédiés dans le cas de la commune de Laon : présence d'EHPAD, résidence autonomie et foyer pour personnes âgées.

	% 75 ans ou + en 2013	% 75 ans ou + en 2018	Evolution annuelle 2013-2018
Laon	9,4%	8,7%	-1,81%
Centre	9,2%	8,8%	-1,20%
Est	6,1%	6,9%	3,39%
Ouest	6,6%	7,3%	1,01%
Sud	6,7%	4,6%	-5,99%
Sud-Ouest	6,2%	7,1%	2,49%
CAPL	8,5%	8,3%	-0,64%

Tableau 4 Part des +75 ans et évolution 2013-2018 dans les sous-territoires
Source INSEE RP 2018 – traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2022

Ce qu'il faut retenir :

- Une perte de dynamisme démographique observée malgré le maintien d'une natalité forte et récemment en reprise.
- Une taille moyenne des ménages désormais inférieure à 2 sur la commune de Laon.
- Des mouvements migratoires qui montrent une forme de spécialisation des territoires quant au parcours résidentiel : le rôle de la ville-centre de Laon, attractive vis-à-vis des jeunes et des seniors et celui des espaces périphériques, attractifs pour les familles qui quittent la ville de Laon.
- Le territoire est concerné par un vieillissement accéléré de la population.

Les enjeux :

- Travailler sur l'attractivité démographique du territoire.
- Permettre la réalisation d'un parcours résidentiel complet à l'échelle du bassin de vie en travaillant en complémentarité entre les différents espaces (ville-centre, espaces périurbains, communes rurales).
- Diversifier les réponses aux besoins en logements de la population vieillissante y compris en dehors de Laon.

3 Contexte socio-économique

3.1 Un pôle d'emplois local : 1.3 emplois pour 1 actif

Avec 19 925 emplois au lieu de travail¹ en 2018, la Communauté d'Agglomération concentre 12% des emplois du département. L'EPCI constitue un pôle d'emploi local : en effet, l'indice de concentration de l'emploi s'élève à 1.3 en 2018², autrement dit il y a un 1.3 emploi proposé pour 1 actif occupé sur le territoire. Le nombre d'emploi du territoire est largement supérieur à celui des EPCI voisins : la CC Champagne Picarde (5 331 emplois) et la CC Chemin des Dames (999 emplois).

L'indice de concentration de l'emploi a légèrement progressé depuis 2013 (1,27), du fait d'une réduction du nombre d'actifs occupés plus importante que le nombre d'emplois au lieu de travail. Tous les autres territoires de comparaison constatent à l'inverse une réduction du nombre d'emplois plus forte que du nombre d'actifs.

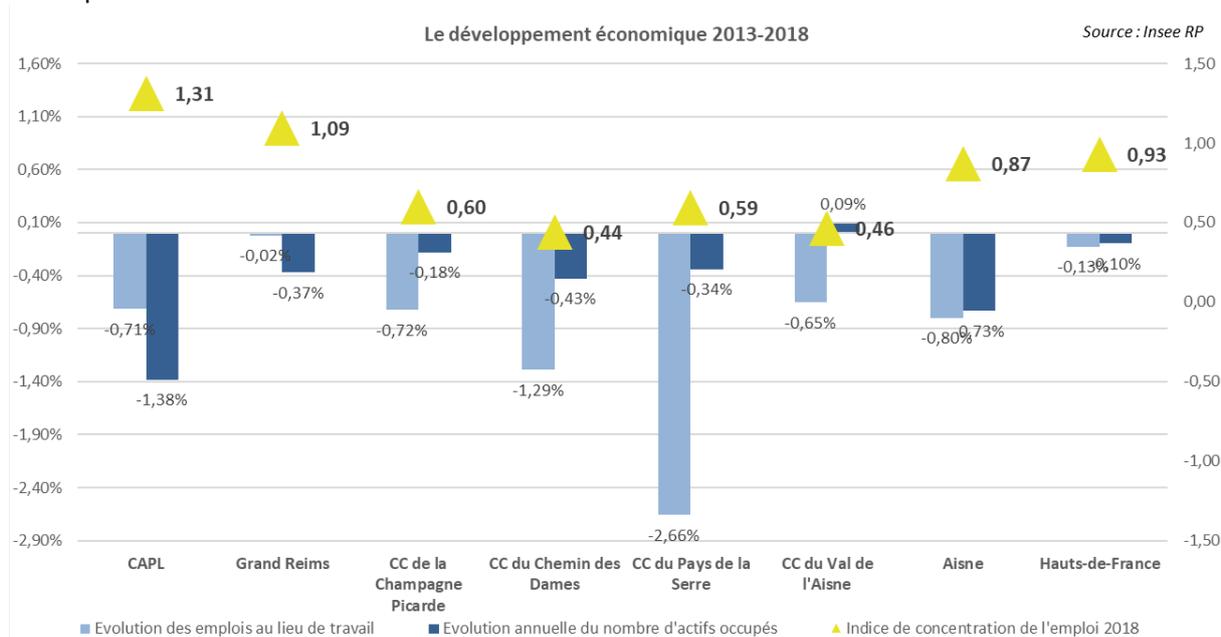


Figure 7 Evolution de l'emploi et du nombre d'actifs en comparaison des territoires de référence
Source INSEE RP 2018 – traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2022

Au sein de la communauté d'agglomération, les principaux pôles d'emploi sont la ville de Laon (80% des emplois) ainsi que Chambry (5%).

3.2 L'économie présentielle particulièrement développée

L'INSEE propose une partition de l'économie en deux sphères, présentielle et productive. Les activités présentielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes. Les activités productives sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises correspondantes³.

¹ Au recensement, les personnes actives ayant un emploi peuvent être comptées à leur lieu de résidence ou à leur lieu de travail. Au lieu de résidence, on parle de population active ayant un emploi. Au lieu de travail, on parle d'emploi au lieu de travail ou plus brièvement d'emploi (source : <https://www.insee.fr/fr/information/2383278>)

² L'indice de concentration de l'emploi correspond au nombre d'emplois proposé sur un territoire (« au lieu de travail ») rapporté au nombre d'actifs occupés résidant sur ce même territoire. Si le ratio est de 1, alors le territoire propose autant d'emplois qu'il ne dispose d'actifs occupés résidents. A noter ce ratio ne tient pas compte du lieu de travail effectif des actifs occupés qui résident sur le territoire.

³ Source : INSEE

L'emploi présentiel représente près de 80% des emplois en 2017, soit une part plus importante que celles du département de l'Aisne et de la Région. La CAPL a vu un recul des emplois de la sphère présentielle (près de -1% par an entre 2012 et 2017) qui demeure moins important qu'à l'échelle départementale. Ce chiffre a peu varié sur le Grand Reims et a eu tendance à progresser dans la CC de la Champagne Picarde. En revanche, dans les EPCI plus ruraux comme le Pays de la Serre, les emplois de la sphère présentielle ont plutôt diminué.

	Emplois de la sphère présentielle en 2017	% de la sphère présentielle en 2017	Evolution annuelle des emplois de la sphère présentielle 2012-2017
CAPL	15810	79%	-0,95%
Grand Reims	85065	66%	0,03%
CC de la Champagne Picarde	3802	68%	0,68%
CC du Chemin des Dames	736	71%	-1,92%
CC du Pays de la Serre	1783	51%	-4,97%
CC du Val de l'Aisne	2296	56%	0,27%
Aisne	113016	66%	-1,10%
Hauts-de-France	1393865	66%	-0,24%

Tableau 5 Emploi présentiel et évolution de 2012 à 2017

Source INSEE RP 2018 – traitement et réalisation Guy Taïeb Conseil, 2022

3.3 Une structure de l'emploi proche de celle des départements de rattachement

Les catégories socio-professionnelles les plus représentées sur la CAPL sont les employés (33%) et les professions intermédiaires (29%). S'en suivent les ouvriers (21%) et dans une moindre mesure les cadres (13%), artisans (4%) et agriculteurs (1%). Hormis les ouvriers, dont la part est inférieure par rapport au département de l'Aisne et les professions intermédiaires dont la part est supérieure à celle du département, la structure de l'emploi est relativement proche de celle du département de rattachement.

% des emplois au lieu de travail en 2018	Agriculteurs	Artisans, commerçants et chefs d'entreprises	Cadres et professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers
CAPL	1%	4%	13%	29%	33%	21%
Grand Reims	2%	5%	17%	27%	28%	21%
CC de la Champagne Picarde	5%	6%	7%	19%	34%	30%
CC du Chemin des Dames	6%	13%	6%	17%	34%	24%
CC du Pays de la Serre	8%	6%	8%	21%	27%	30%
CC du Val de l'Aisne	4%	9%	8%	17%	26%	37%
Aisne	3%	6%	10%	24%	30%	28%
Hauts-de-France	1%	5%	14%	26%	29%	24%

Figure 8 Structure comparée de l'emploi au lieu de travail

Source INSEE RP 2018 – traitement et réalisation Guy Taïeb Conseil, 2022

3.3.1 Une réduction récente de l'emploi salarié privé après une période de croissance

Les baisses d'emploi constatées par le recensement de la population (emplois publics et privés confondus) sont également visibles sur la courbe de l'emploi salarié privé avec une baisse conséquente du nombre d'emploi entre 2010 et 2014. Cette baisse a concerné l'ensemble des territoires, y compris la CU du Grand Reims mais a été particulièrement forte dans la CAPL. On constate sur la CAPL une amélioration entre 2014 et 2017 mais la réduction du nombre d'emplois salariés privés reprend à partir de 2018.

Evolution de l'emploi salarié privé (ACOSS)

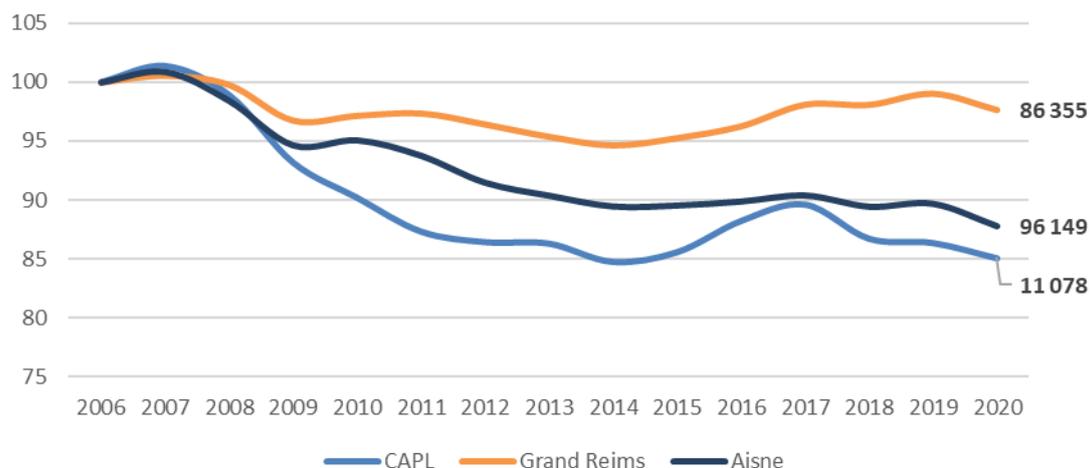


Figure 9 Evolution de l'emploi salarié privé depuis 2006
Source ACOSS – traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2022

	Emplois salariés privés en 2020	Evolution annuelle 2015-2020
CAPL	11078	-0,12%
Grand Reims	86355	0,50%
CC de la Champagne Picarde	2093	-0,17%
CC du Chemin des Dames	337	-1,85%
CC du Pays de la Serre	1287	-3,04%
CC du Val de l'Aisne	1956	-0,64%
Aisne	96149	-0,39%
Hauts-de-France	1451607	0,59%

Sur la période 2015/2020, l'agglomération de Reims connaît une relative augmentation du niveau de l'emploi (+ 0.5% par an) alors que la CAPL voit le nombre d'emplois salariés privés diminuer sur la même période (-0,12% par an). Le département de l'Aisne connaît quant à lui une réduction encore plus importante du nombre d'emplois que sur la CAPL.

Figure 10 Evolution de l'emploi salarié privé depuis 2015 dans les territoires de référence
Source ACOSS – traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2022

Les principales évolutions de l'emploi salarié privé sur la CAPL entre 2013 et 2020 se situent dans les secteurs de la santé et de l'action sociale (+187 emplois privés) et dans ceux des services administratifs (+309). En revanche, les secteurs qui ont perdu fortement de l'emploi sont la construction (-175 emplois privés), le transport et entreposage (-92), l'industrie manufacturière (-94) et les activités financières et assurances (-94).

Evolution 2013 -2020 de l'emploi salarié privé de la CA Pays de Laon

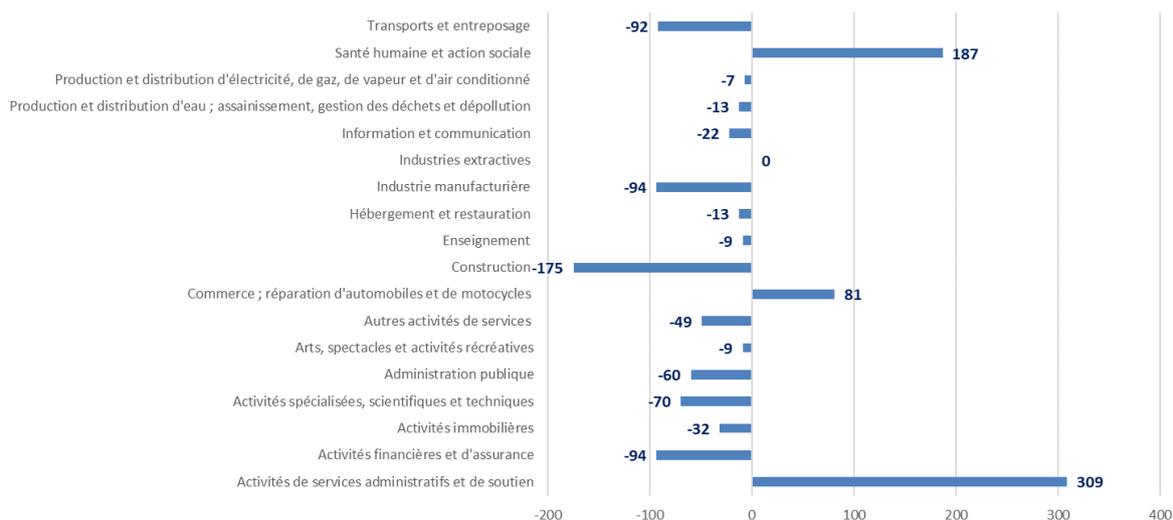


Figure 11 Evolution de la structure de l'emploi salarié privé de l'agglomération entre 2013 et 2020
Source ACOSS – traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2022

3.3.2 Un taux de chômage supérieur à ceux des territoires référents

En 2018, le taux de chômage atteint 19% dans la CAPL, soit légèrement plus que les 18% de l'Aisne. Il est également largement supérieur aux EPCI de Grand Reims (15%), Champagne Picarde (12%) et Chemin des Dames (13%) ainsi qu'à la moyenne régionale (16%). A Laon, le taux de chômage atteint les 25%. La progression du taux de chômage entre 2013 et 2018 est similaire à celle constatée à l'échelle départementale.

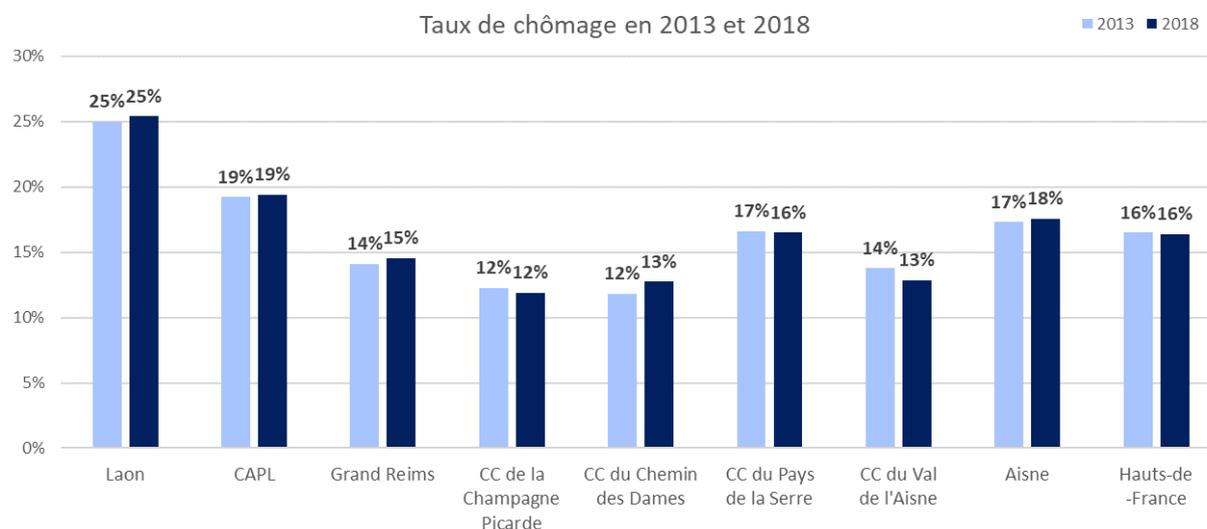


Figure 12 Evolution du taux de chômage dans les territoires de référence
Source INSEE RP 2018 – traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2022

L'évolution du nombre de demandeurs d'emplois entre 2009 et 2020 montre une augmentation continue du volume de demandeurs, à l'image de la tendance que connaît le département de l'Aisne. La tendance se stabilise à partir de 2015 autour de 4 800 demandeurs pour la CAPL. Le nombre de demandeurs d'emplois s'est sensiblement réduit en 2019 à toutes les échelles pour reprendre sa progression en 2020. On compte 4 855 demandeurs d'emploi en 2020 sur la CAPL.

Les entretiens avec les acteurs ont mis en avant la précarisation d'une partie de la population et notamment des demandeurs sociaux.

Ce qu'il faut retenir :

- La CAPL, particulièrement la ville de Laon et les communes qui constituent le pôle urbain, est un pôle d'emplois local.
- Après une diminution d'emplois le territoire connaît des créations à partir de 2014 qui compensent en partie les pertes engendrées mais l'emploi privé repart à la baisse en 2018.
- On constate des disparités de revenus marqués, et un taux de chômage élevé.

Les enjeux :

- Maintenir l'emploi sur le territoire car il va de pair avec la revitalisation démographique de la Communauté d'Agglomération.
- Travailler avec les acteurs sociaux sur l'accompagnement des ménages les plus fragiles.
- Proposer une offre de logements diversifiés, adaptées aux capacités financières des ménages.

4 Les caractéristiques du parc de logements

En 2018, le parc de logements intercommunal se composait de 22 237 logements, dont 87% de résidences principales, 4% de résidences secondaires ou occasionnelles et 9% de logements vacants.

Selon l'INSEE entre 2013 et 2018, le parc de logements intercommunal a augmenté d'environ 349 logements, soit un peu plus de 0,3% par an, soit une progression limitée.

Cette augmentation est liée à différents phénomènes : la production de logements neufs, la division de logements existants, ou encore le changement d'usage d'un local commercial en logement par exemple.

A l'échelle communautaire, ces 349 logements venus accroître le stock de logements se décomposent ainsi :

- 148 logements sont des résidences principales (issues de la construction neuve ou d'un changement d'usage),
- 81 logements sont des résidences secondaires ou occasionnelles issues d'un changement d'usage et à la marge de la construction neuve,
- 119 sont des logements vacants.

CAPL	2013	Evolution		2018
		Taux d'évol. annuelle	Nb de log. supplémentaires	
Parc total de logements	21889	0,32%	349	22237
Résidences principales	19214	0,15%	148	19361
Logements vacants	1856	1,26%	119	1976
Résidences secondaires et occasionnel	819	1,91%	81	900
% logements vacants	8%	-	-	9%
% RS et occasionnels	4%	-	-	4%

Figure 15 Evolution du stock de logements entre 2013 et 2018

Source : INSEE RP 2018 – traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2022

La ville de Laon a peu participé à l'évolution du stock de logements puisque l'on compte en 2018 seulement 17 logements de plus qu'en 2013. Cette légère progression s'explique par une réduction importante du nombre de résidences principales (-108 entre 2013 et 2018). Cette réduction s'explique probablement par des résidences principales devenues logements vacants ou résidences secondaires. En effet, le nombre de logements vacants a légèrement progressé : on y compte 49 logements vacants de plus qu'en 2013, soit moins de la moitié des logements vacants supplémentaires de l'EPCI. De plus, si le nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels demeure limité (203 en 2018 soit 1% du parc), leur nombre a forte progressé depuis 2013 où on en comptait 127.

4.1 Un parc de résidences principales ancien et pavillonnaire avec des besoins de rénovation

Le parc de logement de l'agglomération est plus récent que dans les EPCI environnants ainsi que par rapport au profil de l'Aisne. Il demeure cependant assez ancien, avec 50% du parc datant d'avant 1970. Le parc de résidences principales de l'agglomération est assez massivement construit dans les années 1970 et 1980 : presque un tiers du parc date d'entre 1971 et 1990 (développement du pavillonnaire). Un quart du parc date d'entre 1946 et 1970 et un quart également est antérieur à 1945.

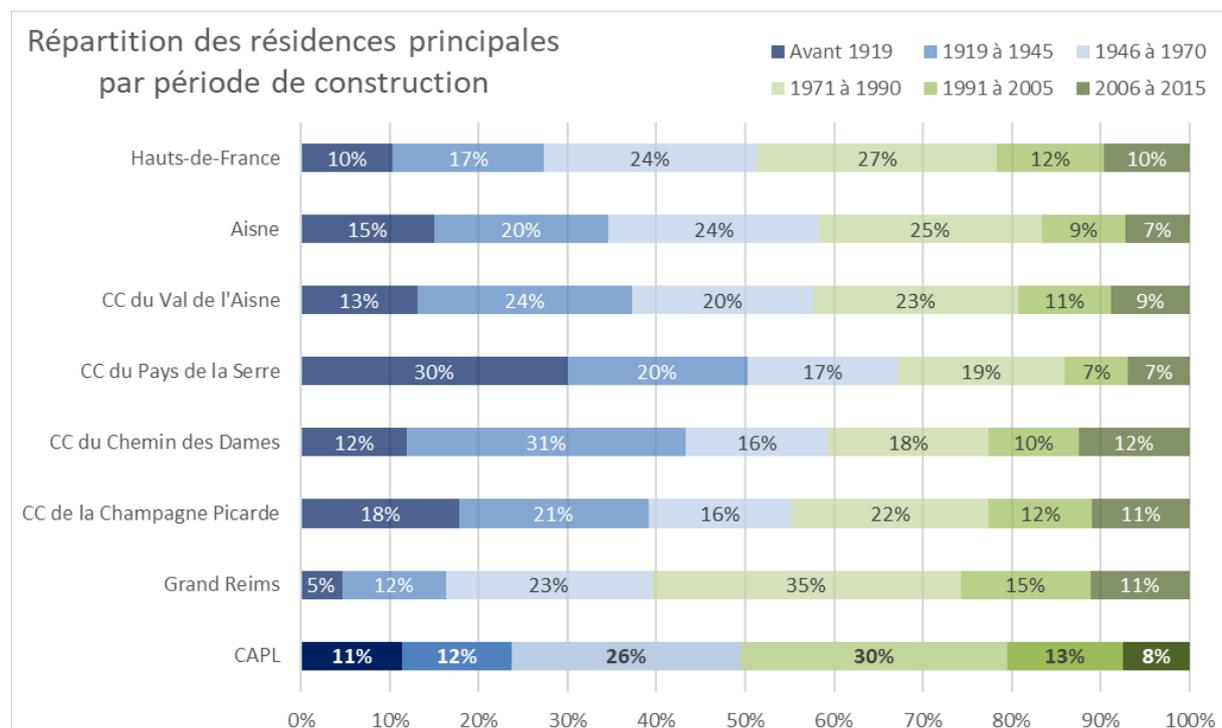


Figure 18 Date de construction des résidences principales
Source INSEE RP 2018 – traitement et réalisation Guy Taïeb Conseil, 2022

On note des proportions de parc ancien supérieures en secteurs ruraux, en particulier les secteurs Est et Ouest où un quart du parc a été construit avant 1919. Le parc de la ville de Laon est peu récent avec seulement 17% du parc construit après 1990 contre 21% à l'échelle de la communauté d'agglomération.

Répartition des résidences principales par période de construction

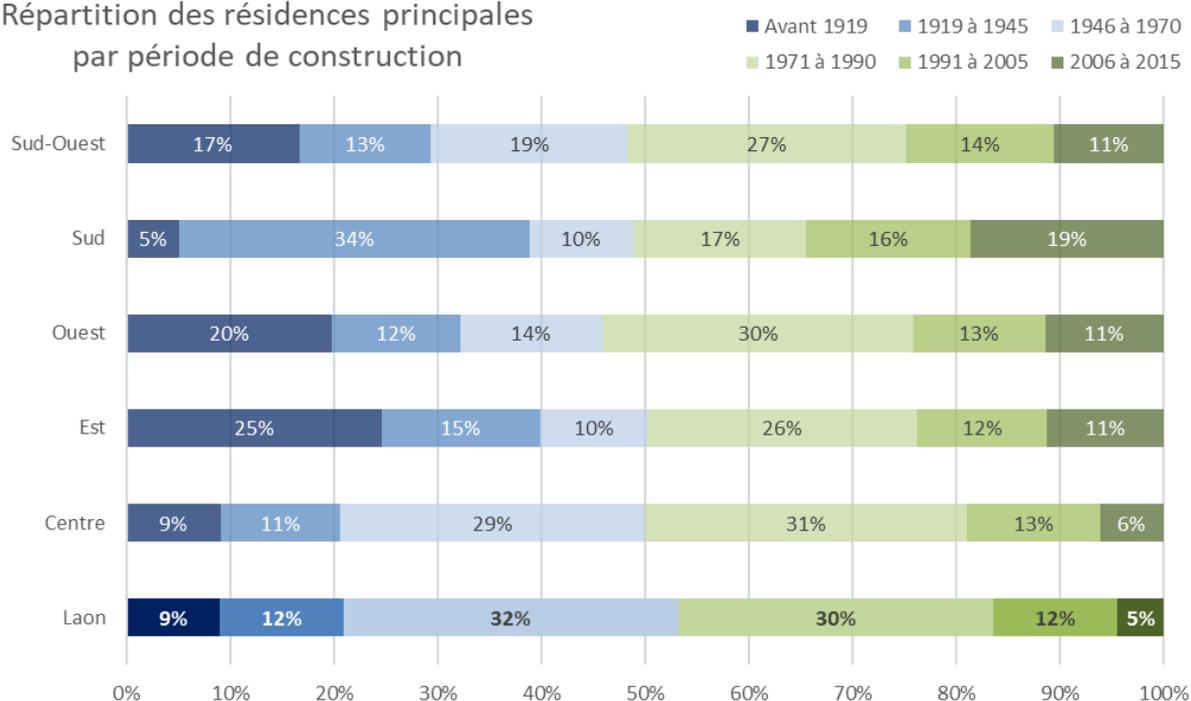


Figure 19 Date de construction des résidences principales
Source INSEE RP 2018 – traitement et réalisation Guy Taïeb Conseil, 2022

La représentativité du parc de logements datant d'avant les années 70 et les premières réglementations thermiques ainsi que la construction des premières générations de pavillons indiquent donc un potentiel de logements concernés par des besoins d'amélioration énergétique.

Les communes identifient quelques besoins en matière de rénovation énergétique :

- sur une frange du parc datant des années 50/60 (Bruyères-et-Montbérault) et les lotissements des années 1960-1970 (Chambry).
- A Laon, l'enjeu concerne aussi les copropriétés dont certaines sont gérées en syndicat bénévoles voire non gérées ainsi qu'une partie du parc social de l'OPAL datant des années 60.

4.1.1 Une offre de résidences principales en collectif très faible en dehors de Laon

On compte 63% de maisons et 37% d'appartements sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération. Le collectif domine uniquement sur la commune de Laon où il représente 58% du parc. L'individuel a même eu tendance à se réduire sur la ville-centre. Sur les communes de la première couronne périphérique de Laon, la proportion de collectif oscille entre 2 et 7% du parc (on note cependant une progression récente du logement collectif sur Athies-sous-Laon et Chambry). A Crépy également, le nombre d'appartements a fortement progressé entre 2013 et 2018. Les communes rurales sont caractérisées par une offre de résidences principales individuelles uniquement.

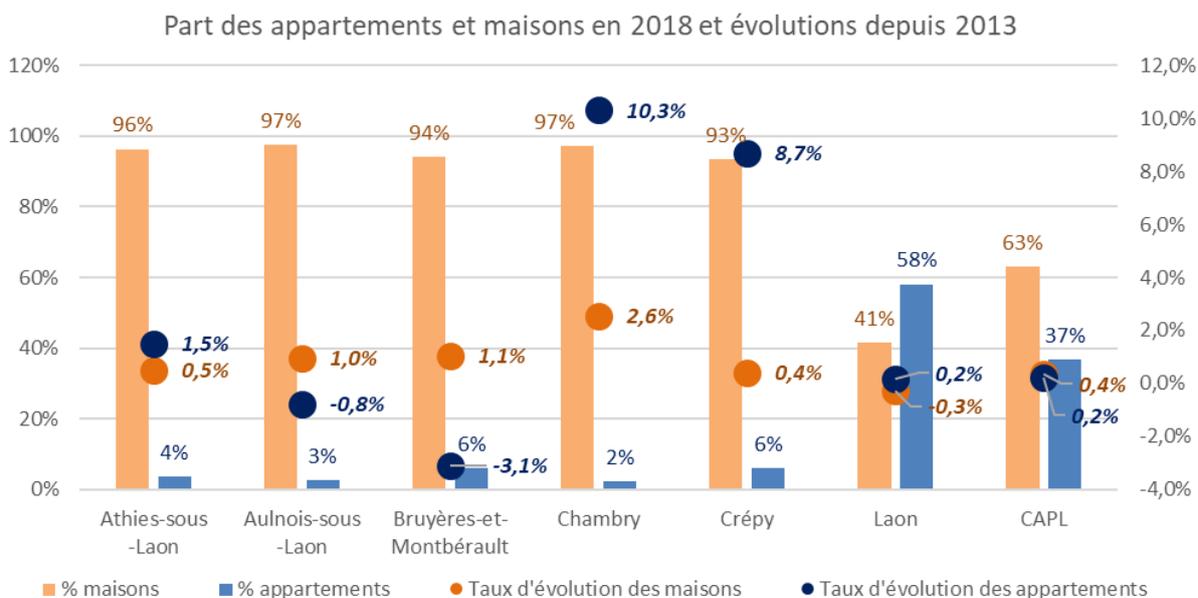


Figure 20 Structure du parc de logements
 Source INSEE RP 2018 – traitement et réalisation Guy Taïeb Conseil, 2022

4.1.2 67% de T4 et plus

A l'échelle de l'agglomération, l'essentiel du parc des résidences principales est constitué de grands logements : 2 logements sur 3 comptent 4 pièces ou plus, ce qui demeure inférieur au département de l'Aisne (72%). On compte pour autant 13% de petits logements et notamment 4% de T1, ce qui est élevé en comparaison des EPCI de référence.

Répartition des résidences principales par typologie

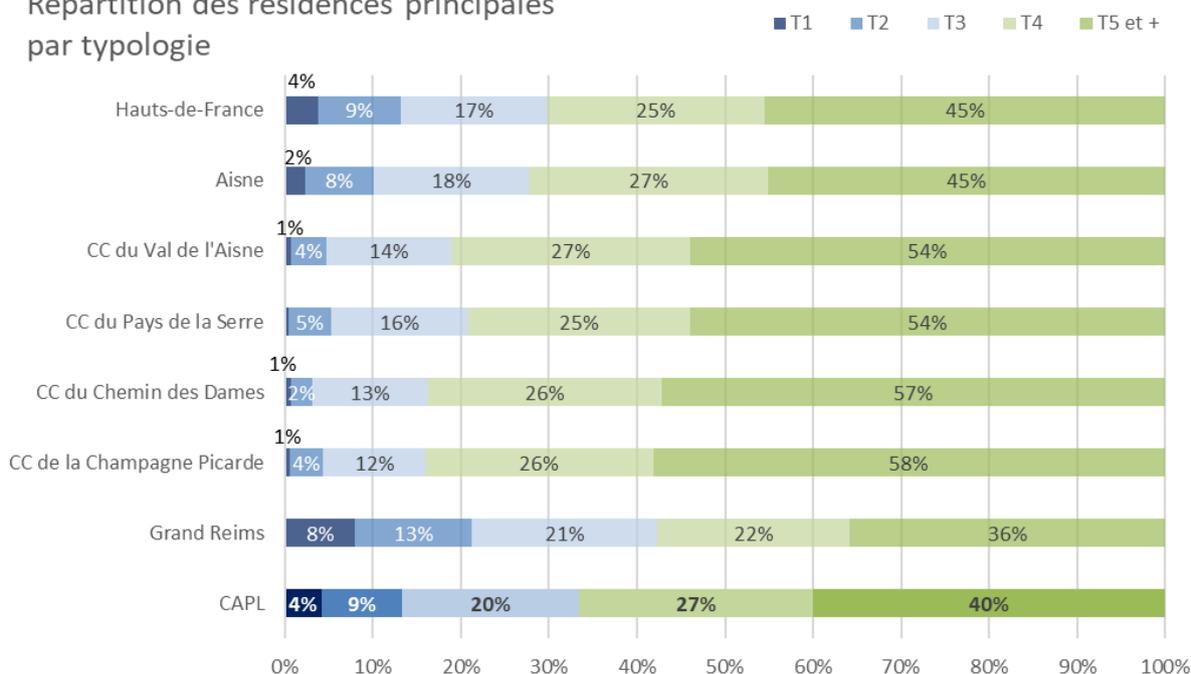


Figure 21 Répartition du parc de résidences principales par typologie de logement dans les territoires de référence
 Source INSEE RP 2018 – traitement et réalisation Guy Taïeb Conseil, 2022

La répartition par sous-ensembles territoriaux montre une structure très différenciée du parc de résidences principales, le parc étant beaucoup plus équilibré dans le pôle urbain de Laon, et l'offre de

petits logements plus que limitée dans les communes rurales. Or cette offre est un élément clé du parcours résidentiel des ménages (en début ou en fin de parcours).

- La prédominance de grands logements dans la 1^{ère} couronne de Laon (Chambry, Aulnois-sous-Laon, Athies-sous-Laon), corrélée à une urbanisation en pavillonnaire essentiellement, constitue l'un des facteurs d'attractivité des familles.
- A l'inverse, les petites typologies (T1/T2) sont très peu répandues : elles représentent 5% du parc dans le groupe centre et moins de 3% du parc de logement des autres groupes. L'accélération du vieillissement et les besoins de décohabitation des jeunes suggèrent un besoin pour ce type de logements y compris dans les petites communes.

Répartition des résidences principales par typologie

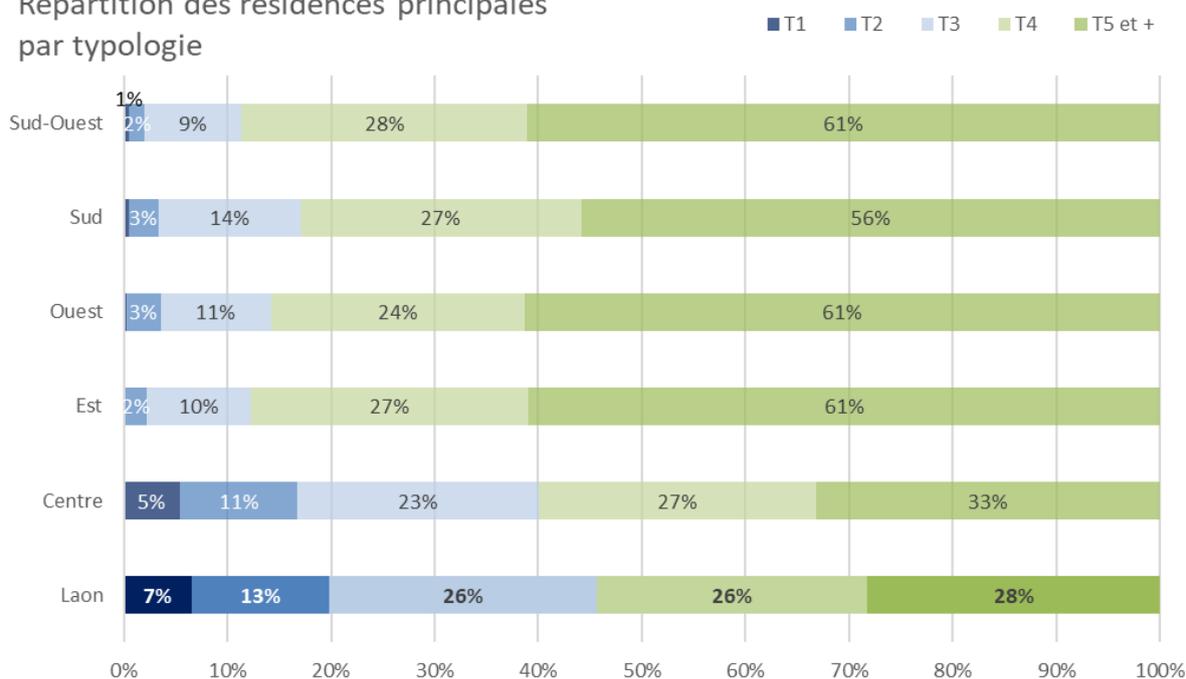


Figure 22 Répartition du parc de résidences principales par typologie de logement selon les sous territoires
Source INSEE RP 2018 – traitement et réalisation Guy Taïeb Conseil, 2022

4.1.3 Une progression de la vacance, y compris en-dehors de la ville-centre

En 2020, on compte 11% de logements vacants sur la CAPL, soit 2 371 logements, ce qui constitue un taux plutôt élevé.⁴ De quoi parle-t-on ? Quels sont les caractéristiques de cette vacance ? Où est-elle localisée ?

Parmi ces logements vacants, certains peuvent l'être seulement temporairement, par exemple lors d'un changement de locataires. Cette vacance de rotation est nécessaire au fonctionnement et à la mutation du parc de logements et n'est donc pas préoccupante. En revanche, d'autres types de vacance, souvent de plus longue durée, nécessitent une action : il s'agit de la vacance structurelle.

Le guide de l'Anah précise les différents types de vacances structurelles qui peuvent engendrer un taux anormalement élevé et sur lesquels il conviendrait d'agir.

⁴ Données LOVAC 2020. Les données LOVAC sont établies à partir des fichiers fiscaux (1767 biscom) et des fichiers fonciers. Elles constituent une donnée estimée plus fine que le recensement des logements vacants de l'INSEE.



Figure 23 Les différents types de vacance
Source Guide Vacance des logements – Anah 2018

Selon les données LOVAC, on compte 2 374 logements vacants en 2020 sur la CAPL, soit 11% du parc de l'agglomération. 80% du parc vacant est concentré sur la ville-centre, qui compte à elle-seule 1 885 logements vacants, soit 13,4% de son parc.

Plus du quart du parc vacant l'est depuis plus de 2 ans (devenu vacant avant 2018). Ces 684 logements concentrent des besoins de rénovation et de réhabilitation importants. A Laon, 3,6% des logements sont vacants depuis plus de 2 ans.

LOVAC 2020	Logements vacants		Vacance de longue durée (avant 2018)	
	Nombre	%	Nombre	%
Laon	1885	13,4%	504	3,6%
Centre	2053	12,1%	565	3,3%
Est	85	7,2%	28	2,4%
Ouest	120	6,2%	46	2,4%
Sud	32	7,2%	14	3,2%
Sud-Ouest	84	4,8%	31	1,8%
CAPL	2374	11%	684	3%

Figure 24 Logements vacants et vacance structurelle
Source LOVAC 2020

En-dehors de la ville de Laon qui concentre une part importante des logements vacants de l'agglomération, plusieurs communes du Sud-Est de l'agglomération présentent des taux de vacance important. Cela représente cependant un volume limité de logements.

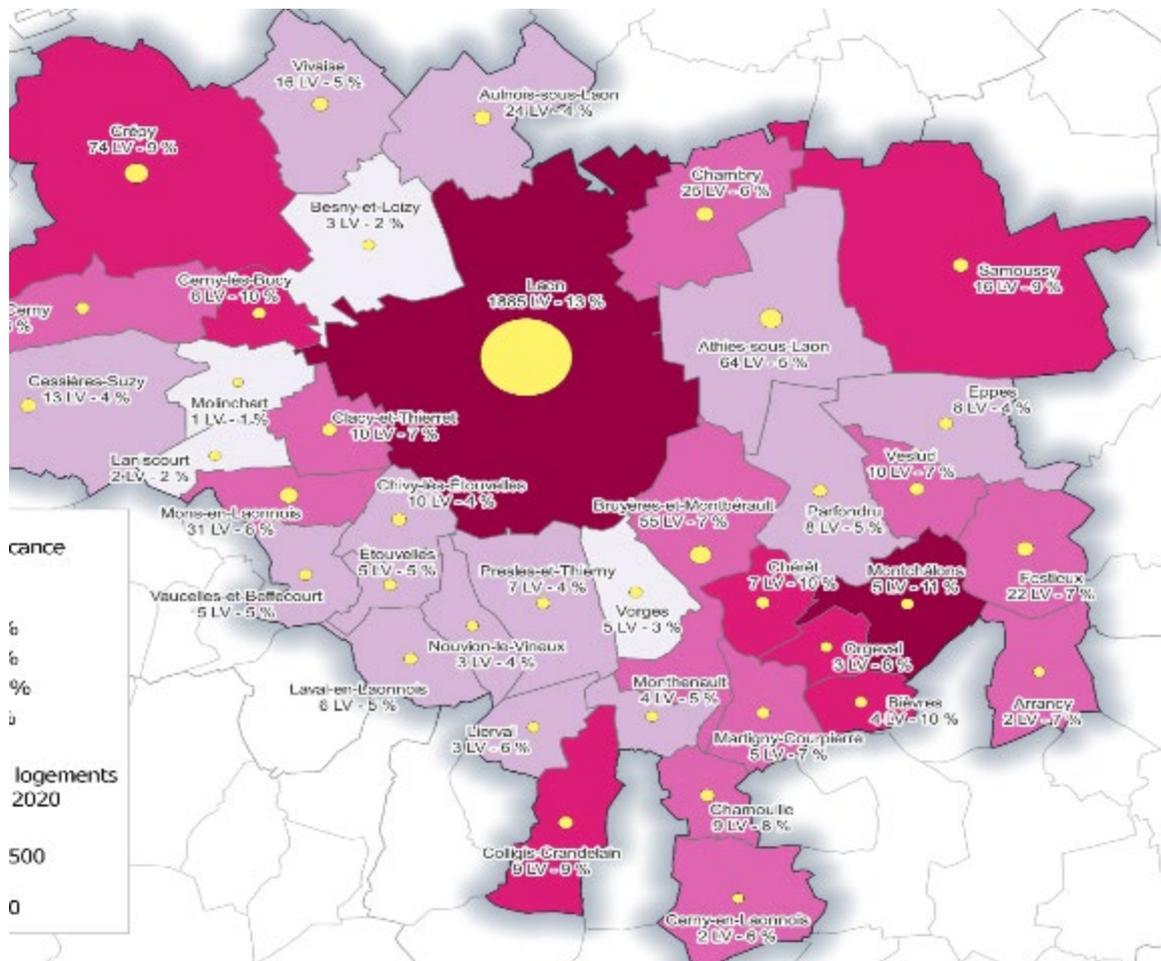


Figure 25 Vacance par commune
Source LOVAC 2020

Lors de la phase d'entretien les éléments d'explications suivants ont été avancés :

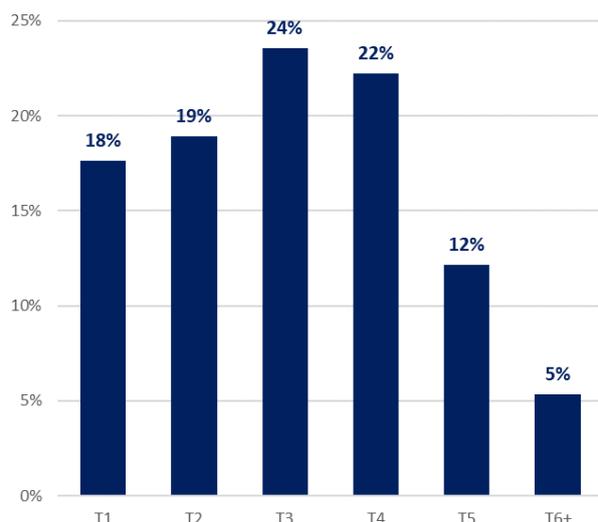
Dans le parc privé :

- La vacance peut s'expliquer par des problèmes de succession et d'état général de dégradation du bien
- Dans les communes rurales, la vacance demeure de courte durée dans le parc privé.
- Un phénomène identifié sur le privé ancien de la ville haute de Laon

Dans le parc social :

- Une fuite des ménages habitant des ensembles collectifs vers du parc individuel,
- L'inadéquation en termes de typologies (logements trop grands).

Typologie des logements vacants en 2020
sur la CAPL



Les logements vacants du territoire sont majoritairement de petite taille. On compte en effet proportionnellement peu de logements de plus de 4 pièces. A l'inverse, 37% du parc vacant est constitué de T1/T2. La remobilisation d'une partie de ce parc vacant permettrait donc de développer un parc de petits logements, potentiellement en locatif.

4.2 Une offre locative concentrée sur la ville de Laon

Lorsque l'on observe plus précisément la répartition des statuts d'occupation, on constate qu'avec 48% de propriétaires et 51% de locataires, la Communauté d'agglomération a un niveau de locataires légèrement supérieur à la moyenne nationale métropolitaine (40%), en particulier la part des locataires HLM, avec un taux de 29% contre 15%. Il convient de noter que le taux des locataires HLM atteint 42% à Laon. A l'inverse, l'ensemble des autres espaces sont caractérisés différemment : entre 68 et 75% de propriétaires occupants et autour de 25% de locataires avec un parc locatif privé assez développé.

	% des propriétaires occupants	% des locataires HLM	% des locataires du parc privé	% des logés gratuit
Athies-sous-Laon	72%	9%	17%	2%
Aulnois-sous-Laon	74%	14%	11%	1%
Bruyères-et-Montbérault	70%	7%	22%	1%
Chambry	75%	14%	8%	3%
Crépy	68%	6%	25%	1%
Laon	31%	42%	25%	1%
Centre	39%	36%	23%	1%
Est	77%	4%	17%	2%
Ouest	75%	5%	19%	1%
Sud	74%	6%	17%	2%
Sud-Ouest	79%	6%	14%	1%
CAPL	48%	29%	22%	1%

Figure 26 Les statuts d'occupation du parc de logements

Source INSEE RP 2018 – traitement et réalisation Guy Taïeb Conseil, 2022

Plusieurs communes rencontrées sont concernées par des divisions de grandes maisons en plusieurs logements. S'il est important de veiller à la bonne qualité de ces nouveaux logements, ce phénomène permet notamment le développement d'une offre locative nouvelle.

Ce qu'il faut retenir :

- Du parc ancien et pavillonnaire entraînant des besoins en réhabilitation.
- 2/3 des logements comportent 4 pièces ou plus.
- Seulement 13% de petites typologies, essentiellement sur la ville de Laon.
- Un parc marqué par la vacance dans le parc social comme dans le parc privé.
- Une proportion de locataires HLM et privé élevée et concentrée sur Laon.

Les enjeux :

- La rénovation thermique du parc ancien et du parc pavillonnaire afin de mieux maîtriser les dépenses en énergie des ménages.
- Le rééquilibrage du parc en termes de typologies et face à une offre abondante en grands logements et limitée en petits logements.
- La résorption de la vacance en luttant contre l'inadéquation des logements en termes de typologie, les logements en mauvais état, les problématiques de succession.

5 L'activité et le positionnement de la construction neuve, des marchés du logement

5.1 Un ralentissement du nombre de constructions sur le territoire

Depuis 2009, la dynamique de construction neuve sur le territoire s'est ralentie, en particulier à partir de 2013, pour atteindre un niveau proche d'une vingtaine de logements commencés en 2016 et 2017. Un léger rebond des autorisations est néanmoins constaté en 2018. Il conviendra de vérifier dans le futur si cette hausse est conjoncturelle ou bien amorce une relance plus pérenne.

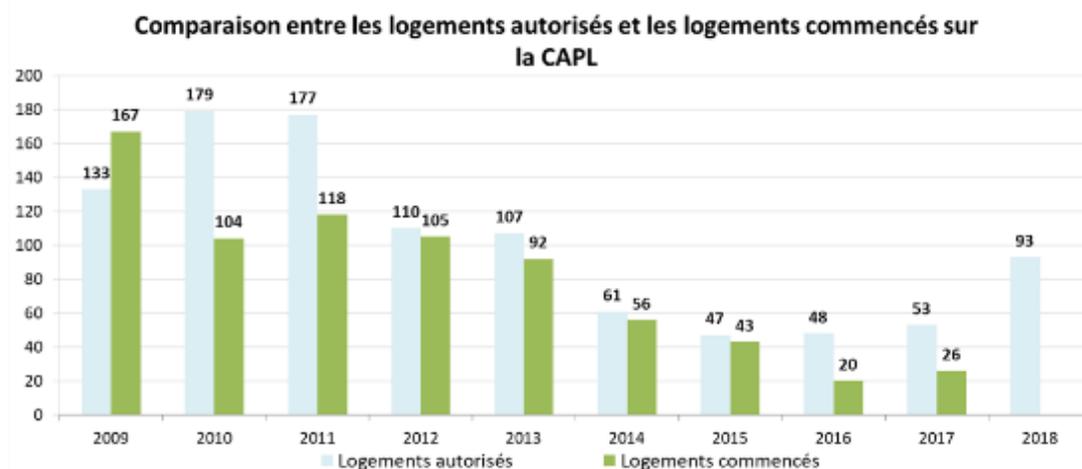


Figure 27 Evolution de la construction neuve de 2009 à 2017
Source : Sitadel 2, traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

En valeur relative et comparable (nombre de logements construits par an pour 1 000 habitants) ; la dynamique de construction, faible, a été proche (bien qu'inférieure) à celle du département de l'Aisne et de la CC du Val de l'Aisne. Le niveau de construction demeure inférieur à celui des EPCI plus urbains et à la moyenne régionale.

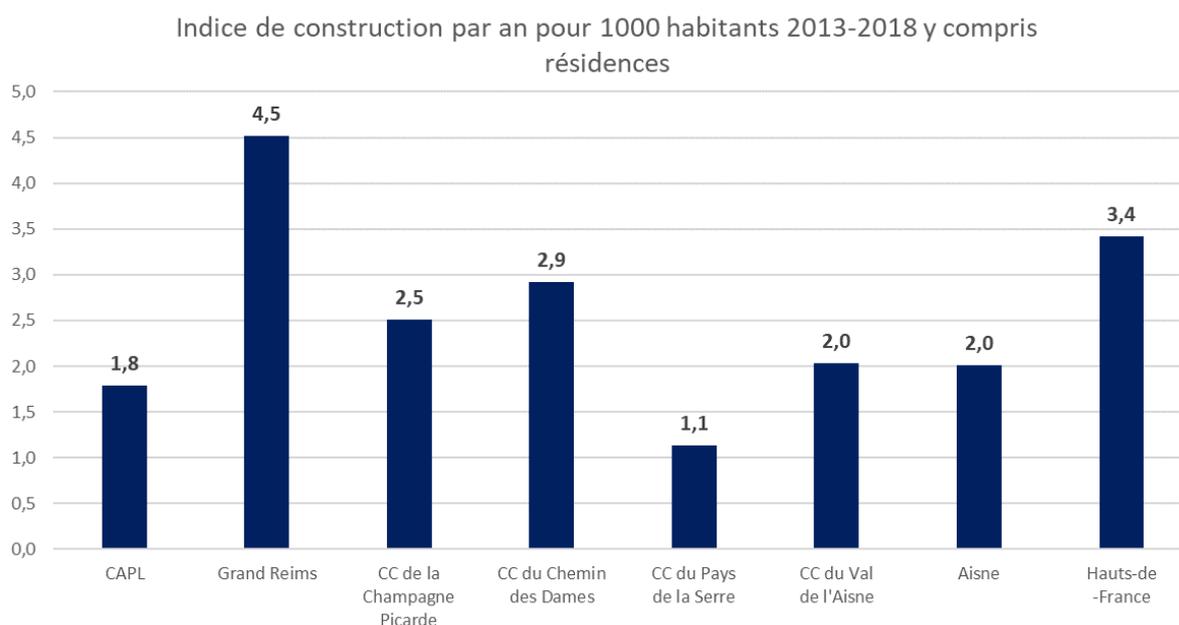


Figure 28 Indice de construction neuve entre 2013 et 2018
Source INSEE RP 2018 – traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2022

5.1.1 Des dynamiques de production très différenciées sur le territoire

Entre 2009 et 2017, 731 logements ont été construits soit une moyenne annuelle de 90 logements.

Les dynamiques de construction ont été variables d'un territoire à un autre :

- ▶ La commune de Laon a eu un rythme de production assez faible compte tenu de son poids démographique au sein de l'agglomération (un quart de la production en logement pour 58% du poids démographique),
- ▶ Les communes périphériques d'Athies-sous-Laon et de Chambry ont eu un rythme de construction assez important (ces deux communes représentent un quart de la production en logements sur cette période),
- ▶ Enfin, les autres secteurs ont contribué de manière relativement égale à la production.
- ▶ Certains territoires concernés par des problématiques de vacance n'ont produit que très peu de logements.

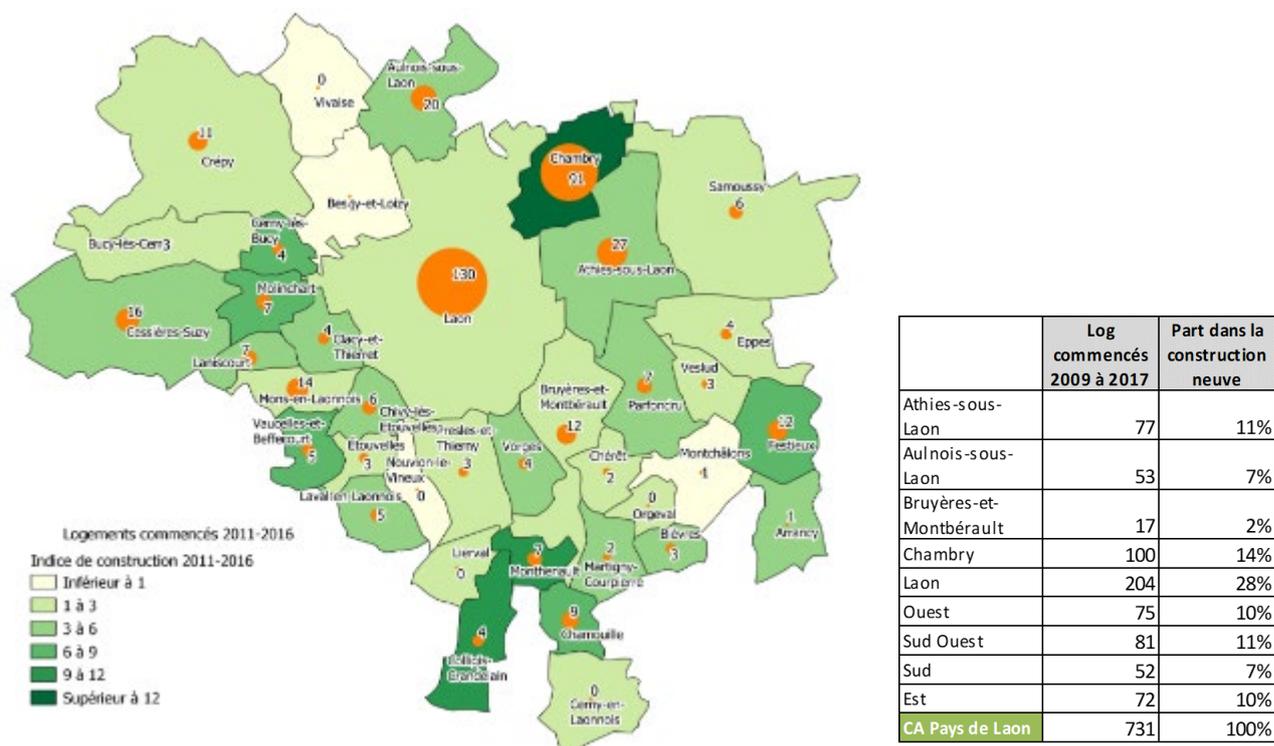


Figure 29 Bilan des logements produits de 2009 à 2017 par sous territoire
Source Données Sitadel – traitement et réalisation Guy Taïeb Conseil, 2019

5.1.2 Une production de logements collectifs concentrée sur Laon et une production en logements individuels quasi exclusive ailleurs

Depuis 2007, la part de logements collectifs ou en résidence a été relativement faible (21%) et concentrée quasi exclusivement sur la ville de Laon.

Le mode de production dans les autres secteurs s'est appuyé très majoritairement sur le lot à bâtir et/ou les lotissements avec des formes urbaines peu diversifiées (79% en individuel).

L'année 2019 marque une inflexion significative sur le territoire avec une part d'individuel sur la production totale (cf. graphique ci-après) qui ne représente plus que 1/3 (contre plus de 2/3 sur les années précédentes).

On retrouve cette inflexion dans les projets relevés pour le futur PLH, et plus particulièrement sur la Ville de Laon.

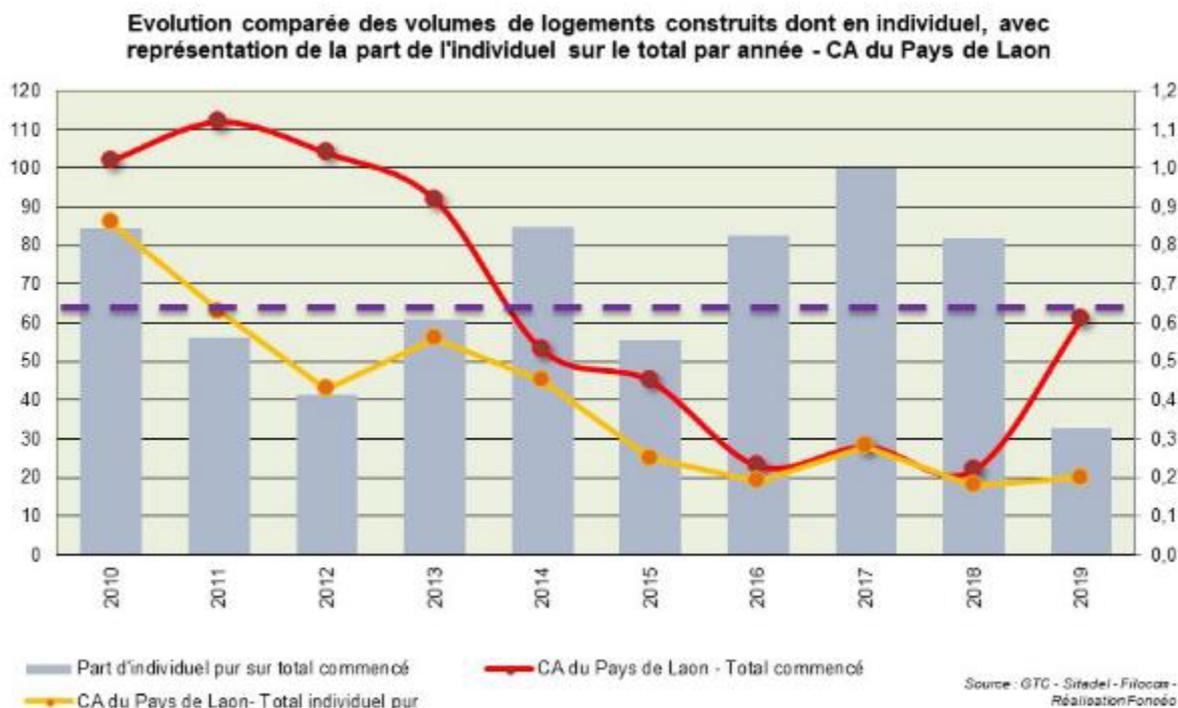


Figure 30 Typologie des logements commencés entre 2007 et 2019
 Source : Sitadel - Traitement et réalisation GTC - Foncéo-Citéliance 2022

Cette production a donc accentué la répartition des formes urbaines existantes sur le territoire. Se pose donc aujourd'hui la question de la diversification des produits et des formes urbaines au regard des populations souhaitées et des besoins des nouveaux habitants.



Source : photo GTC 2019

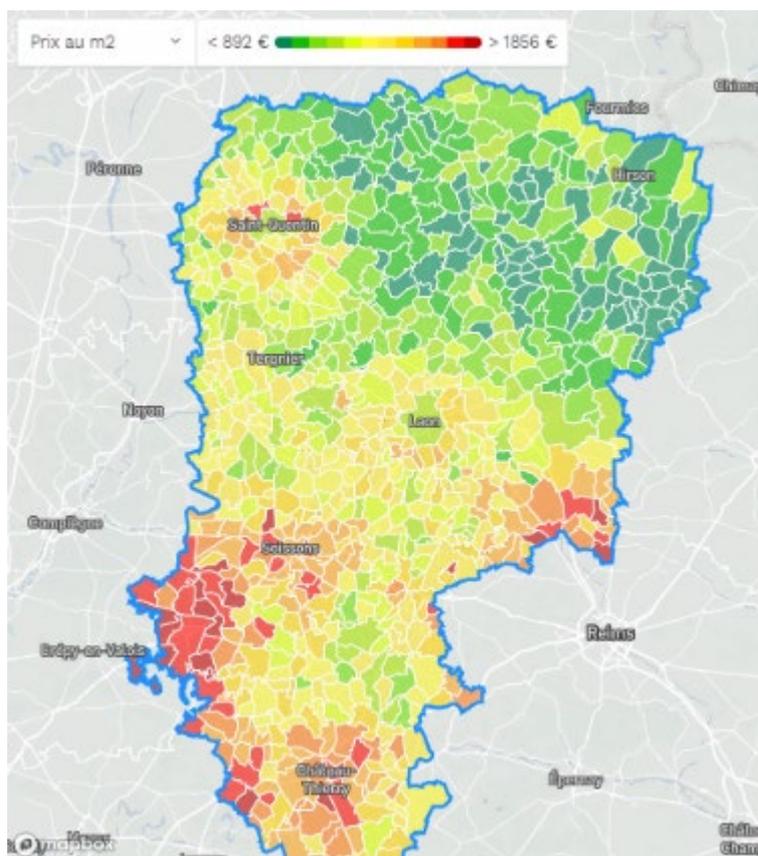
5.2 Une ville-centre de Laon, référence du territoire, mais pas de son marché

Pour résumer, lors des rencontres et des entretiens réalisés en cette phase de diagnostic, régulièrement Laon est arrivée dans les arguments comme la ville de référence en matière de commerces, de services, d'équipements ... et est présentée plutôt comme une ville agréable et attractive par les aménités et commodités qu'elle apporte, mais pas comme la ville de référence en matière de marchés sur son territoire.

En effet, la ville de Laon semble pâtir d'une réputation d'attractivité de marchés « fragile et bas en prix » avec des prix de valorisations en accession plutôt contenus. Cela est d'autant plus lorsqu'on la compare avec d'autres territoires comme Soissons ou Château-Thierry.

La carte ci-contre illustre cette situation par la représentation des transactions réalisées par les professionnels de l'immobilier du territoire.

Source : site internet meilleursagents.com
Traitement de données MeilleursAgents et données publiques (Notaires, INSEE)
Résultats selon estimation de prix MeilleursAgents au 1/09/2022



Par contre, la ville de Laon est référencée comme un marché « d'investissement à rentabilité locative intéressante » sur les biens anciens que ce soit sur certains secteurs du Plateau (cœur de la vieille ville, Mairie, Cathédrale, ...) ou du quartier Gare par exemple.

Si l'offre locative en maison est plutôt restreinte (moins d'une vingtaine d'offre actuellement), les loyers proposés s'inscrivent dans une fourchette comprise entre 500 et 750  /mois CC (charges comprises) maximum, soit un niveau à la fois attractif et intéressant pour des investisseurs.

L'offre locative en appartement est un peu plus fournie (près de 80 offres) et se positionne au sein d'une fourchette de loyer plus basse, de 300 à 500  /mois CC, qui se situe proche des loyers « aidés, sociaux » et qui en cas de travaux laisse entrevoir une valorisation plus intéressante. En effet, les biens rénovés de qualité, bien localisés, plutôt de taille intermédiaire (2 à 3 pièces) peuvent se valoriser sur un niveau de loyer un peu supérieur, soit entre 6 à 8  /m²/mois HC (hors charges).

Par les actions à venir en cœur de ville ancienne, mais également par la promotion d'opérations emblématiques, la ville de Laon, pôle du territoire, se devra de mieux faire référencer ces marchés et de promouvoir l'attractivité et la qualité du patrimoine présent, ainsi que les avantages de sa revalorisation.

Les rencontres communales ont dévoilé une certaine tension des marchés dans le groupe Sud Est, plus proche de Reims, ainsi qu'à Molinchart. Dans ces communes, les prix sont en hausse et l'offre est inférieure à la demande. Il existe donc un enjeu de maintien de l'accessibilité du parc aux (jeunes) ménages du territoire.

5.3 Un marché du neuf en accession, animé essentiellement par l'offre en terrains à bâtir, à prix bas et très concurrentiels

Selon l'offre proposée sur le territoire (juillet-Août 2019)

	Valeurs relevées au sein de l'offre du territoire	
	Prix/m ²	Prix moyen
Terrains non constructibles	3 à 8 €/m ²	45-50 K€ pour env. 8.000 m ²
Terrains constructibles non viabilisés à destination d'habitat individuel	10 à 20 €/m ²	35-40 K€ pour env. 2.500 m ²
Terrains constructibles viabilisés pour la construction d'une maison	25 à 35 €/m ²	20-30 K€ pour 700 à 900 m ²
Terrains constructibles au sein d'une opération mixte	40 à 60 €/m ²	260-270 K€ pour env. 6.000 m ²

Pour les plus beaux terrains (avec vue sur la cathédrale de Laon par exemple), au sein de lotissements récents, certaines parcelles peuvent être proposées et transactées jusqu'à 45-50 K€.



Pour autant, sur l'ensemble des terrains constructibles à destination de la construction d'une maison individuelle relevés par nos soins, les valeurs affichées laissent entrevoir une valeur moyenne qui se situe plutôt autour des 20 à 30 K€ sur les principales communes du pôle central du territoire.

L'offre relevée se compose également de « terrain + maison » (projet clé en main)

Effectivement, à défaut d'opérations en promotion immobilière proposées « clé en main en VEFA » (en vente future d'achèvement), les acteurs du territoire proposent des possibilités d'acquisition sous forme de package « terrain + maison » pour palier ce manque et exploiter ce segment de marché non travaillé.



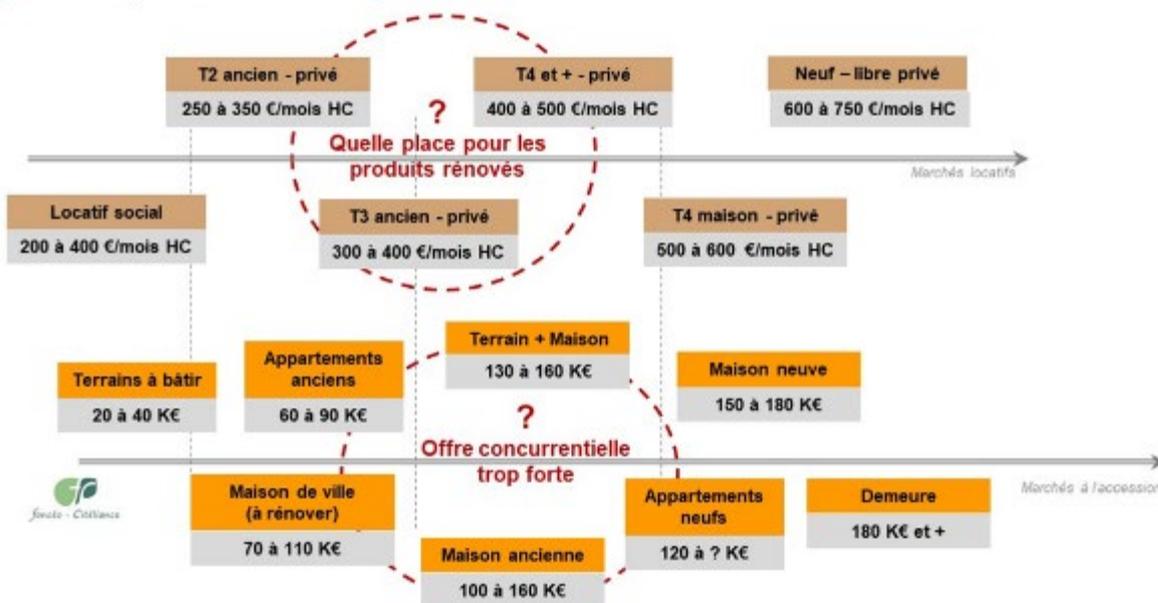
Ainsi, parmi l'offre relevée, nous avons observé un positionnement « terrain + maison » sur le territoire sur une fourchette de prix se situant entre 130 et 160 K€, se composant d'un terrain de 500 à 700 m² et d'une construction de type individuel à la surface habitable de 90 à 115 m².

Il est vrai que ce positionnement peut être traduit comme un positionnement très concurrentiel et agressif vis-à-vis des autres segments de marché, et qui laisse peu de place actuellement à l'émergence d'opérations de type en promotion immobilière libre en VEFA.

De même, par des prix très contenus sur ce marché attractif de la maison neuve, cela laisse des perspectives plutôt étroites (coût d'acquisition + travaux) aux futures opérations de requalification en quartier ancien / centre ancien en termes de retour sur investissement, de rentabilité.

Pour illustrer cette situation, ci-dessous un schéma qui replace l'ensemble des segments de marchés qui s'expriment sur le territoire, les uns par rapport aux autres (location par rapport à l'accession, appartement par rapport à la maison, ...).

Synthèse : Représentation de la segmentation des marchés



On observe ainsi un « cœur de marchés » beaucoup trop concurrentiel sur un segment de prix « contraint et peu élastique » où toutes les offres actuelles se concentrent.

Attention au risque, par la poursuite du développement de terrains à bâtir, d'un parc de l'individuel saturé à terme – quid des difficultés grandissantes à venir à la revente et à la revalorisation des biens sur ce segment de marché face au neuf ?

5.4 Un marché de l'ancien en progression, mais encore limité en prix, en lien avec un positionnement très concurrentiel et agressif en prix bas du neuf jusqu'à présent

Un marché de l'ancien à la revente globalement plutôt hétérogène en offre et en produit, que ce soit sur l'individuel ou le collectif, qui face à la concurrence et au positionnement plutôt bas en prix du neuf jusqu'à présent, avait du mal à trouver sa place et qui se retrouvait cantonné sur un segment de prix encore plus étroit et bas, soit dans une fourchette comprise entre 60 et 120 K€, soit en dessous du début du marché de la construction neuve en maison individuelle.



5.4.1 Un marché de l'individuel ancien effectivement en progression mais qui reste contenu en prix sur Laon et le territoire

Nous avons exploité les données de Valeurs foncières (DVF+) désormais mises à la disposition des collectivités pour une exploitation dans le cadre de leurs réflexions immobilières et foncières.

Il ressort de l'exploitation de ces données sur les transactions enregistrées en maison individuelle ancienne de 2014 à 2021 (cf. graphique ci-dessous), une valeur moyenne à la revente qui :

- S'inscrit dans une dynamique de progression depuis 2016, partant d'un niveau bas (110 K€ en 2015), pour atteindre un peu plus de 130 000 € en 2021, soit une progression de + 18 % ;

- souligne une évolution des prix moyens à la revente positive.

Si le territoire, et sa ville centrale, présente malgré la progression, un marché encore contenu en prix, la composante maison individuelle à la revente n'en demeure pas moins la principale du marché en volume.



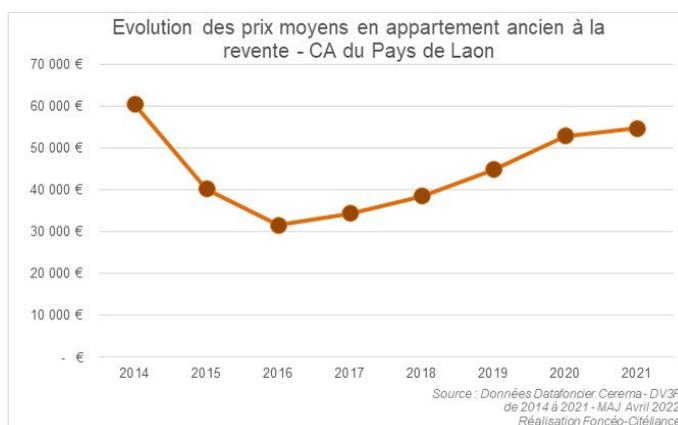
5.4.2 Un marché de l'appartement ancien qui semble le plus pénalisé par cet effet de concurrence

Concernant les appartements anciens à la revente, l'exploitation des données DVF+ laissent apparaître (cf. graphique ci-contre) :

- un prix moyen qui a chuté et a connu un niveau de prix bas en 2016, avec un peu plus de 30 000 € ;

- un prix moyen qui a connu une nouvelle dynamique à la hausse à partir de 2017, permettant de revenir proche du prix moyen haut de référence de 2014, soit près de 55 000 € ;

- un prix moyen qui s'est rapproché de celui de 2014 mais ne l'a pas atteint, soulignant les limites de marché du territoire et de sa ville centre de Laon.



Un marché de l'ancien en appartement qui a du mal à se valoriser et qui se retrouve contenu fortement en prix en raison des références également limitées des autres marchés (individuel et neuf). C'est un marché qui souffre de l'absence également du développement d'une offre en appartement neuf sur le territoire, et donc d'une référence en prix du neuf plus élevée, qui permettrait de remettre en perspective les possibilités de valorisation des appartements anciens après travaux sur des valeurs supérieures.

La base de données DVF laisse apparaître au sein des transactions la mutation « d'immeubles de rapport » (vente en bloc) au sein de la ville de Laon.

Ces immeubles de rapport lorsqu'ils sont en très bon état et bien placés peuvent présenter des valeurs à la revente pouvant s'inscrire de 300 à 600.000 €.

Cependant, ces transactions sont en très petit nombre et représentent plutôt un marché « confidentiel » au sein de l'offre proposée.



De même, quelques appartements sont proposés à la revente dans les immeubles les plus récents et peuvent présenter au regard de leur état, vue, équipement (dont stationnement / garage) des valeurs nettement supérieures au marché. Selon les dires des professionnels locaux, certains grands appartements exceptionnels se sont vendus à plus de 250-300.000 €

Par contre, à l'inverse, les transactions se composent d'un nombre un peu plus élevé d'immeubles de rapport, composés de 3 à 4 appartements en très mauvais état dont les valeurs se placent sous la barre des 50.000 €.

Ce marché intéresse quelques investisseurs locaux qui au regard des valorisations potentielles locatives laissent entrevoir quelques valorisation et rentabilité intéressante.



Cependant, ces investisseurs sont très regardants sur la localisation et la qualité de ces biens (immeuble de rapport avec du cachet, à la structure saine, disposant de commodités et d'accès facilités, ...). Il est important de souligner que sur le cœur ancien historique (le Plateau) de Laon, se pose au sein de ces immeubles la question des sous-sols, qui peuvent représenter plusieurs niveaux, et de leur état – propriété (entretien des fondations, piliers à soutenir les évolutions de l'immeuble).

5.4.3 Un marché qui s'améliore et qui laisse entrevoir des potentialités nouvelles à travailler, même si l'ensemble reste fragile

Selon les professionnels interrogés sur la situation des marchés entre 2019 et 2021, il ressort que :

1. La demande s'écarte de l'offre de terrains à bâtir. Plusieurs terrains sont proposés à la vente autour des 20 000€ mais ne trouvent pas preneurs.

Un marché de la revente de ces maisons neuves en lotissement qui se placent autour des 140 K€ alors qu'elles nécessitaient lors de leurs constructions un budget moyen de 169 à 185 K€ (moins-value importante au bout de 10 ans).

2. Un manque de bien de qualité pour répondre à la demande importante en nombre actuellement, recherchant sur des budgets de 140-150 K€ (près de 100 transactions par mois sur Laon et ses environs) y compris en appartement.
3. Une demande de personnes âgées bénéficiant d'une revente de bien et disposant de revenus significatifs recherchant des biens en résidence « haut de gamme » (avec ascenseur, stationnement sécurisé, digicode, terrasses, ...) qu'ils ne trouvent pas actuellement sur Laon et ses environs.

Selon les professionnels, le marché de Laon se caractérise par un panier moyen de :
- 105 à 120 K€ pour une maison ancienne ;
- 60 à 70 K€ pour un appartement ancien ;
- Des références de revente de beaux appartements à plus de 200 K€.

Une prédilection pour le secteur Gare en priorité, et pour partie sur le Plateau (vieille ville qui souffre d'une mauvaise image - population, accès, qualité médiocre des biens).

Un potentiel pour le développement d'1 à 2 résidences « haut de gamme » (15-20 logements) à fort caractère résidentiel offrant des prestations « top » à partir d'appartement de standing (80 à 140 m²) pour des budgets allant de 180 à 240 K€.

Il faut développer une offre d'appartements modernes, avec terrasses et grands balcons, possibles sur le secteur Gare (plus difficile sur la ville ancienne – Plateau).

Un marché qui doit faire face à plusieurs difficultés :

- Une clientèle limitée et privilégiant le bon « rapport qualité prix » plutôt en périphérie de la ville haute ;
- Une offre concurrentielle en terrain à « prix attractifs » qui « bloque les possibilités de montée en charge de l'offre en VEFA », et plus particulièrement sur le collectif ;
- Une valorisation à la revente dans l'ancien plutôt « basse » en prix de référence, qui tire également le marché vers le bas ;
- Un marché locatif peu structuré et à l'image dégradée dans le libre privé qui pose problème en matière de niveau de loyers et de vacances.

Des indicateurs qui ne mettaient pas jusqu'à présent en confiance les investisseurs, mais qui au regard des progressions récentes en prix laissent entrevoir des possibilités sur des projets plus qualitatifs et centraux.

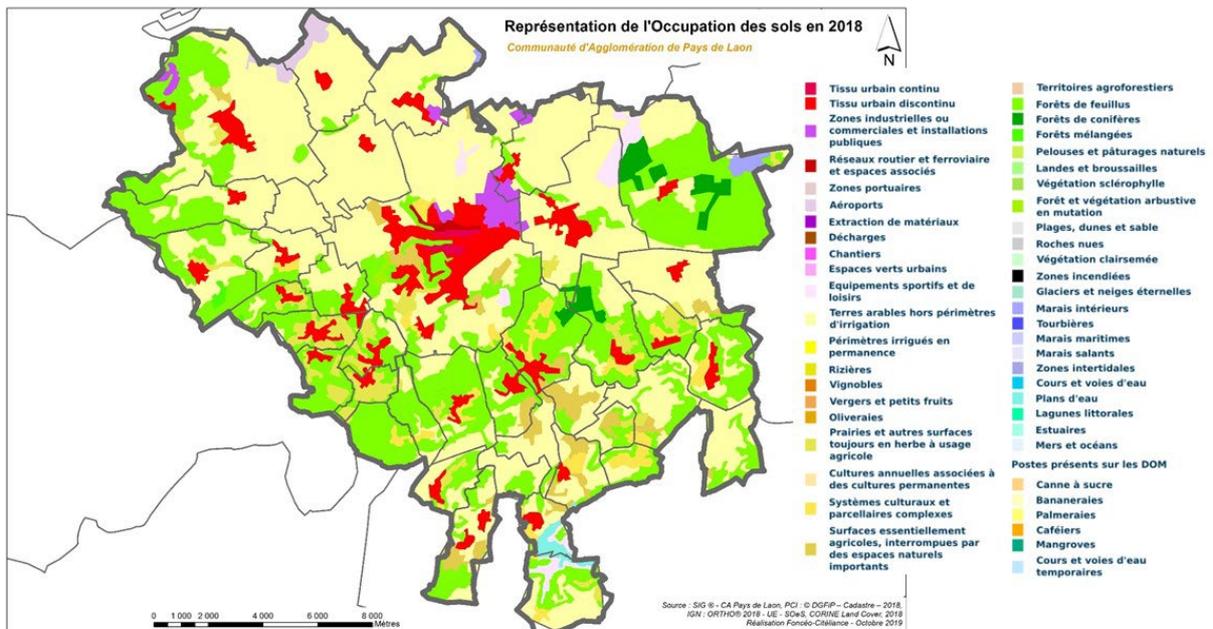
En effet :

- Démonstration de possibilités de positionnement d'opérations « de référence - de type parc résidentiel » sur des programmes bien placés en ville centre ;
- Développement d'un marché de niche sur des « opérations mixtes » à destination des séniors.

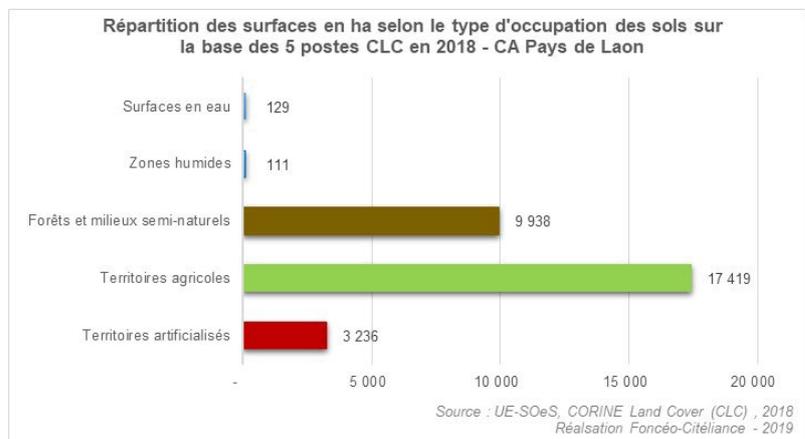
6 Les dynamiques et potentialités en matière de foncier sur le territoire

6.1 Une dynamique d'artificialisation et de consommation foncière qui semblent s'estomper en lien avec la raréfaction des projets en extension

6.1.1 Un territoire encore bien préservé où l'artificialisation des sols ne représente que 11 % de la surface totale



Le territoire est occupé pour 88% par les espaces agricoles et de forêts et milieux semi-naturels. L'espace artificialisé représente 11% du territoire.

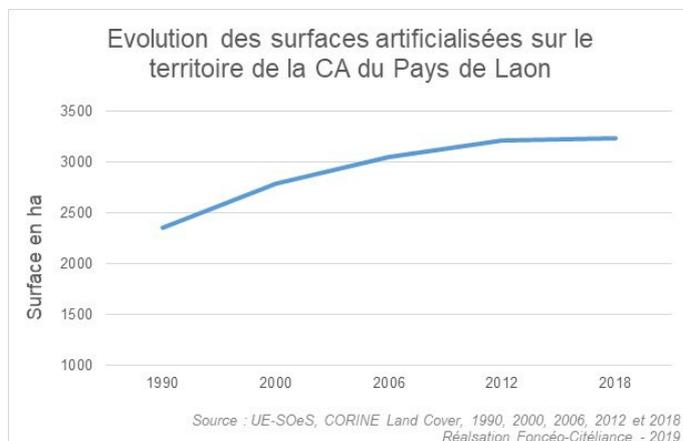


6.1.2 Un rythme d'artificialisation des sols qui s'est atténué progressivement dans le temps

Des chiffres réajustés à partir des dernières données révisées au sein de la base données CORINE Land Cover (CLC) de 2018
 Pour rappel : L'élaboration de cette nomenclature de représentation de l'occupation du sol à partir de la base CORINE Land Cover (CLC) a été conduite en fonction d'objectifs précis :

- permettre la cartographie de l'ensemble du territoire de l'Union Européenne,
- permettre de connaître l'état de l'environnement et ne pas comporter de postes ambigus.

Elle a par conséquent été orientée sur l'occupation biophysique du sol et non sur son utilisation. Elle privilégie donc la nature des objets (forêts, cultures, surfaces en eau, roches affleurantes, ...) plutôt que leur fonction socio-économique.



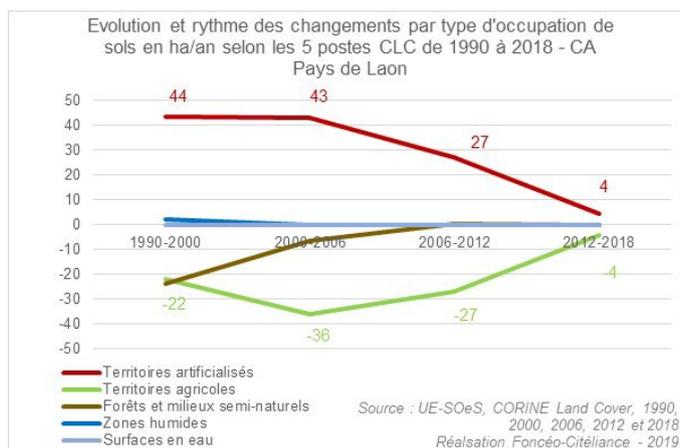
L'évolution des surfaces artificialisées (cf. graphique ci-contre) a été la plus importante sur le territoire entre 1990 et 2006, passant de 2.360 ha à 3.050 ha.

Les surfaces artificialisées ont encore progressé entre 2006 et 2012, passant de 3.050 ha à 3.210 ha, mais au regard des périodes précédentes marque une pente de tendance moindre.

Cela se confirme sur 2018 où l'artificialisation est de 3.240 ha.

De 435 ha entre 1990 et 2000 (soit 44 ha/an – cf. graphique ci-contre), valeur haute en début de période d'observation, l'artificialisation des sols sur le territoire semble s'être atténué au fil du temps :

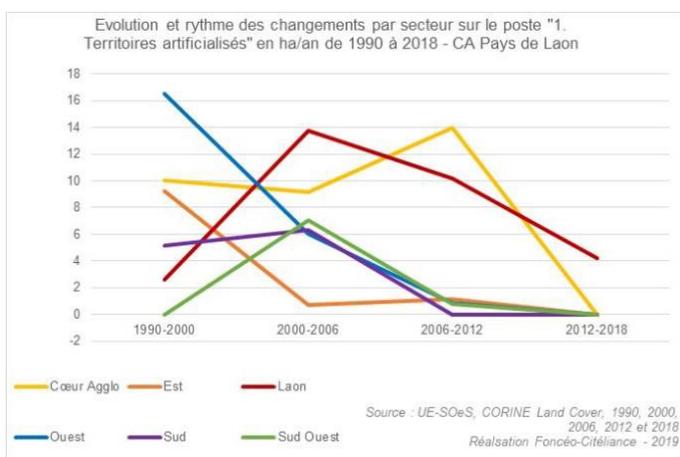
- se maintenant de 2000-2006 encore autour des 43 ha/an ;
- présentant une première baisse significative de 2006-2012, en se positionnant autour des 27 ha/an ;
- pour au final s'inscrire dans un rythme très faible avec désormais de 2012 à 2018 un rythme de 4 ha/an.



6.1.3 Une consommation foncière qui s'est atténuée globalement y compris sur les polarités autour de Laon

Des périodes d'artificialisation différenciées en fonction des secteurs observés :

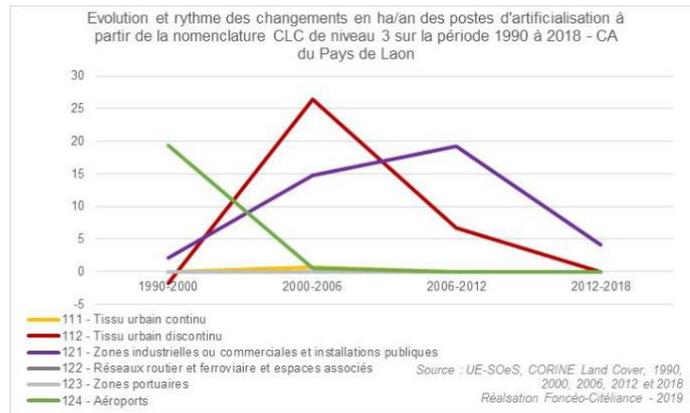
- Un rythme d'artificialisation plus fort sur 2000-2006 et 2006-2012 sur la ville de Laon ;
- Un rythme d'artificialisation qui a été important sur 2006-2012 sur les polarités autour de Laon (en orange sur le graphique) ;
- Un rythme d'artificialisation à un niveau très faible sur les autres secteurs depuis 2006.



En distinguant les différentes formes d'artificialisation (et en distinguant ce qui relève de l'habitat et des autres affectations) on observe que :

- l'artificialisation sur la période 2000-2006 a plutôt été portée par le développement d'une urbanisation en extension mais également de zones économiques,
- une période 2012-2018 où l'artificialisation a porté plutôt sur le développement de zones économiques.

En lissant sur les périodes 2000-2006 et 2006-2012, on obtient une moyenne de 16 ha/an d'artificialisation sur le « tissu urbain discontinu ».



6.1.4 Une consommation foncière finalement limitée sur l'habitat avec au final une part équivalente à celle en zone économique

Rappel des définitions des 2 premiers postes selon la nomenclature à 44 postes de la base de données CLC :

111 Tissu urbain continu - Espaces structurés par des bâtiments plutôt en tissu urbain « dense continu ». Les bâtiments, la voirie et les surfaces artificiellement recouvertes couvrent la quasi-totalité du sol. La végétation non linéaire et le sol nu sont exceptionnels.

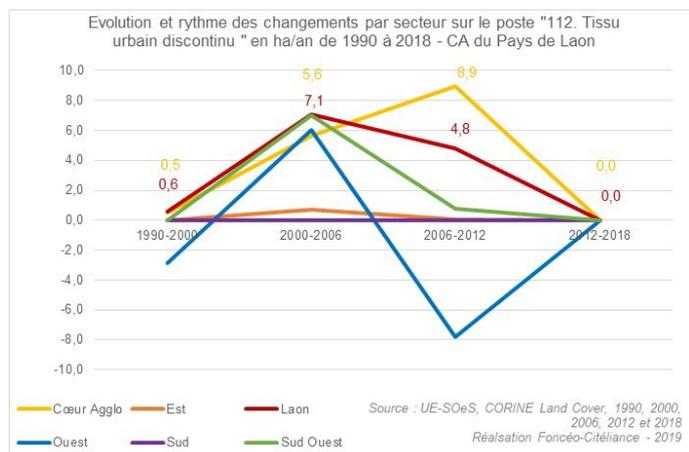
112 Tissu urbain discontinu - Espaces structurés par des bâtiments plutôt en tissus urbain « lâche et en extension ». Les bâtiments, la voirie et les surfaces artificiellement recouvertes coexistent avec des surfaces végétalisées et du sol nu, qui occupent de manière discontinue des surfaces non négligeables.

Ainsi sur les périodes 2000-2006 et 2066-2012 où le rythme de l'artificialisation a été le plus fort sur le territoire, la part de l'artificialisation portant sur :

- Le « tissu urbain discontinu » été de 47% ;
- Les « zones industrielles ou commerciales et installations publiques » a été proche des 50%.

Le rythme d'artificialisation sur le « tissu urbain discontinu » (urbanisation en extension) a été plus important sur 2006-2012 sur les polarités autour de Laon (8,9 ha/an - en orange sur le graphique) qu'au sein de la ville de Laon (4,8 ha/an).

On notera que sur la période précédente, 2000-2006, la ville de Laon, les polarités limitrophes, les secteurs Sud-Ouest et Ouest, ont présenté un rythme d'artificialisation en extension urbaine quasi équivalent.



En lissant sur les 2 périodes (2000-2006 et 2006-2012), la moyenne laisse ressortir un rythme d'environ 6ha/an pour Laon et de 7ha/an pour les polarités limitrophes.

On notera également que sur le secteur Ouest la surface artificialisée en extension urbaine a diminué sur 2006-2012 (retour certainement de zones en extension à l'agriculture et aux espaces naturels).

6.1.5 Une tendance à la baisse de la consommation foncière et de l'artificialisation pour l'habitat qui se confirme au sein de l'observatoire national

Une consommation totale qui laisse apparaître un trend sur le territoire autour des 6 à 8 hectares par an, entre 2009 et 2021.

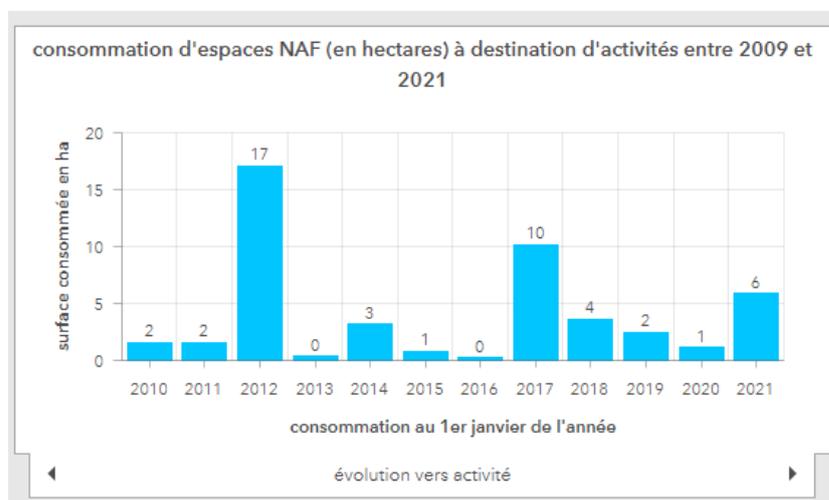
Une consommation totale marquée par des « pics » de consommation ponctuelle sur 2011-2012, 2016-2017 et 2020-2021, en lien avec des projets de développement de nouvelles zones d'activités économiques (cf. graphique ci-dessous)

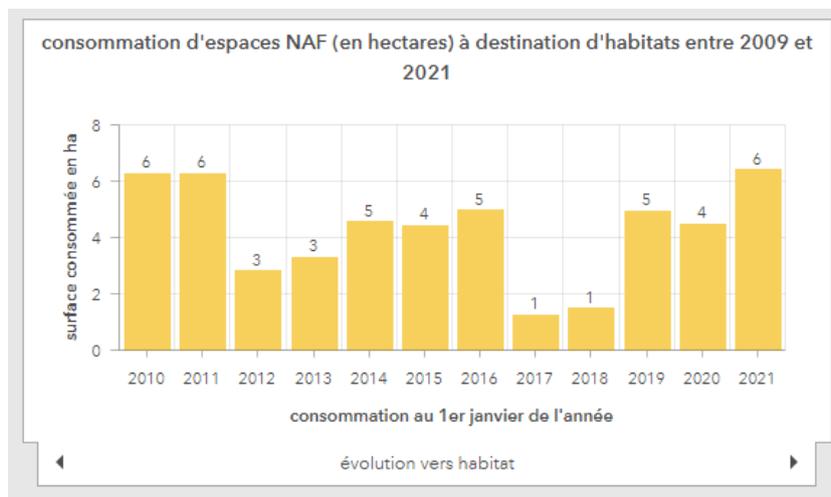
Par contre, sur les autres périodes, marquant le « trend », la consommation est essentiellement portée par celle à destination de projet en habitat.

Ainsi si l'on fait la moyenne sur la période (2010-2021), il ressort une consommation moyenne pour l'habitat de 4 ha/an.

Si l'on prend les 5 dernières années (2017-2021), on observe une consommation moyenne de 3,4 ha/an pour l'habitat.

On peut noter une problématique de comptabilisation de l'artificialisation des sols via un changement de nature fiscale qui ne tient pas forcément compte de la réalité : si le projet a pris beaucoup de retard dans sa mise en chantier ou s'il a été abandonné.





6.2 La méthode d'approche mise en œuvre pour l'estimation des potentialités foncières à destination de l'habitat encore existantes sur le territoire

6.2.1 Une méthode de constitution de la base des potentialités foncières du territoire en 3 temps

Ce travail de recensement des potentialités foncières encore présentes sur le territoire s'est appuyé sur :

1. Un travail complet, à la parcelle, sous SIG d'identification des potentialités foncières

- Un traitement cartographique sous SIG permettant d'identifier les terrains nus non bâtis, les terrains sous occupés constructibles pour l'habitat, mais également les terrains en extension (futurs et actuels) inscrits dans les documents d'urbanisme, ainsi que les espaces et terrains laissant entrevoir des possibilités de revalorisation (friche, ancien site d'activité, d'équipements publics, ...).

Objectif : Identifier l'ensemble des gisements fonciers, en zones U et AU, encore disponibles ou partiellement bâtis (y compris les potentialités de redécoupage parcellaire).

2. Un travail de terrain, de confrontation des 1ers résultats avec la réalité de terrain

- Un travail de confrontation aux réalités de terrain (topographies, risques), de visites des communes ;

Objectif : constituer les éléments « consolidés » des gisements fonciers potentiels relevés et identifiés avant les rencontres avec les communes.

3. La réalisation d'un questionnaire, appuyé d'entretiens individuels avec les principales communes du pôle central du territoire, ainsi que de rencontres en groupes

- La prise en compte des projets des communes, des volontés exprimées, des orientations de développements souhaités, attendus ;

Objectif : consolider et valider les gisements fonciers potentiels avec le regard de la commune et les possibilités de faisabilité, de mise en œuvre pour l'habitat, dans une vision à court, moyen et long termes (d'ici à 6 ans, voire à 10 ans).

Un travail qui a permis au territoire de **se constituer une vision globale et d'ensemble des potentialités foncières existantes et à venir pour l'habitat.**

N.B. : Nous n'avons établi le travail de recensement des potentialités foncière qu'au sein des zones U et AU existantes dans les documents d'urbanisme en vigueur. De ce fait, les résultats présentés ne correspondent qu'à des potentialités foncières présentes au sein des enveloppes urbaines constituées des communes. Le travail n'a nullement porté sur des intentions de changements d'usage en dehors de ces enveloppes constituées, ni d'ouvertures nouvelles à l'urbanisation non inscrites dans les documents d'urbanisme.

6.2.2 L'application d'une qualification complémentaire aux gisements fonciers relevés

Une qualification des gisements fonciers qui au-delà des questions de surfaces, occupation, vocation/destination, risques, ... a également pris en compte les spécificités propres en matière de capacité d'accueil et de type de foncier permettant de faire le lien avec l'opérationnel.

Ainsi, l'ensemble des potentialités relevées ont été qualifiés également selon une typologie foncière spécifique (cf. ci-contre) :

Cette typologie permet de répondre à plusieurs objectifs :

1. De mieux caractériser le type de foncier dont se compose le territoire

Par exemple, lorsque l'on définit des objectifs au territoire de « renouvellement urbain », il est important de mesurer en amont la réalité de ce potentiel.

De même, il est important également de distinguer ce qui est du « potentiel existant en dents creuses », déjà en zone urbanisée, du « potentiel découlant d'une future urbanisation » (potentiel qui reste à être aménagé et viabilisé).

2. De mieux caractériser les potentialités foncières d'un point de vue opérationnel

Par exemple, la mise en œuvre d'une opération dans une dent creuse au sein d'une zone urbanisée ne nécessite pas le même type d'outil et d'effort qu'une opération au sein d'une grande zone de future urbanisation, nécessitant des aménagements conséquents.

De même, une potentialité en plein de cœur de bourg de plus de 3.000 m² révèle une opérationnalité plus facile et économiquement intéressante qu'une parcelle de moins de 1.000 m².

3. D'anticiper sur les logiques à venir

Par exemple, sur les possibilités à venir de redécoupage parcellaire au sein des PLU, en lien avec l'évolution des pratiques au sein des marchés (réduction des tailles de terrains à bâtir, revente de lots en sus de la maison afin de réduire l'effort de prix pour le futur acquéreur, ...).

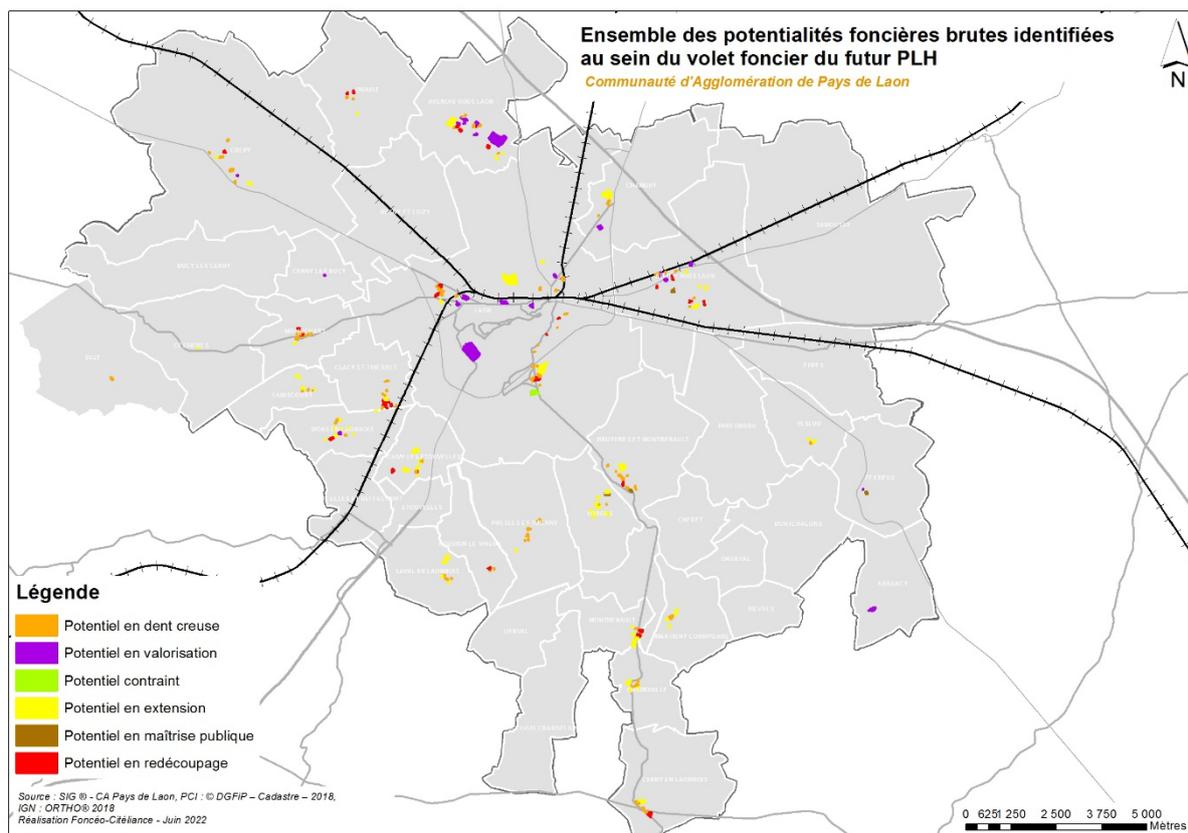
4. De mesurer les « réserves foncières » constituées par la ou les collectivités, leur anticipation sur les besoins fonciers à venir (dont équipement mais également différentes formes d'habitat).

Code	Libellé
1	Potentiel diffus (Dents creuses)
2	Potentiel en renouvellement urbain (Espaces re-valorisables)
3	Potentiel sous contrainte (Espace aux capacités plus limitées, contraintes)
4	Potentiel en extension encadrée (OAP, ZAC, ...)
5	Potentiel en réserves foncières publiques
6	Potentiel en redécoupage parcellaire

6.3 Des résultats qui soulignent une évolution dans les types de projets portés par les collectivités, avec une présence plus importante d'opération venant en revalorisation de fonciers existants

L'identification des potentialités foncières a été ainsi réalisée à partir des documents d'urbanisme en vigueur des 20 communes qui en disposent, des visites de terrains, et des relevés des projets en cours. Cette identification a été complétée par les retours des communes y compris pour celles qui ne disposent pas de document d'urbanisme propre et qui sont au RNU.

Ce travail de recensement et de qualification des potentialités foncières a abouti à l'établissement de la carte suivante :



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 à l'échelle des 6 ans du futur PLH ;**
- Un potentiel quasi équivalent, autour de 950 logements, à plus long terme, à échéance 8 à 12 ans.

Entre l'étude de 2019, et la mise à jour de 2022, il est ressorti plusieurs constats :

- **Une mise en œuvre opérationnelle des projets qui nécessite plus de temps que prévu ;**

En effet, de nombreux projets en extension ont été finalement repoussés voire abandonnés par les communes en raison d'une difficulté de mise en œuvre opérationnelle (grosso modo, un temps nécessaire de mise en œuvre multiplié par 2, soit un passage de 5 ans à quasi 10 ans).

Cela découle entre autres d'une situation de concurrence forte entre les projets, en lien avec un nombre de projets peut être trop important par rapport à la capacité d'écoulement du marché.

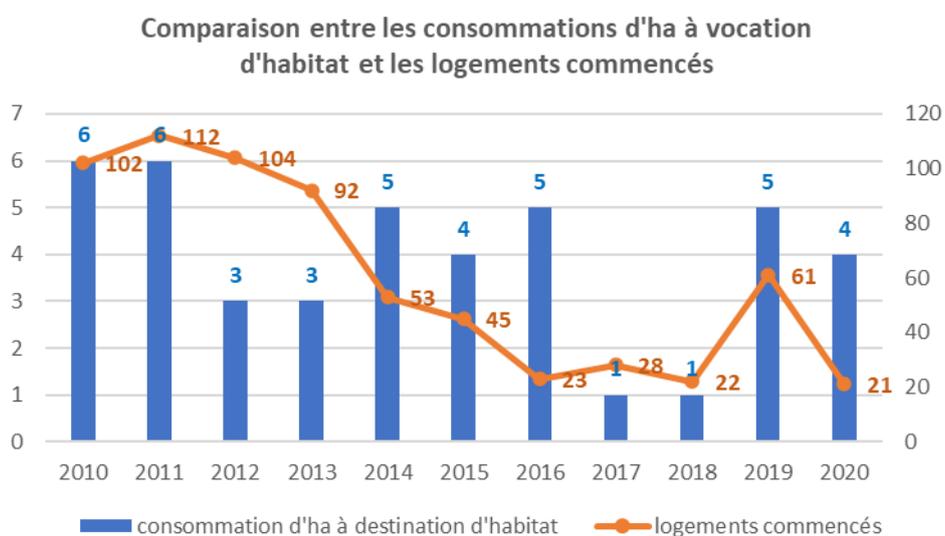
- **De fait, un potentiel bien inférieur relevé pour le futur PLH**

Il ressort entre l'étude de 2019 et la mise à jour de 2022, une division par 2 des projets envisagés à court terme en extension.

Ce constat découle d'un contexte nouveau où ... :

- Les projets en revalorisation du tissu urbain et en renouvellement sont plus nombreux grâce à un marché plus porteur ;
- Cette dynamique est accompagnée de moyens et d'engagements forts (rénovation d'immeubles, reconquête et revalorisation de quartiers, ...) de la collectivité au sein du dispositif « Action Cœur de Ville » ;
- La mise en œuvre des projets est plus longue que prévue (de 8 à 10 ans) alors que ces projets étaient prévus sur des temporalités plus courtes (à 3 ans)

Cela explique pour partie la tendance observée à la baisse de la consommation foncière sur le territoire (d'une moyenne passée à 10 ha/an à une moyenne plus récente de 5 ha/an)



Ainsi, cette particularité du « temps opérationnel » des projets doit être prise en compte par rapport à la méthode de comptabilisation de l'artificialisation sur le territoire. En effet, l'observatoire de l'artificialisation s'appuie sur la méthode de comptabilisation selon le « changement fiscal du terrain » qui ne tient pas compte de la réalité opérationnelle de mise en œuvre du projet portant sur ces terrains. Si habituellement, on peut considérer que le projet se met en œuvre dans un délai de 3 à 5 ans, il est ainsi différent et plus long sur ce territoire. De plus lors du recensement des projets, entre l'étude de 2019 et l'année 2022 d'élaboration du PLH, il est ressorti l'abandon d'un nombre de projets initialement envisagés en extension (lotissement, ...).

Cela aboutit ainsi à une part moindre des projets en extension sur la totalité des projets pour le futur PLH.

De ce fait, selon nos estimations au regard des projets « réellement opérationnels » sur la durée du PLH à venir, la mobilisation foncière pour l'habitat en extension, et donc la consommation foncière à venir, s'établirait sur une dynamique de 2 à 2,5 ha /an (soit 12 à 15 ha sur 6 ans).

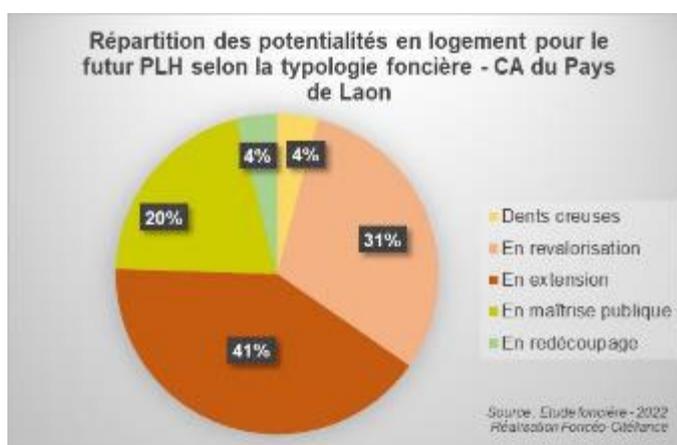
Cela représente une diminution de 50% de la consommation foncière pour l'habitat à venir, en adéquation avec les nouvelles obligations inscrites par la Loi Plan Climat et Résilience.

- **Ainsi, le potentiel relevé pour le PLH intègre plus de projets en revalorisation et en optimisation foncière ;**

Cela d'autant, qu'au sein de la Ville centre de Laon, des projets portés par des opérateurs privés sont apparus. Ils portent sur la revalorisation de site existant sur le secteur gare mais également par l'émergence de nouveaux projets sur des sites comme celui de Foch.

Le potentiel brut global relevé sur le territoire découle pour :

- 31% de fonciers en zone U déjà urbanisés, amenant à une revalorisation de sites existants (dont principalement à Laon) ;
- 8% de fonciers en zone U déjà urbanisée qui correspondent à une densification du tissu existant (dents creuses et redécoupage) ;
- 20% des fonciers sont issus d'une maîtrise publique, et porte pour moitié à des projets de lotissements communaux ;
- 41% de fonciers portent encore sur des projets en extension (en 1AU).



Un potentiel en projet « opérationnel » (déjà fléché et dont les demandes de permis sont déposées) qui se confirme et qui représente un peu plus de 700 logements pour le futur PLH (hors projets d'initiatives privées en diffus).

Un potentiel de projets pour le PLH qui ne se compose pas que de projets en extension et en maison, mais également de projets en promotion immobilière de revalorisation de sites déjà existants.

N.B. : les projets identifiés en extension sont ceux inscrits au sein des documents d'urbanisme en vigueur sous le zonage 1AU. Ils ne portent pas sur des intentions de changements d'usage de zones non constructibles ou d'espaces aujourd'hui qui ne sont pas dans les enveloppes urbaines constituées.

Plusieurs projets portent sur le développement de programmes neufs en résidences seniors.

Ce qu'il faut retenir :

- Une chute de la construction de logements sur le territoire depuis 2013, une spécialisation dans la production de lotissement dans les communes périphériques ;
- La ville de Laon a participé plutôt faiblement à la production de logements compte tenu de son poids démographique ;
- Un modèle d'aménagement et de développement à partir d'une offre exclusive en lot à bâtir qui a perduré jusqu'à récemment, et qui n'a pas favorisé la rotation, le développement des parcours résidentiels au sein du territoire, et n'a pas permis non plus l'émergence d'une offre alternative et abordable en logements neufs ;
- Un marché qui présente une dynamique nouvelle d'activités en volume de mutation, avec quelques évolutions positives en valeurs, mais qui reste nettement en retrait par rapport à d'autres marchés de référence des territoires limitrophes ;
- Une pratique d'opportunité et de coup y compris dans la rénovation d'habitat ancien par les investisseurs alors que certaines réalisations démontrent qu'il existe un marché pour le développement d'un habitat plus ambitieux et de standing.

Les enjeux :

- Retrouver un équilibre sur le marché de la construction ;
- Permettre à l'habitat ancien de mieux se valoriser ;
- Sortir du « tout individuel » et à des prix de plus en plus bas et s'inscrire dans le développement d'opérations emblématiques et de référence sur le territoire – mouvement qui semble s'être mis en marche au regard des dernières projets sur Laon ;
- Développer une offre de logements qui n'existe pas sur le territoire, exemplaire en matière de prise en compte des enjeux énergétiques et remarquables en matière de maîtrise de charges et de coûts dans le temps ;
- Avoir une réflexion qui lie les différentes dynamiques possibles entre grands projets immobiliers et cœur ancien historique et qui met en corrélation ces différentes valorisations dans un objectif de « nouveau référencement du territoire en valeurs de marché » ;
- Accompagner, aider, sécuriser les opérations « pionnières » à venir de collectif neuf à la vente en VEFA.

7 Un enjeu d'amélioration du parc privé

7.1 78% des résidences principales sont constituées de logements privés

Avec 16 670 logements privés répertoriés par le recensement de l'INSEE en 2018, le parc privé représente 78% des résidences principales de la communauté d'agglomération du Pays de Laon. Le parc de résidences principales est occupé à hauteur de 48% par des propriétaires occupants, et pour un tiers de locataires du parc privé.

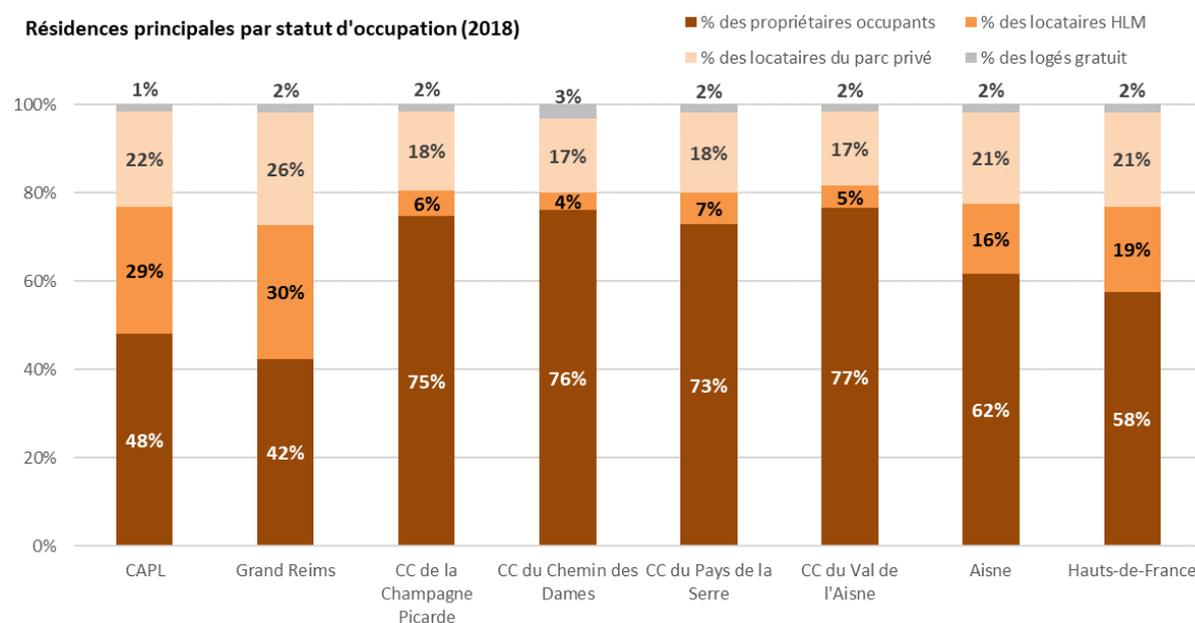


Figure 31 Statut d'occupation des résidences principales
Source – INSEE recensement 2018, traitement GTC

La proportion de propriétaires occupants varie fortement entre les différents pôles de l'agglomération. La ville-centre de Laon avec 42% de locataires HLM, a un parc privé un peu moins important. A l'inverse, dans les autres secteurs, les propriétaires occupants sont nettement majoritaires.

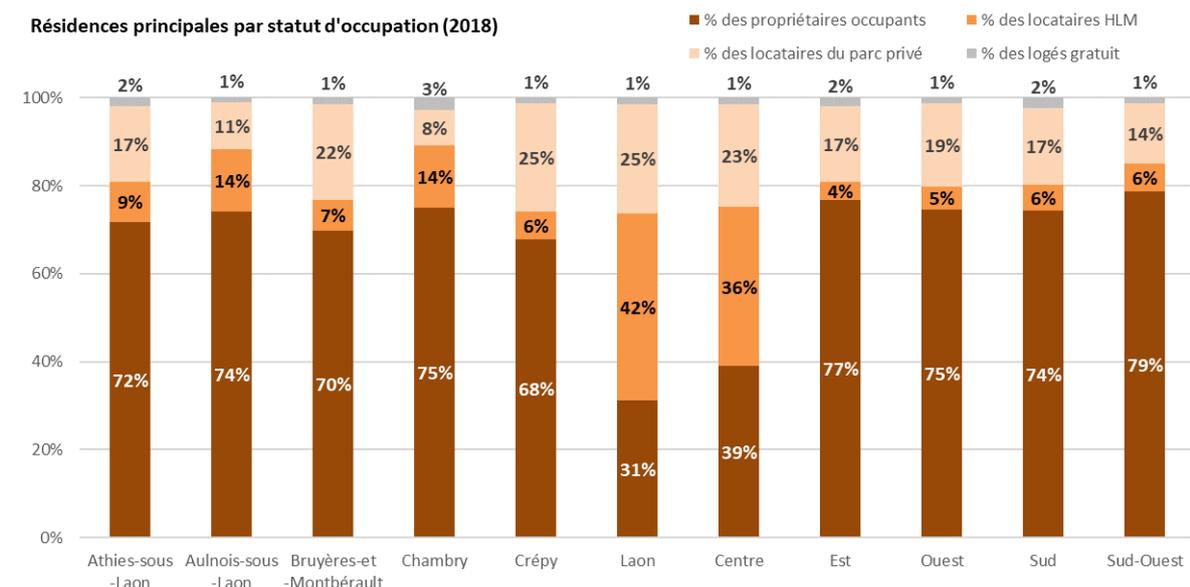


Figure 32 Statut d'occupation des résidences principales par sous-territoire
Source – INSEE recensement 2018, traitement GTC

7.2 Des typologies variables selon le statut d'occupation

Les résidences principales occupées par des propriétaires occupants sont constituées de grands logements : les 5 pièces et plus représentent 61% du parc à l'échelle intercommunale. Ce parc constitue une réponse pour les familles, mais pose néanmoins des enjeux de sous-occupation pour les propriétaires occupants vieillissants. Aussi, la construction de typologies moyennes constitue un enjeu pour le maintien à domicile des seniors, en particulier dans les centres urbains bien équipés. Les T2/T3 représentent aujourd'hui 38% du parc de logements occupés par des propriétaires occupants.

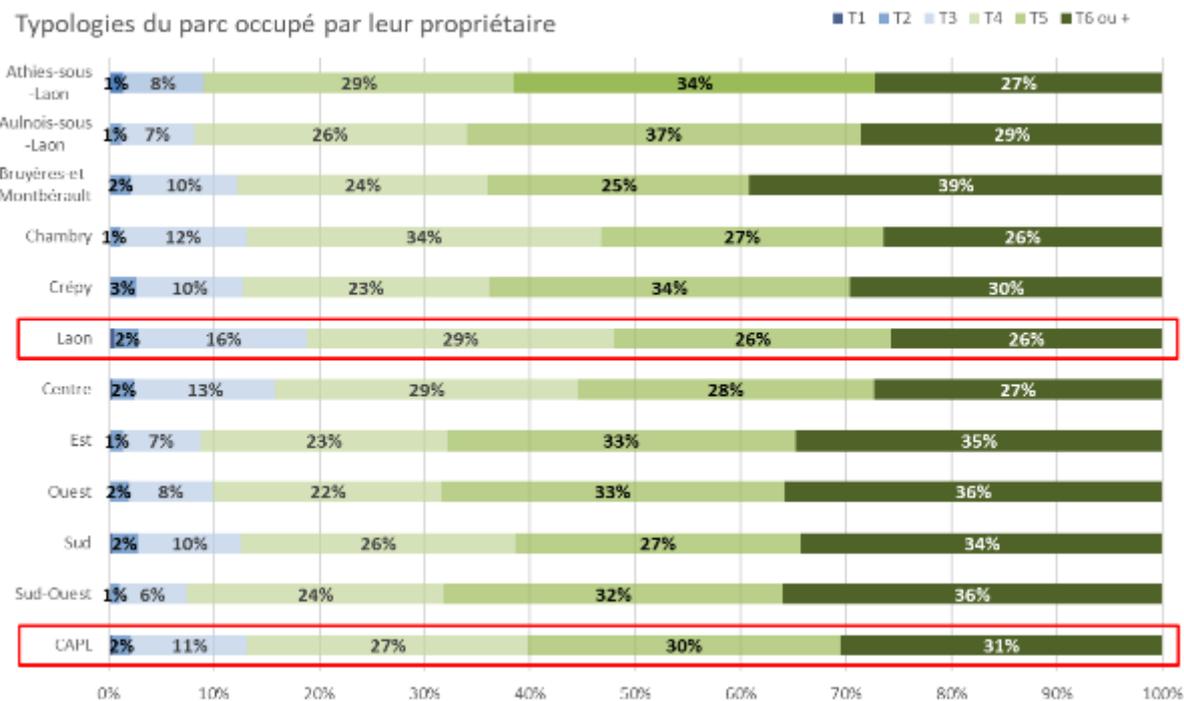


Figure 33 Taille des logements occupés par des propriétaires occupants
Source INSEE RP 2018 – traitement et réalisation Guy Taïeb Conseil, 2022

Quant aux locataires du parc privé, ils occupent un parc plus diversifié que celui des propriétaires occupants. Celui-ci est majoritairement constitué de logements de petite et moyenne typologies (1/3 de T1 et T2 et 1/4 de T3). On compte très peu de studios en-dehors de Laon.

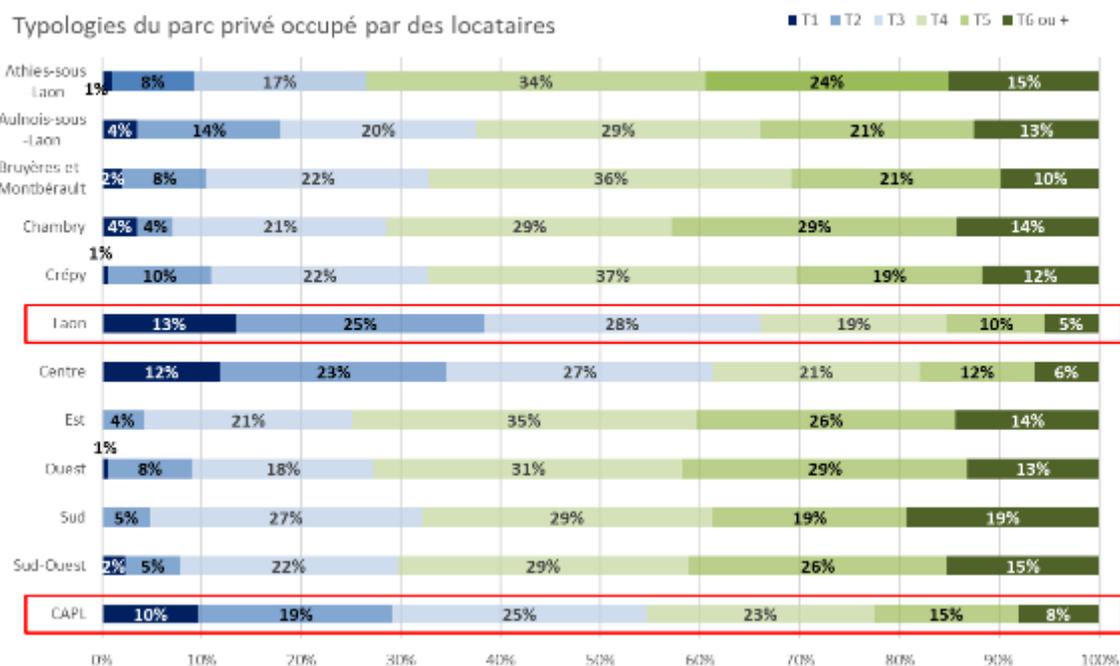


Figure 34 Taille des logements occupés par des locataires privés
Source INSEE RP 2018 – traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2022

7.3 Une partie des locataires du parc privé soumis à des taux d'effort important

On recense 11.9% des locataires du parc privé ayant des dépenses liées au logement (loyer + charges forfaitaires) qui représentent plus de 39% de leurs revenus, soit un taux d'effort élevé. Cette part est néanmoins inférieure à la moyenne départementale (12.2%).

Secteur	Nb. total d'allocataires du parc locatif privé bénéficiant de l'aide au logement	Part des locataires du parc locatif privé ayant un taux d'effort supérieur à 39 %
Saint-Quentinois	6 926	11,8 %
Thiérache	3 624	9,7 %
Chaunois	2 753	12,9 %
Grand Laonnois	2 956	11,9 %
Soissonnais	2 929	13,6 %
Sud de l'Aisne	1 966	15,6 %
AISNE	21 157	12,2 %

Source : d'après données CAF de l'Aisne 2016 – traitement SOLIHA Aisne

Figure 35 Part des locataires du parc privé avec taux d'effort élevés
Source : PDH de l'Aisne – D'après données de la CAF en 2016, traitement Soliha

7.4 L'amélioration des logements et la lutte contre la précarité énergétique

Un premier Programme d'Intérêt Général (PIG) départemental habitat indigne, précarité et adaptation s'est achevé en 2017. 78% des dossiers initiés concernaient les aides Habiter Mieux permettant la réalisation de travaux d'économies d'énergies. Le bilan du PIG est perçu comme très positif, l'objectif a été largement dépassé.

Sur certains dossiers les restes à charge restent toutefois trop élevés pour favoriser le passage à l'acte (ex : personnes âgées).

A l'échelle de la CAPL, 109 dossiers ont été traités :

- 46 dossiers à Laon,
- 8 à Bruyères,
- 8 à Crépy,
- 15 à Athies-sous-Laon.
- Le reste dans les autres communes.

Bilan PIG Habiter Mieux

Laon	46	Lutte contre l'habitat indigne	13
Crépy en Valois	8	Précarité énergétique	78
Athis sous Laon	15	Adaptation à la perte d'autonomie	21
Bruyères et Montberault	8		
Reste CAPL	35		
Total	112		

Figure 36 Bilan du PIG Habiter Mieux, source bilan du PIG CAPL

Ce dispositif est complété par le Hauts-de-France Pass Rénovation, outil régional qui intervient en complément des aides ANAH et du Département pour financer des travaux (y compris pour les ménages qui sont au-dessus des plafonds de ressources de l'ANAH).

Le dispositif PIG a été reconduit depuis juillet 2019 pour 3 ans. Le nouvel objectif est de 1500 logements aidés répartis entre les volets énergétique, habitat indigne et adaptation. L'opérateur est Soliha Aisne.

Les enveloppes financières demeurent identiques à celles du précédent PIG. Néanmoins, le Département a souhaité favoriser la remobilisation du parc vacant en instituant un bonus pour les logements situés en centre-bourg. A ce titre, une première liste des centre-bourg a été établie, avec possibilité de la faire évoluer. Cet abondement intervient en complément d'une aide de la collectivité (communes/EPCI), de niveau égal à l'aide de la collectivité, dans une limite de 10 à 20 % du montant total des travaux.

7.5 L'enjeu des centres-bourgs et l'OPAH-RU sur Laon

Lors des entretiens avec les communes, la question des centres-anciens et plus particulièrement de l'évolution de l'habitat dans ces centres anciens a été mise en avant par un certain nombre d'élus, notamment les communes de Crépy et de Bruyères-et-Montbérault.



Figure 37 Centres-bourgs de Crépy et Bruyères-et-Montbérault – Photos GTC

Lors de la phase d'entretien les éléments d'explications suivants ont été avancés, il a été mis en avant que les larges secteurs concernés par une approbation préalable des Architectes des Bâtiments de France (par exemple à Crépy) constituent un frein important aux réhabilitations, de par les contraintes imposées sur les matériaux et la lourdeur des procédures administratives.

Cette préoccupation est partagée par la ville de Laon. Elle bénéficie du dispositif Action Cœur de Ville et c'est dans ce cadre qu'elle a signé en février 2020 une convention d'OPAH-RU pour la période 2020-2025 afin d'intervenir sur son centre ancien. Ce dispositif s'étend sur les trois quartiers Cité médiévale, Gare et Vaux (cf. ci-dessous).

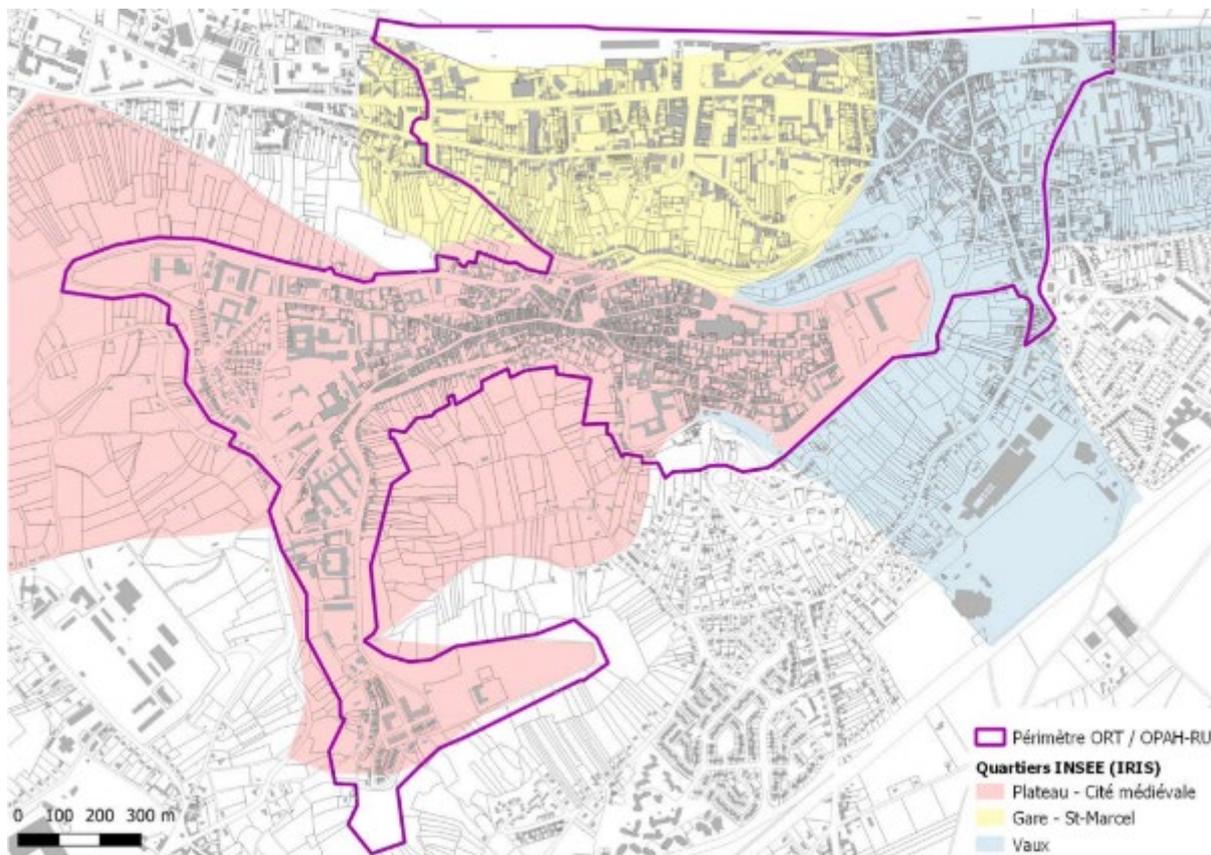


Figure 38 Périmètre d'OPAH RU

Source : Annexe à la convention ACV du 20 février 2020 concernant le suivi-animation de l'OPAH RU de Laon

L'objectif de l'OPAH RU est fixé à 182 logements sur 5 ans dont 80 occupés par leur propriétaire. En plus de ces objectifs, la Ville de Laon s'appuiera sur ses fonds propres afin d'accompagner financièrement l'accession sociale à la propriété de 15 ménages dans le quartier Cité Médiévale ainsi que les surcoûts liés aux fragilités géologiques (6 primes pour accéder aux carrières et 4 primes pour les conforter). Les ravalements de façade dans ce même quartier seront également soutenus financièrement par la commune. L'objectif est fixé à 50 façades rénovées.

Types de propriétaires	Types de travaux	Publics éligibles	Nombre de logements sur 5 ans	Planning prévisionnel de réalisation				
				Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Propriétaires Occupants	Travaux lourds	Toutes catégories éligibles	5	1	1	1	1	1
	Petite insalubrité	Toutes catégories éligibles	5	1	1	1	1	1
	Autonomie de la personne	Modestes	30	3	6	6	6	9
		Très modestes						
	Lutte contre la précarité énergétique	Modestes	40	4	8	8	8	12
		Très modestes						
Propriétaires Bailleurs	Travaux lourds	Tous propriétaires bailleurs privés,	25	2	5	5	5	8
	Petite insalubrité		20	2	4	4	4	6
	Transformations d'usage		20	2	4	4	4	6
	Autonomie de la personne		2	2				
	Lutte contre la précarité énergétique		25	3	5	5	5	7
	Infractions RSD / non-décence		10	1	2	2	2	3
TOTAL			182	19	36	36	36	55

Figure 39 Objectifs OPAH RU

Source : Annexe à la convention ACV du 20 février 2020 concernant le suivi-animation de l'OPAH RU de Laon

Lors des rencontres communales a été évoquée la possibilité d'ouvrir le dispositif de l'OPAH-RU au-delà de la ville de Laon, par le biais d'une OPAH multisite. En effet, plusieurs communes soulignent des besoins en amélioration de leur parc en centre-bourg.

7.6 Un parc de petites copropriétés concentré sur la ville de Laon

L'agglomération compte 138 copropriétés dont 91% sont situées sur la ville de Laon. Il s'agit en majorité de petites copropriétés (78% inférieures à 49 lots).

Taille des copropriétés	10 lots ou moins	11 à 49 lots	50 à 199 lots	Plus de 200 lots
Aisne	196	411	167	12
CA du Pays de Laon	39	68	30	1
Dont Laon	39	61	25	1

Figure 40 Taille des copropriétés

Source : Informations statistiques issues du registre des copropriétés au 31/12/2019, ANAH

La grande majorité des copropriétés présentes sur le territoire (83%) sont gérées par un syndicat professionnel. On recense cependant 13 copropriétés gérées sans syndicat à Laon.

Statuts juridiques des copropriétés en 2019

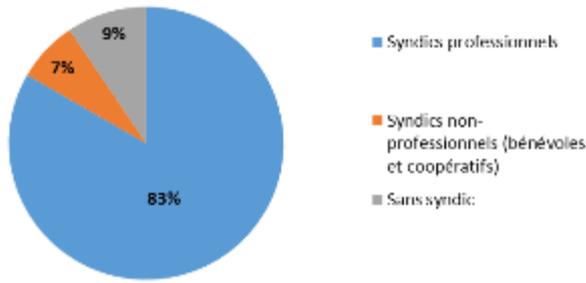


Figure 41 statuts juridiques des copropriétés

Source : Informations statistiques issues du registre des copropriétés au 31/12/2019, ANAH

Environ 42% des copropriétés du territoire datent d'avant 1974, ce qui signifie qu'elles sont potentiellement peu performantes sur le plan énergétique. Une part importante du parc en copropriété (36%) n'est pas renseignée quant à la date de construction, ce qui pourrait venir augmenter le parc ayant potentiellement besoin de travaux. Une grande majorité des copropriétés n'a pas d'étiquette énergétique renseignée, ce qui ne permet pas d'estimer plus finement ce besoin. A noter, 117 copropriétés possèdent un mode de chauffage individuel. Un travail pourrait être engagé auprès des syndicats afin d'affiner la connaissance du parc.

Période de construction des copropriétés

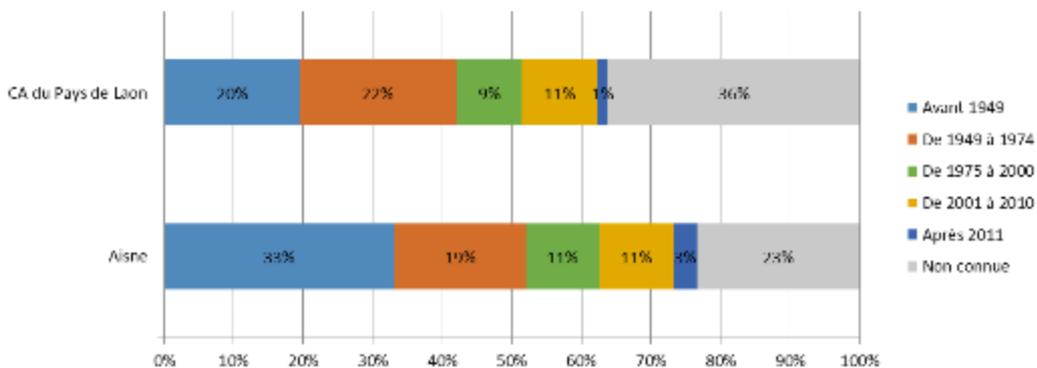


Figure 42 périodes de construction des copropriétés

Source : Informations statistiques issues du registre des copropriétés au 31/12/2019, ANAH

Les montants moyens des charges courantes annuelles sont assez similaires à celles du département. Elles sont plus élevées pour les copropriétés de grande taille. 49 copropriétés ont réalisé des travaux sur la ville de Laon. La majorité des copropriétés ont des sommes restantes dues inférieures à 8%. On note tout de même 10 copropriétés laonnoises pour lesquelles les sommes restantes dues sont supérieures à 50%. Cela peut être dû à un appel de charges récent ou à des difficultés plus conséquentes. Seul un suivi fin et dans le temps permettra d'identifier ces copropriétés.

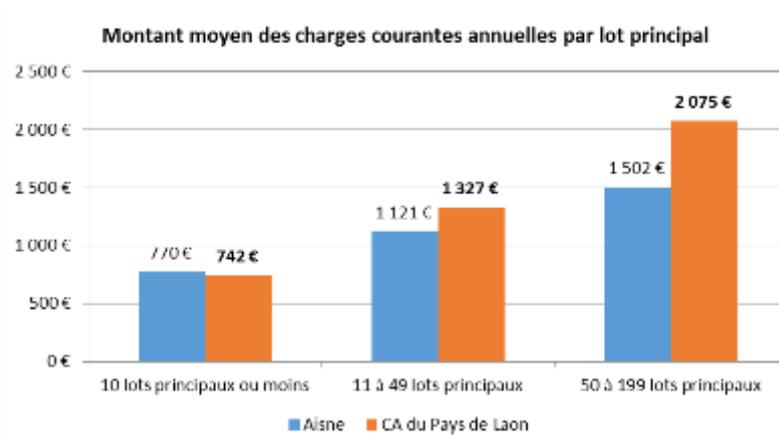


Figure 43 Montant moyen des charges courantes annuelles copropriétés
Source : Informations statistiques issues du registre des copropriétés au 31/12/2019, ANAH

7.7 La lutte contre l’habitat indigne et insalubre

Contrairement aux territoires du nord du département, le laonnais est relativement peu concerné par les situations de parc privé potentiellement indigne (5.6% estimé en 2015).

Secteur	PARC PRIVÉ POTENTIELLEMENT INDIGNE EN 2013			
	Nb. PPPI	% PPPI	% PPPI propriétaires occupants	% PPPI Locataires du parc privé
Saint-Quentinois	5 089	10,8 %	36 %	60,4 %
Thiérache	2 912	10,6 %	39,1 %	56,4 %
Chaunois	1 460	5,6 %	44,2 %	49,4 %
Grand Laonnais	1 606	5,6 %	43 %	50,9 %
Soissonnais	666	1,9 %	35 à 38 %*	50 à 53 %*
Sud de l’Aisne	538	2 %	55 à 57 %*	34 à 42 %*
AISNE	12 272	6,4 %	39,9 %	55,4 %

*estimations données secrétisées Source : FILOCOM 2015 – MEDDTL d’après DGFiP, traitement SOLIHA Aisne

Figure 44 Part du parc privé potentiellement indigne en 2013
Source : PDH de l’Aisne – D’après données FILOCOM, traitement Soliha

Pour autant cette donnée statistique n’est pas représentative, il existe des problématiques d’habitat dégradé et de mal logement sur le territoire.

En dehors de Laon : quelques cas d’indécence sont évoqués, de manière diffuse : maison vacante, maisons occupées par les propriétaires... Hameau de la Râperie à Chambry, 5 maisons dans le centre-bourg d’Athies-sous-Laon dont un signalement à la CAF.

A Laon, la lutte contre le mal-logement est un enjeu émergent pour la commune qui souhaite rendre la ville plus attractive.

- En l’absence de service Hygiène et Salubrité, la ville renvoie les dossiers de mal-logement au pôle habitat indigne du Département, qui lui-même monte en puissance et s’outille de plus en plus.
- La présence de marchands de sommeil sur des segments du parc ancien a conduit la ville à signer une convention avec la CAF qui permet la suppression des allocations en cas de constat d’indécence des logements.

33 logements potentiellement indignes ont fait l’objet d’une visite des agents de la CAF. Par ailleurs 8 procédures sont en cours sur la ville au titre des logements indignes et 7 autres ont été clôturées en 2019 suite à des mises en demeure réalisées par les agents communaux ayant conduit à la réalisation de travaux de mises en conformité. 3 procédures avaient été clôturées en 2018 et 3 autres en 2017.

La cartographie ci-dessous montre que la problématique des logements indignes et dégradés se concentre sur les quartiers du Plateau (centre-ville), de la gare et de Vaux.

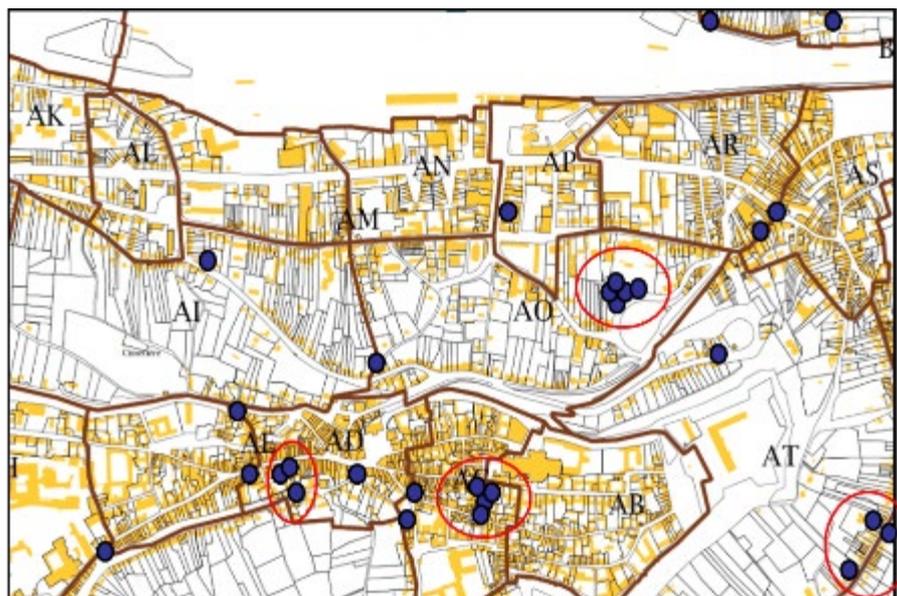


Figure 45 Localisation des visites de la CAF réalisées suite à des signalements
Source Police municipale de Laon

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU, un certain nombre de bâtiments ont été identifiés en fonction de la priorité d'intervention. Les enjeux portent notamment sur le secteur du Plateau, dans les rues du centre-ancien.



Figure 46 Patrimoine dégradé identifié dans la commune de Laon
Source FGN Conseil

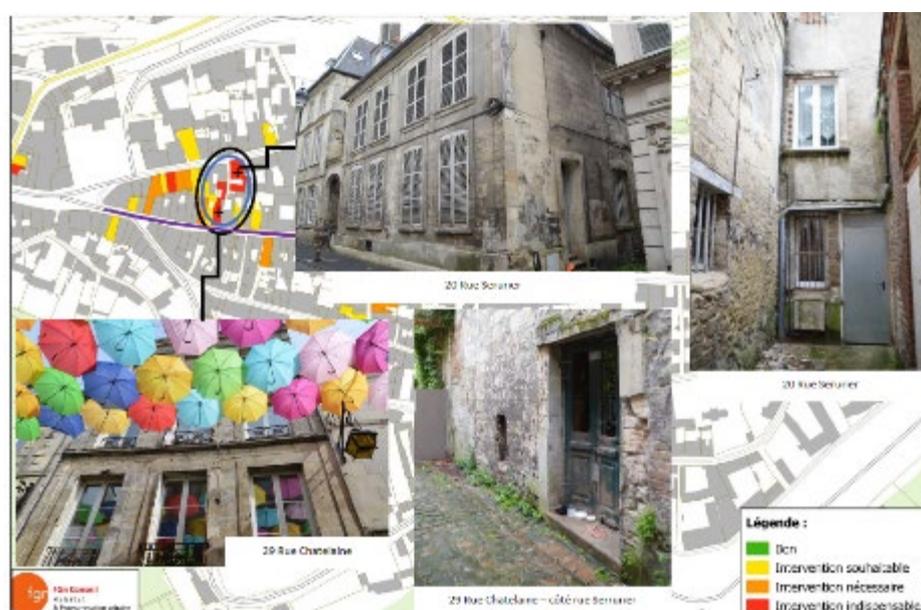


Figure 47 Patrimoine dégradé identifié dans la commune de Laon
Source FGN Conseil

Ce qu'il faut retenir :

- 48% de propriétaires occupants.
- Plus de 2000 propriétaires occupants potentiellement éligibles aux aides de l'ANAH sur le territoire de la CAPL.
- Une problématique de vacance plus marquée sur Laon et sur certains centres-bourgs : Crépy, Bruyères-et-Montbérault, etc.
- Un parc de petites copropriétés essentiellement concentrées à Laon, qui peut présenter des enjeux d'amélioration thermique compte tenu de la période de construction.
- Un enjeu relatif à l'habitat indigne et insalubre marqué dans les centres anciens (Laon, Crépy, Bruyères-et-Montbérault).

Les enjeux :

- Poursuivre l'amélioration des logements, en particulier celui occupé par les propriétaires occupants.
- Accompagner les copropriétaires dans la réhabilitation de leur logement, et pour cela mieux connaître les copropriétés.
- S'interroger sur les modalités locales de transposition du nouveau PIG départemental.
- Développer les outils de lutte contre le mal logement et l'habitat indigne.

8 Un parc social concentré dans un contexte de faible tension du marché

8.1 L'offre en logement locatif social

8.1.1 Un tiers des résidences principales constitué de logements locatifs sociaux

Au 1^{er} janvier 2019, la CAPL possède 6 107 logements locatifs sociaux, soit 31% du parc de résidences principales.

Laon est l'unique ville de l'Agglomération soumise à l'article 55 de la loi SRU : elle répond aux obligations réglementaires, fixées à 20% de logements locatifs sociaux au sein du parc total de résidences principales, avec 5 531 logements sociaux, soit 46% des résidences principales.

8.1.2 Une répartition inégale de l'offre

L'offre locative est répartie sur 16 communes. Avec près de 5 600 logements sociaux, Laon concentre 90% du parc social intercommunal.

	Nombre de logements locatifs sociaux	Part de logement social au sein de l'intercommunalité
Athies-sous-Laon	114	1,9%
Aulnois-sous-Laon	82	1,3%
Besny-et-Loizy	8	0,1%
Bruyères et Montbérault	57	0,9%
Cerny-en-Laonnois	2	0,0%
Cessières	14	0,2%
Chambry	56	0,9%
Chamouille	25	0,4%
Chivy les Etouvelles	39	0,6%
Crépy	53	0,9%
Eppes	13	0,2%
Festieux	27	0,4%
Laon	5531	90,6%
Mons-en-Laonnois	52	0,9%
Veslud	4	0,1%
Vivaise	30	0,5%
<i>En QPV</i>	<i>2456</i>	<i>40,2%</i>
<i>Hors QPV</i>	<i>3651</i>	<i>59,8%</i>
Total général	6107	100%

Source: RPLS 2019, traitement GTC

Figure 48 Répartition du parc social par commune
Source RPLS, 2019, traitement et réalisation Guy Taïeb Conseil, 2019

Les logements comptabilisés comprennent les logements conventionnés des bailleurs sociaux⁵.

⁵ NB : La source RPLS ne comptabilise pas les logements sociaux spécifiques (logements conventionnés dans le parc privé ou gérés par les SEM, les logements-foyers, les résidences sociales, les places en CHRS, Foyers de travailleurs migrants, les terrains familiaux à destination des gens du voyage etc.) qui viennent s'ajouter à ce décompte.

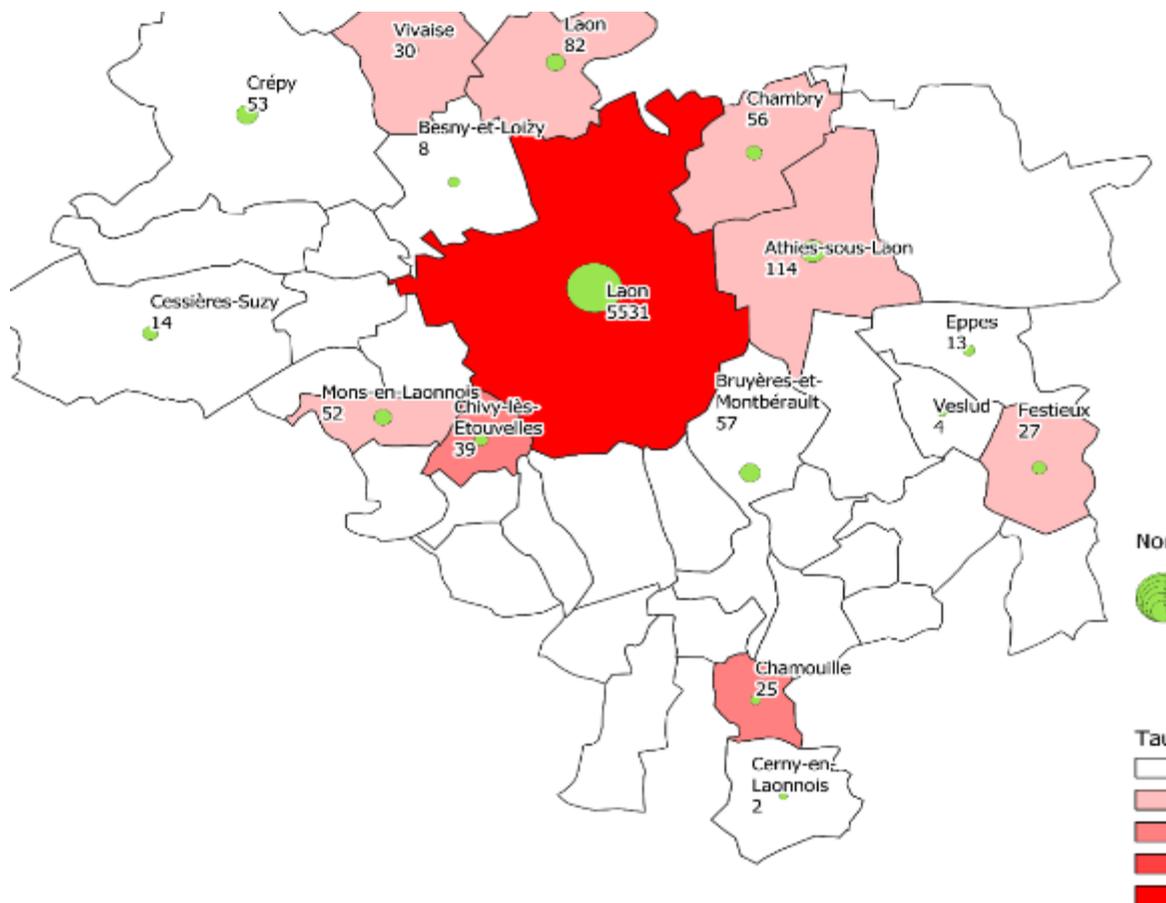
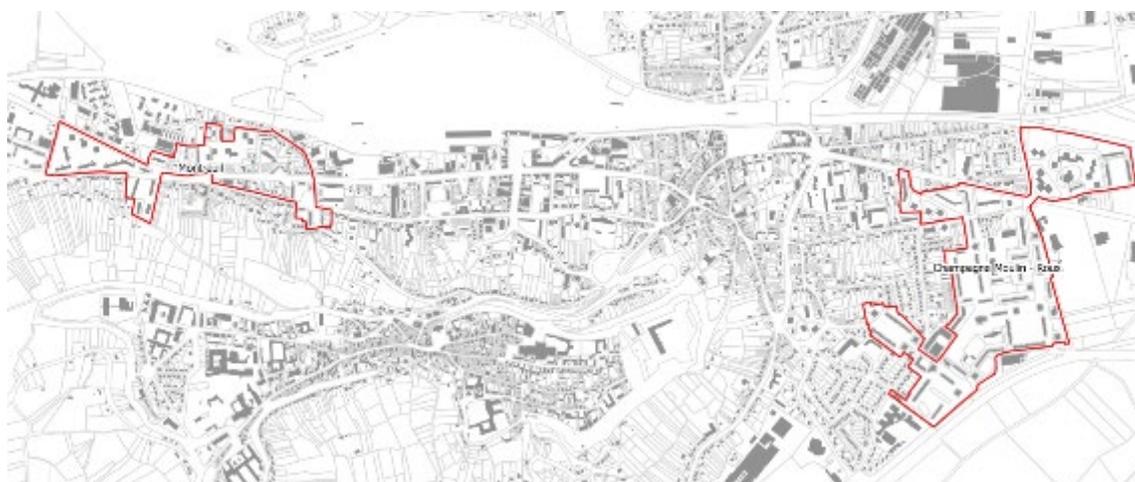


Figure 49 Localisation du parc de logement social
Source RPLS, 2019, traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

En milieu rural, plusieurs communes – dont Festieux et Chamouille - inquiètes par la politique de vente menée par les deux bailleurs principaux. Ce phénomène risque à terme d’entraîner la disparition du parc social de certaines communes ne comptant que quelques logements.

La ville-centre accueille deux quartiers Politique de la Ville : Montreuil et Champagne-Moulin Roux, qui concentrent près de la moitié du parc social de la ville (2 456 logements sociaux), et 40% du parc social de l’agglomération.



Carte 9 Localisation des Quartiers Politique de la Ville de Laon
Source RPLS, 2019, traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

8.1.3 Le parc communal, un parc complémentaire qui joue un rôle dans les communes plus rurales

En complément du parc social « classique », une douzaine de communes gèrent un parc de logements communaux. A l'issue des entretiens, une quarantaine de logements ont été recensés⁶ sur le territoire, principalement concentrés dans les communes de première couronne de Laon.

Le profil des occupants est varié, puisqu'il accueille autant des familles que des personnes seules, souhaitant se maintenir dans le village.

Les communes ont des positionnements différenciés par rapport à ce parc, en raison notamment des difficultés de gestion avec certains locataires. Certaines souhaitent vendre leur patrimoine, considérant que la gestion de logements ne relève pas des prérogatives d'une commune, tandis que d'autres y voient un ressource financière supplémentaire.

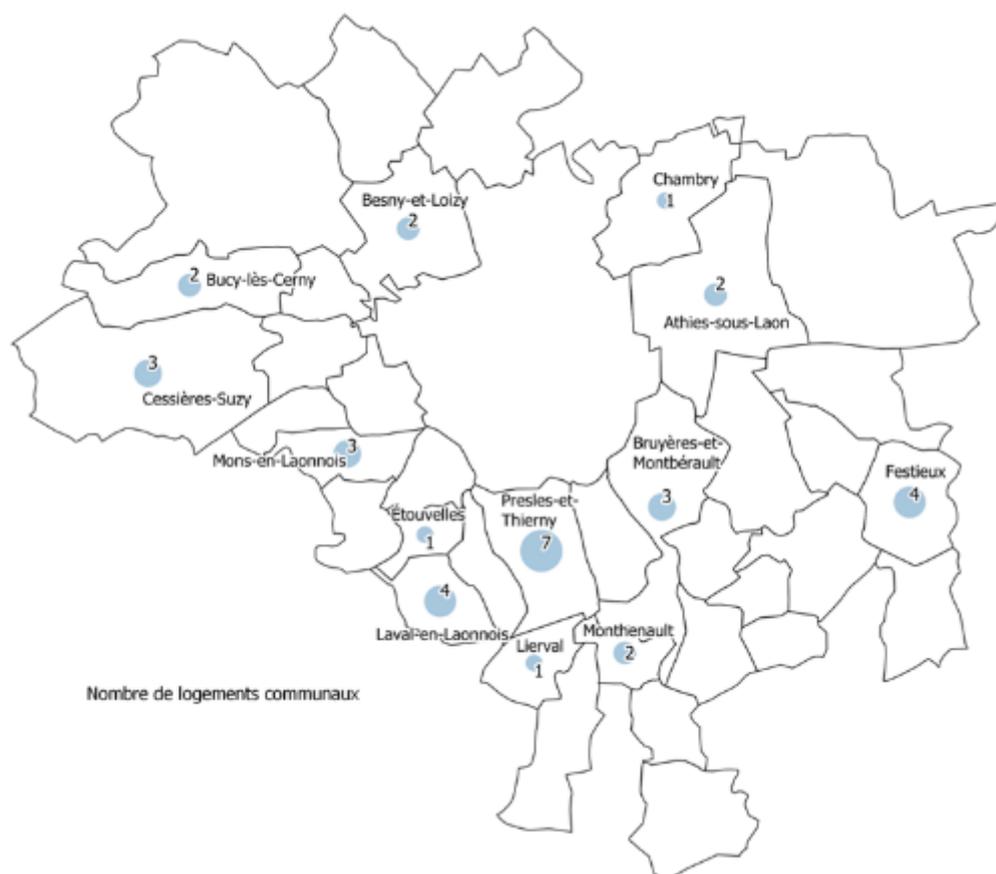


Figure 50 Parc locatif communal recensé sur la CAPL
Source entretiens communaux, traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

8.1.4 Une offre gérée par deux bailleurs principaux

Le patrimoine social est réparti entre 3 bailleurs. Avec près de 4 800 logements sociaux, l'OPAL (fusion OPH de Laon et OPH de l'Aisne) est le premier bailleur de l'Agglomération, suivi par Clésence (fusion de la Maison du CIL et Logivam) qui possède environ 1 200 logements (soit 20% du parc de la CAPL)⁷, et enfin le Foyer Rémois. Avec 2 406 logements, l'OPAL gère 97% du parc situé en QPV.

⁶ Recensement non exhaustif, issu des entretiens communaux menés en septembre 2019.

⁷ Ces chiffres seront stabilisés avec le RPLS 2019, en cours de diffusion.

	Volume de logements sociaux	Part
OPAL	4740	78%
Clésence	1136	19%
Le Foyer Rémois	231	4%
CA Pays de Laon	6107	100%

Source: RPLS 2019, traitement GTC

Figure 51 Répartition du parc par bailleurs sociaux

Source RPLS 2019, traitement et réalisation Guy Taieb Conseil

	OPAL	Clésence	Le Foyer Rémois	Total
Athies-sous-Laon	28	86		114
Aulnois-sous-Laon	70	12		82
Besny-et-Loizy	8			8
Bruyères-et-Montbérault	27	30		57
Cerny-en-Laonnois	1	1		2
Cessières		14		14
Chambry	49	7		56
Chamouille	25			25
Chivy-lès-Étouvelles		39		39
Crépy		53		53
Eppes		13		13
Festieux	27			27
Laon	4501	799	231	5531
Mons-en-Laonnois		52		52
Veslud	4			4
Vivaise		30		30
En QPV	2406	50		2456
Hors QPV	2334	1086	231	3651
CA Pays de Laon	4740	1136	231	6107

Figure 52 Répartition du parc par commune et par bailleur

Source RPLS 2019, traitement et réalisation Guy Taieb Conseil

8.1.5 Le développement de l'offre et ses perspectives

En 2018-2019, 6 opérations ont été financées sur le territoire, dont 4 sont situées à Laon. A l'exception d'un projet de 10 logements PLAI à destination des jeunes porté par Clésence, il s'agit uniquement de logements ordinaires. 4 projets résultent d'opérations en acquisition-amélioration.

Les opérations financées représentent un potentiel de 33 logements, dont 45% financés en PLAI. En termes de typologies, un tiers des logements financés correspondent à du T1-T2.

Année de programmation	Maître d'Ouvrage	Commune	Nature de l'opération	Nombre de logements PLUS et PLAI	Nombre PLUS	Nombre PLAI	Taux PLAI	Total Type 1, 1' et 1bis	Total Type 2	Total Type 3	Total Type 4	Total Type 5 et plus	Total logement individuel	Total logement collectif
2018	O.P.H. DE LAON	Laon	Acquisition-Amélioration	4	4	0	0%	4	0	0	0	0	0	4
2019	O.P.H. de l'Aisne	Laon	Neuf	9	6	3	33%	0	4	5	0	0	0	9
2019	O.P.H. de l'Aisne	Laon	Acquisition-Amélioration	4	4	0	0%	0	2	0	2	0	0	4
2019	O.P.H. de l'Aisne	Crépy	Acquisition-Amélioration	4	2	2	50%	0	1	0	3	0	4	0
2019	O.P.H. de l'Aisne	Crépy	Neuf	2	2	0	0%	0	0	0	2	0	2	0
2019	CLESENCE	Laon	Acquisition-Amélioration	10	0	10	100%	10	0	0	0	0	0	10

Source: DDT 02 - suivi programmation 2018 et 2019

Les perspectives de développement du parc social sont restreintes sur le territoire.

- OPAL

Entre 2012 et 2018, l'OPAL a construit 70 logements sur le territoire, dont un foyer de 16 logements et 25 logements pour les personnes en situation de handicap sur la commune de Laon (APEI).

Actuellement, le bailleur mène une opération à Crépy-en-Laonnois sur le site de l'ancienne chaudronnerie (à proximité de l'Eglise). L'opération, qui consiste à de l'acquisition-amélioration, combinée à de nouvelles construction, prévoit la construction de 76 logements sociaux.

A Laon, le bailleur projette :

- Dans la ville-haute, l'OPAL mène une opération de réhabilitation rue Serrurier. Il s'agit de la première opération dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville. L'opération prévoit un habitat modulaire en bois derrière une façade historique classée avec 4 logements.
- Construction de 10 logements sociaux place Semard,
- Construction de 50 logements pour un FJT, dont Accueil et Promotion sera gestionnaire. Le démarrage de la construction est prévu début 2020.

Sont également prévus :

- La réhabilitation de 40 logements sociaux,
- 70 démolitions dans le secteur Ardon.

L'OPAL prévoit des démolitions en QPV (hors programmes ANRU), dont le nombre et la localisation restent incertains à ce jour.

- Clésence

En 2014, Clésence a mis en service 3 logements sur Laon (locaux commerciaux transformés en logements). Un projet de résidence intergénérationnelle est actuellement en création à Laon. Ce projet d'environ 80 logements prévoit la présence sur place d'une maîtresse de maison 2 jours par semaine, d'une crèche et des commerces de proximité. Le bailleur porte un projet à Athies-sous-Laon, actuellement en cours d'instruction.

Sont également prévus :

- 40 démolitions dans le secteur rue de l'Abbaye,
- Une campagne de rénovation des logements classés en étiquettes F et G.

- Le Foyer Rémois

1 vente projetée par le Foyer Rémois sur un logement situé à Laon.

8.2 La structure et le fonctionnement du parc social

8.2.1 Un parc essentiellement collectif, construit dans les années 70-90, avec des besoins d'amélioration

Le parc social est constitué à 72% de logements collectifs (4 424 logements). Néanmoins, en dehors de Laon, le logement social individuel reste la forme urbaine dominante dans les autres communes.

Bailleur essentiellement implanté à Laon, l'OPAL possède 85% de son parc en logements collectifs. Quant à Clésence, la moitié de son parc est constitué de logements collectifs.

Selon plusieurs bailleurs, la prédominance du parc pavillonnaire en communes périurbaines et rurales suscite une faible rotation et une vacance quasi-nulle.

	logement individuel	bâtiment collectif	logement étudiant
Athies-sous-Laon	100	14	
Aulnois-sous-Laon	82		
Besny-et-Loizy	8		
Bruyères et M.	57		
Cerny-en-Laonnois	2		
Cessières	14		
Chambry	48	8	
Chamouille	25		
Chivy les E.	39		
Crépy	53		
Eppes	13		
Festieux	27		
Laon	991	4402	138
Mons-en-Laonnois	52		
Veslud	4		
Vivaise	30		
CAPL	1545	4424	138

Source: RPLS 2019, traitement GTC

Figure 54 Répartition du parc de logements sociaux par type de construction
Source RPLS 2019

En termes de typologie, le parc social est relativement diversifié à l'échelle intercommunale, avec une prédominance de moyens et grands logements : un tiers du parc est composé de T3, et près de 50% de T4 et plus. En revanche, on constate un déficit de petites typologies, puisque les T1 et T2 représentent seulement 20% du parc de logements.

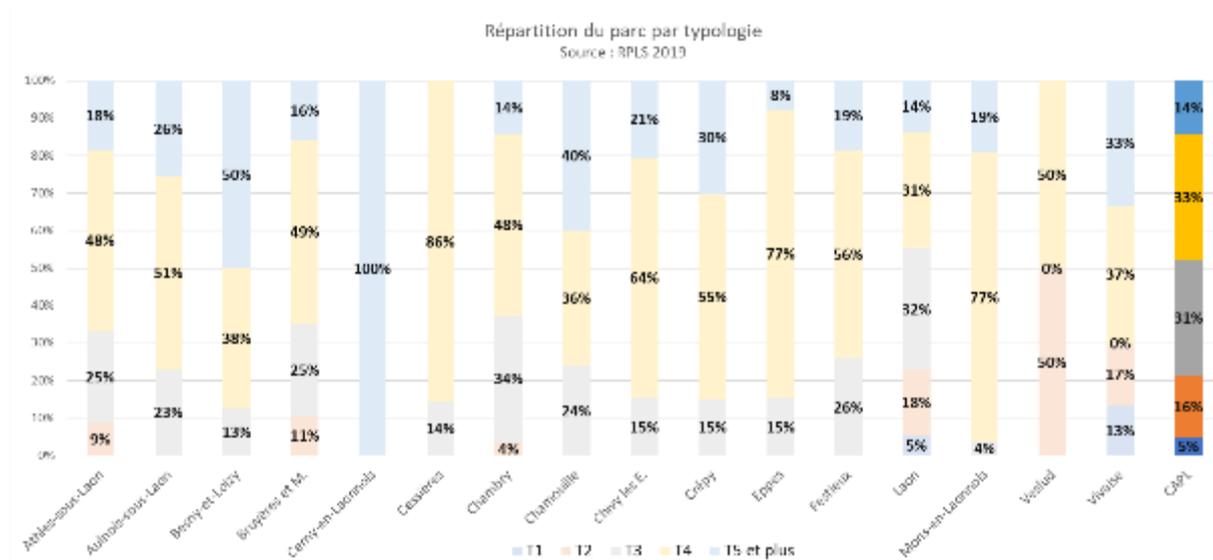


Figure 55 Répartition du parc par typologie Source RPLS 2019

Près de 75% du parc social a été construit avant 1990, dont 30% avant 1970. Les communes de Chivyles-Etouvelles et Mons-en-Laonnois peuvent constituer des enjeux en matière de précarité énergétique puisque 75% de leur parc a été construit entre 1950 et 1970 ; cela représente respectivement 29 et 40 logements sociaux. Avec 30% du parc construit durant la même période (1 729 logements sociaux), la ville de Laon concentre également des efforts d'amélioration importants.

L'OPAL constate un manque d'attractivité sur certains segments de son parc construits dans les années 1950-1970, en raison d'absence d'éléments de modernité (absence d'ascenseurs...). A cet effet, le bailleur a engagé des réflexions sur la modernisation de cages d'escaliers sur certains secteurs de la ville basse (via des abattements TFPB). Il a également des projets d'isolation par l'extérieur dans le cadre de ses projets de réhabilitation.

	Avant 1950	1950-1970	1970-1990	1990-2010	Après 2010
Athies-sous-Laon	1%	5%	42%	34%	18%
Aulnois-sous-Laon	0%	0%	17%	83%	0%
Besny-et-Loizy	0%	0%	0%	100%	0%
Bruyères et Montbérault	5%	0%	53%	42%	0%
Cerny-en-Laonnois	0%	0%	50%	50%	0%
Cessières	0%	0%	14%	86%	0%
Chambry	0%	0%	13%	27%	61%
Chamouille	0%	0%	40%	60%	0%
Chivy les Etouvelles	0%	74%	0%	26%	0%
Crépy	0%	0%	15%	85%	0%
Eppes	0%	0%	0%	100%	0%
Festieux	0%	0%	0%	59%	41%
Laon	1%	31%	46%	18%	3%
Mons-en-Laonnois	0%	77%	0%	23%	0%
Veslud	0%	0%	0%	100%	0%
Vivaise	0%	0%	27%	73%	0%
CAPL	1%	30%	44%	22%	4%

Figure 56 Période de construction du parc locatif social source : RPLS 2019

L'analyse des étiquettes énergétiques du parc social confirme les besoins en amélioration thermique du parc. En effet, 29% des logements sont classés en étiquettes énergétiques E, F et G soit 1 789

logements et dont 379 logements en étiquette F ou G. Les parcs d'Aulnois-sous-Laon, Crépy et Mons-en-Laonnois sont particulièrement concernés avec plus de 50% du parc social ayant une étiquette F voire au-delà.

Répartition du parc social selon l'étiquette énergétique
Source: RPLS 2019

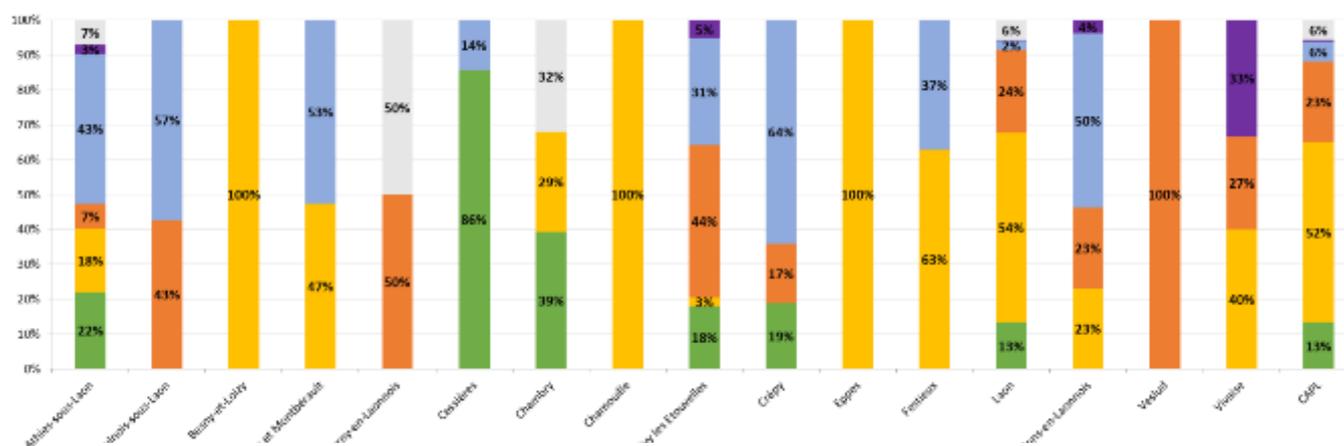


Figure 57 Répartition du parc selon l'étiquette énergétique source : RPLS 2019

Enfin, d'après les bailleurs, le parc de logements ne semble plus adapté à la sociologie actuelle des demandeurs : déficit de logements adaptés aux populations vieillissantes et Personnes à Mobilité Réduite (PMR), absence d'ascenseurs, souhait des ménages de quitter le logement collectif pour obtenir un pavillon.

Lors des rencontres communales, Laon et Cerny ont évoqué des besoins d'amélioration de leur parc social.

8.3 Une vacance marquée et une mobilité forte qui peut traduire un fonctionnement du parc social détendu

La vacance commerciale dans le parc social correspond aux logements proposés à la location mais qui sont au 1er janvier non occupés. Elle ne prend pas en compte ce que l'on appelle la « vacance technique » liée à des travaux par exemple.

La part de logements sociaux vacants est de 4.96% sur le territoire de l'agglomération (soit 299 logements), un niveau supérieur aux territoires de référence (3.68% dans l'Aisne et 1.02% dans les Hauts-de-France).

Sur le territoire, la vacance dans le parc social est concentrée dans les QPV (8,56% du parc est vacant) et sur la commune de Laon (5,23% du parc soit 286 logements).

Chez les bailleurs sociaux, les causes de vacance identifiées sont variées :

- L'OPAL constate une vacance liée à la localisation des biens, avec un phénomène en essor sur les quartiers Champagne, Moulin Roux et dans une moindre mesure en ville-haute, où le parc social apparaît en concurrence avec le dispositif De Robien.
- Clésence constate une vacance liée à la typologie de son offre, en particulier dans une résidence constituée de très grands logements (T5 et T6), qui ne correspond plus à la demande, que le bailleur envisage d'ailleurs de réhabiliter et restructurer. Dans une moindre mesure, il constate également une vacance ponctuelle sur les logements relevant des niveaux de loyers en PLS.

- Le Foyer Rémois signale très peu de vacance sur son parc (seuls 11 logements sont concernés dont certains pour des raisons techniques et devant subir d'importants travaux).

	Nombre de LLS	Logements proposés à la location	Logements vacants	Taux de vacance commerciale	Taux de vacance de plus de 3 mois
Athies-sous-Laon	114	109	3	2.7%	0.0%
Aulnois-sous-Laon	82	79	3	3.7%	1.2%
Besny-et-Loizy	8	8	0	0.0%	0.0%
Bruyères et Montbérault	57	55	1	1.8%	0.0%
Cerny-en-Laonnois	2	2	0	0.0%	0.0%
Cessières	14	14	0	0.0%	0.0%
Chambry	56	54	2	3.6%	0.0%
Chamouille	25	22	0	0.0%	0.0%
Chivy les Etouvelles	39	38	1	2.6%	0.0%
Crépy	53	51	2	3.8%	0.0%
Eppes	13	13	0	0.0%	0.0%
Festieux	27	27	0	0.0%	0.0%
Laon	5531	5184	286	5.2%	1.8%
Mons-en-Laonnois	52	46	0	0.0%	0.0%
Veslud	4	4	0	0.0%	0.0%
Vivaise	30	28	1	3.5%	0.0%
CAPL	6107	5734	299	5.0%	1.7%
En QPV	2456			8.6%	
Hors QPV	3651			2.5%	
Aisne		38390	1466	3.7%	1.6%
Hauts de France		531608	10434	1.9%	0.9%

Source: RPLS 2019, traitement GTC

Figure 58 Taux de vacance du parc source : RPLS 2019

A l'échelle de l'agglomération, le taux de mobilité est relativement élevé (13.6%), ce qui signifie que les ménages n'ont pas de difficulté pour changer de logement : cela traduisant un parc social détendu. Les bailleurs observent une mobilité du parc collectif vers l'individuel, puis une rotation faible voire nulle de la part des ménages locataires d'un logement social pavillonnaire.

Enfin, les niveaux de loyers pratiqués dans le parc social sont en moyenne de 5.09€/m² à l'échelle intercommunale, un niveau inférieur à celui de l'Aisne (5.23€/m²) et des Hauts de France (5.51€/m²). Les niveaux de loyers oscillent entre 5.5€/m² et 5.8€/m², hormis à Vivaise où il atteint 6.25€/m². A l'inverse, les plus bas loyers se situent à Cerny-en-Laonnois (4.86€/m²).

	Nombre de LLS	Taux de mobilité	Loyer moyen (en €/m ²)
Athies-sous-Laon	114	7.1%	5.8
Aulnois-sous-Laon	82	7.3%	5.4
Besny-et-Loizy	8	12.5%	5.7
Bruyères et Montbérault	57	7.1%	5.8
Cerny-en-Laonnois	2	0.0%	4.9
Cessières	14	14.3%	5.4
Chambry	56	5.4%	5.6
Chamouille	25	0.0%	5.4
Chivy les Etouvelles	39	5.1%	5.8
Crépy	53	20.8%	5.9
Eppes	13	0.0%	5.6
Festieux	27	11.1%	5.5
Laon	5531	14.2%	5.0
Mons-en-Laonnois	52	2.2%	5.2
Veslud	4	0.0%	5.5
Vivaise	30	13.8%	6.3
CAPL	6107	13.6%	5.1
En QPV	2456	13.8%	4.7
Hors QPV	3651	13.5%	5.5
Aisne		12.0%	5.2
Hauts de France		10.0%	5.5

Source: RPLS 2019, traitement GTC

Figure 59 Taux de mobilité et niveaux de loyers du parc social - source : RPLS 2019

Ces niveaux de loyers s'expliquent par l'ancienneté du parc de logement. En effet, au 1^{er} janvier 2019, 2% du parc social a été financé en PLAI et 48% du parc a été financé en HLM/O, autrement dit du parc social ancien où sont généralement pratiqués des niveaux de loyer bas, qui vient ainsi compléter l'offre en PLAI.

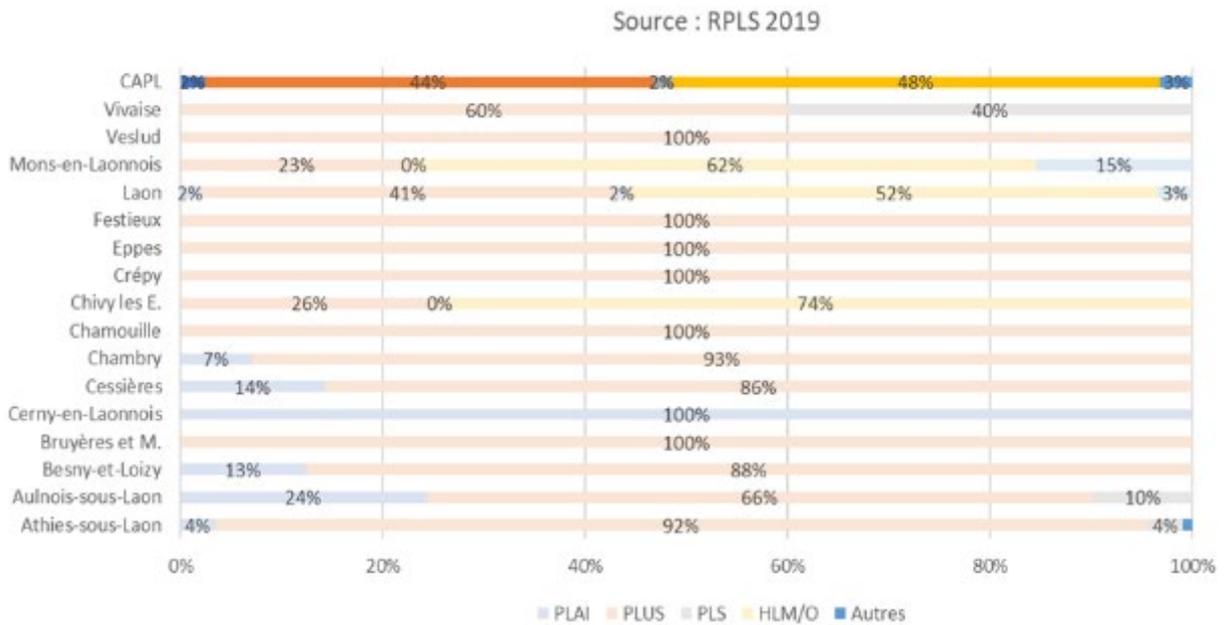


Figure 60 Répartition du parc par type de financement - source : RPLS 2019

8.4 L'occupation du parc social

8.4.1 Une quasi majorité de personnes seules parmi les occupants du parc HLM

Au 1^{er} janvier 2018, Sur la CAPL, environ 12 000 personnes logent dans le parc social de l'agglomération, soit en moyenne 2,2 personnes par ménage. Les personnes seules constituent près d'un locataire sur deux (47%), une part légèrement supérieure aux territoires de référence. Or, la structure actuelle du parc de logement constitue un enjeu puisque les T1-T2 représentent 21% de l'offre, tandis que la part des personnes seules et couples sans enfants constitue 51% des locataires du parc.

A l'inverse, la part de grands logements (T5 et plus) est supérieure à celle des ménages avec 3 enfants ou plus : 14% du parc composé de grands logements pour 10% de locataires. Enfin les familles monoparentales représentent 17% des occupants sur l'ensemble du parc HLM de l'agglomération.

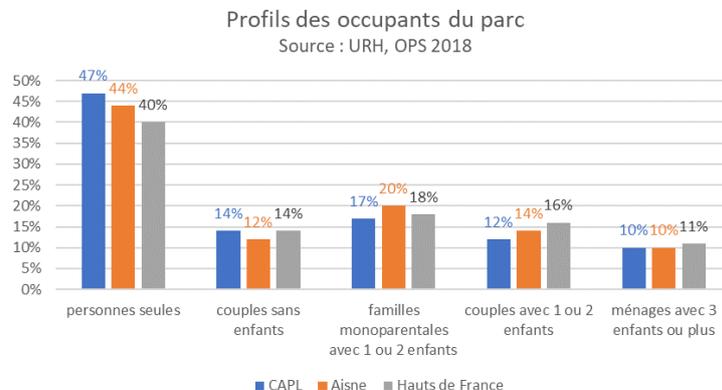


Figure 61 Profil des occupants du parc social
Source OPS 2018, traitement URH

La forte proportion des personnes seules peut être mise partiellement en relation avec les personnes âgées, puisque les plus de 65 ans représentent près d'un quart des locataires du parc. Cela peut traduire un besoin d'anticiper l'adaptation du parc à la perte d'autonomie et renvoie à un besoin en petites typologies. Cette situation n'est cependant pas propre au territoire.

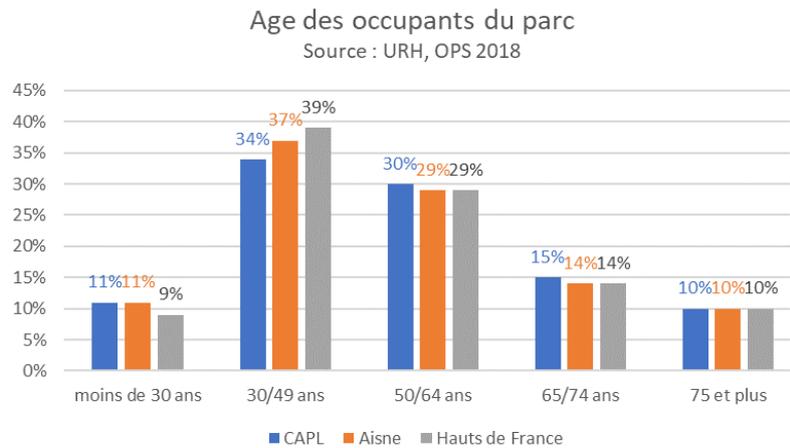


Figure 62 Age des occupants du parc
Source OPS 2018, traitement URH

8.4.2. Au sein du parc HLM, des ménages aux profils socio-économiques fragiles

66% des locataires du parc social ont des revenus inférieurs au plafond PLAI, cette proportion est similaire dans le département de l'Aisne et dans la région. Ce qui confirme le rôle du parc social dans l'accueil des ménages à bas revenus.

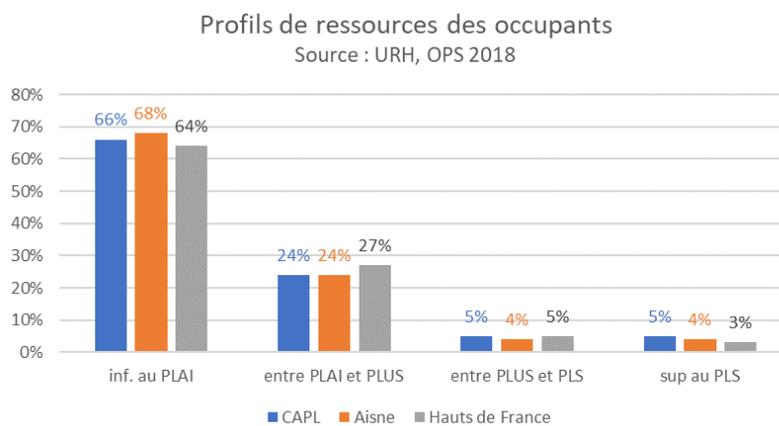


Figure 63 Profil des ressources des occupants
Source OPS 2018, traitement URH

8.5 Une faible pression de la demande de logement social

Avec un total de 1 398 demandes pour 695 attributions de logements sociaux en 2018, la Communauté d'Agglomération du Pays de Laon connaît une faible pression de la demande : 2 demandes pour 1 attribution. La tension de la demande en logement social sur la CAPL est inférieure à celle de l'Aisne (2.2) ainsi qu'à celle de l'ancienne région Picardie (2.8).

En 2018, la durée entre la demande et l’attribution d’un logement social est de 8 mois à l’échelle de la CAPL, il s’agit d’une demande assez récente et plutôt facile à satisfaire (le délai moyen d’attente pour l’Aisne est de 10 mois et de 16 mois dans les Hauts-de-France).

A l’échelle des communes, cette pression s’exprime différemment : elle s’élève à 1.7 attributions pour 1 demande à Laon, et 1.4 attribution pour 1 demande à Crépy. La pression est donc plus importante en dehors de ces communes. Cela s’explique par une forte demande pour les logements individuels et des mutations faibles dans ce même parc.

	Nombre de demandes	Nombre d'attributions	Ratio demande/attribution
Laon	1093	653	1,7
Athies-sous-Laon	37		
Aulnois-sous-Laon	14		
Bruyères et M.	16		
Chambry	26		
Crépy	15	11	1,4
CAPL	1398	695	2,0
Aisne	9813	4545	2,2
Picardie	44298	15630	2,8

Source: SNE2018

Figure 64 Le rapport demande/attribution dans le parc social
Source SNE 2018, traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

Il convient de noter qu’il peut exister une demande « non exprimée » dans d’autres communes en raison de l’absence ou du faible nombre de logements sociaux. En effet, les ménages cherchent à optimiser leurs chances en faisant une demande dans les communes où l’offre existe.

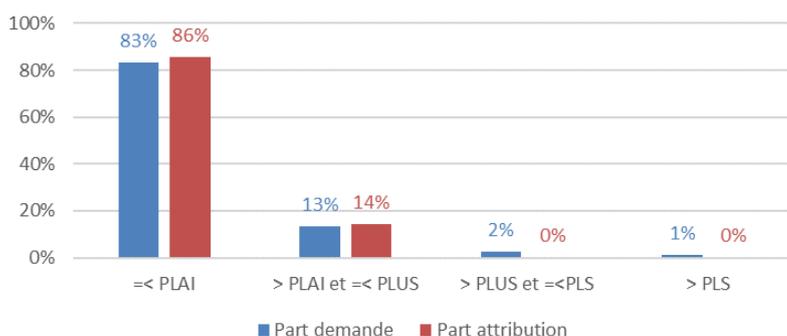
8.5.1 Des demandeurs qui se situent en grande majorité sous les plafonds de ressources PLAI

En 2018, 83% des demandeurs ont des ressources inférieures ou égales aux plafonds PLAI (contre 78% dans l’Aisne et 76% dans les Hauts de France), soit 968 demandeurs. On constate que les demandeurs sous les plafonds PLAI et PLUS sont bien pris en charge :

- Les ménages disposant de revenus inférieurs aux plafonds PLAI représentent 83% du vivier de demandeurs et 86% des attributions en 2018.
- Les ménages dont les revenus se situent entre les plafonds PLAI et PLUS représentent 13% des demandeurs (153 demandes) et 14% des attributions.

Volume des demandes et attributions selon les plafonds de ressources

Source : INSEE RP 2016



	=< PLAI	> PLAI et =< PLUS	> PLUS et =< PLS	> PLS
CAPL	1,6	1,6	14,5	13 demandes
Aisne	1,9	1,9	4,7	14,6
Picardie	2,5	2,4	5,7	9,4

Source: SNE2018

Figure 65 Répartition des demandes et attributions selon les plafonds HLM
Source SNE 2018, traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

La tension d'accès au parc pour les ménages disposant de revenus inférieurs aux plafonds PLUS est modérée, avec 1.6 attribution pour 1 demande. A l'inverse, la demande des ménages relevant des plafonds supérieurs aux PLUS semble élevée avec 14.5 demandes pour une attribution mais ce constat doit être nuancé en raison d'un faible volume de demandes (42 demandes en 2018).

Il conviendra d'être vigilant sur les démolitions (70 démolitions sont prévues par l'OPAL sur le secteur de l'Ardon et d'autres démolitions dans le parc ancien sont annoncées sans détails sur leurs localisation) car elles pourraient diminuer l'offre à bas coût correspondant aux revenus des ménages.

8.5.2 Une tension plus importante sur les T2

Le parc social de la Communauté d'Agglomération est composé aux deux-tiers de T3 et T4. Or, la demande s'exprime à 60% en T2-T3. Nous pouvons ainsi constater des écarts entre la part des demandes et des attributions sur la typologie T2 : 26% de demandes pour 18% d'attributions en 2018. Il y a eu moins d'attributions que de demandes pour les T1 et T2, synonyme de tension un peu plus élevée sur ces typologies. Selon les services de l'Etat, la poursuite de l'offre en T1/T2 et T3 est nécessaire pour loger les personnes sortant d'hébergement et les réfugiés.

A l'inverse, l'agglomération répond mieux à la demande des typologies familiales T4 et T5 : elles ont représenté en 2018 29% de la demande et 40% des attributions.

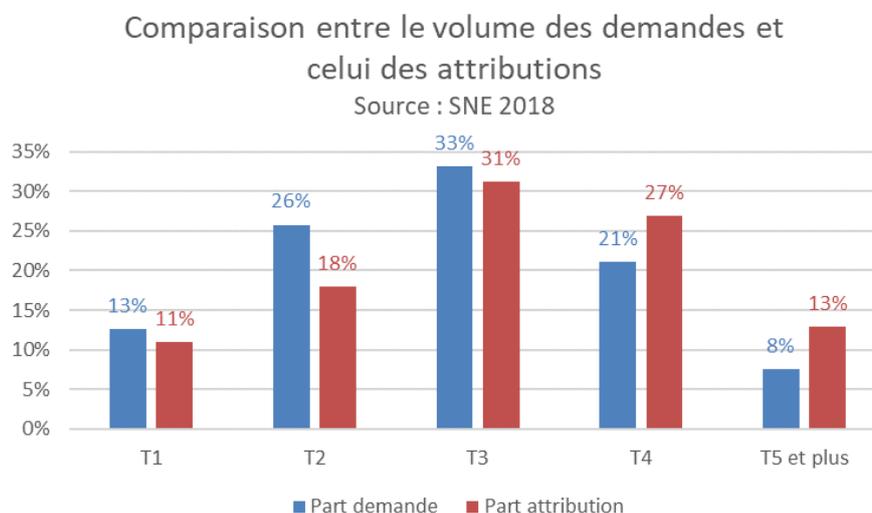


Figure 66 Répartition des demandes et attributions selon la typologie souhaitée
Source SNE 2018, traitement et réalisation GTC

Cette pression plus importante sur les T2 peut s'expliquer par le profil des ménages : les ménages composés d'une personne représentent près de la moitié des demandes. En revanche, les ménages composés de 2 à 4 personnes sont bien pris en charge au sein de l'agglomération puisque la part des attributions est similaire voire supérieure à celle des demandes.

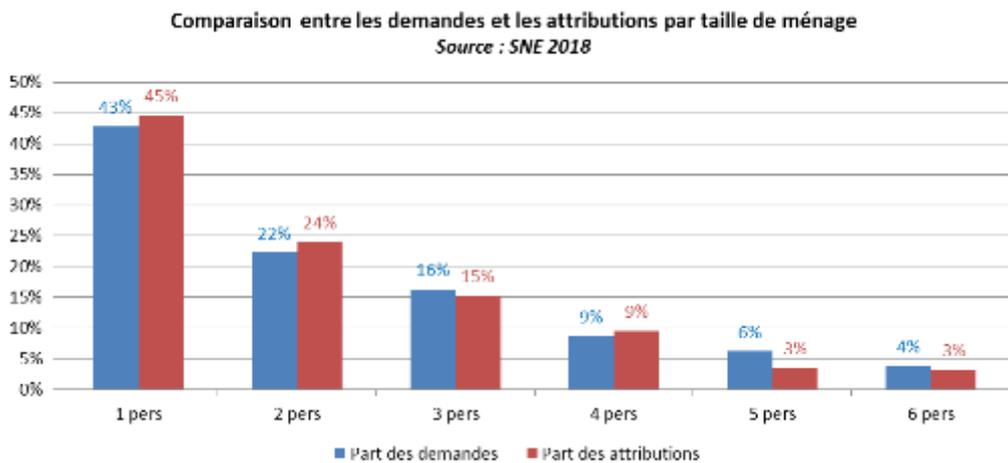


Figure 67 Répartition des demandes et attributions selon la taille des ménages
Source SNE 2018, traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

Des besoins de restructuration et de démolitions sont identifiés par les bailleurs au vu de la trop forte proportion de grands logements par rapport à la demande, ainsi que de la forte demande sur le logement individuel.

8.5.3. Une tension de la demande plus élevée pour les mutations

La Communauté d'Agglomération compte 1 378 demandes de logements sociaux, dont 48% relèvent de demandes de mutation. Les demandes liées à des mutations sont supérieures à celle de l'Aisne (45%) et de la Picardie (42%), ce qui laisse supposer une évolution des besoins ou une inadaptation du parc déjà occupé.

La pression de la demande est d'ailleurs plus forte pour les demandes de mutation (2.4 demandes pour 1 attribution) que pour les demandes globales (pour rappel : 2 demandes pour 1 attribution).

La part des demandes de mutation au sein des demandes globales

	Nombre demandes total	Dont mutations	Part des mutations	attribution mutations	tension sur les mutations
Laon	1093	605	55%	262	2.3
Athies sous Laon	37	16	43%		16 demandes
Aulnois sous Laon	14	10	71%		10 demandes
Bruyères et M.	16	7	44%		7 demandes
Chambry	26	14	54%		14 demandes
CAPL	1398	669	48%	277	2.4
Aisne	9661	4378	45%	1507	2.9
Picardie	43878	18302	42%	4869	3.8

Figure 68 Part des demandes de mutation parmi les demandes totales
Source SNE 2018, traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

- **Les motifs des demandeurs de mutation**

Au sein de l'agglomération, il existe une tension plus prononcée pour les demandes ayant pour motif des raisons de handicap (8 demandes pour 1 attribution), de rapprochement avec la famille (4,5 demandes pour 1 attribution) ou de problème de voisinage et de santé (3.5 demandes pour 1 attribution). L'autre motif récurrent est l'évolution familiale (divorce, regroupement familial, logement devenu trop petit...) pour lequel la tension est toutefois moindre.

Motifs des demandeurs de mutation en 2018

Motif	Part de la demande	Demande	Attribution	Ratio
Autre motif	21%	142	66	2,2
Trop petit	14%	94	39	2,4
Problème environnement	14%	94	25	3,8
Trop cher	9%	61	36	1,7
Divorce	8%	54	38	1,4
Handicap	4%	24	3	8
Santé	6%	40	11	3,6
Logement trop grand	5%	35	13	2,7
Rapprochement travail	5%	36	8	4,5

Figure 69 Part des demandes et attributions de mutation de logement social selon le motif
Source SNE 2018, traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

8.6 L'atteinte des objectifs de la Loi Egalité et Citoyenneté

La loi relative à l'Égalité et à la Citoyenneté (LEC) du 27 janvier 2017 a rendu obligatoire la mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) pour les EPCI compétents en matière d'habitat et disposant d'au moins un QPV. C'est le cas de la Communauté d'Agglomération du Pays de Laon, dont 40% du parc social est situé en QPV.

La Conférence Intercommunale du Logement est chargée de définir une stratégie d'attributions de logements sociaux afin d'assurer une plus grande mixité sociale et territoriale. Elle traite ainsi de l'ensemble des logements faisant l'objet d'un conventionnement dans le parc social⁸. Ses objectifs sont :

- Une réduction des contrastes sociaux entre les quartiers et les communes,
- Une prise en charge partagée et équitable des publics prioritaires (y compris ménages bénéficiant du Droit au Logement Opposable) entre les réservataires et les bailleurs,
- Un meilleur équilibre d'occupation et de fonctionnement du parc social,
- Une image renouvelée du logement locatif social.

Pour y parvenir, la loi ELAN a défini les objectifs suivants :

1. En dehors des Quartiers Politique de la Ville (QPV), 25% des attributions annuelles (suivis de baux signés) doivent être consacrées aux demandeurs du 1^{er} quartile,
2. Dans les QPV, au moins 50% de propositions d'attributions doivent être faites aux ménages dont les revenus sont supérieurs à ceux du 1^{er} quartile.

- **La situation locale au regard des quartiles de revenus**

Chaque année, un décret fixe le seuil du 1^{er} quartile de revenus au regard duquel les objectifs fixés par les orientations de la CIL seront étudiés.

Ce « seuil de bas revenus » ou « 1^{er} quartile » correspond aux 25% des demandeurs dont les revenus sont les plus faibles sur le territoire d'un EPCI. Ce seuil est défini par arrêté ministériel. Il est calculé en € par année par unité de consommation, rapporté ici au mois⁹. Pour la Communauté d'Agglomération du Pays de Laon, il correspond à 6 000€ par unité de consommation par an (soit 500€/UC/mois) en 2018.

Il apparaît que l'objectif minimal n'est pas atteint avec 20.7% d'attributions suivies d'un bail signé aux ménages du 1^{er} quartile hors QPV.

En QPV, la part des attributions aux ménages des quartiles supérieurs est de 70.9% ce qui est supérieur aux objectifs de la loi.

⁸ Elle ne traite ni des logements communaux, ni des logements conventionnés dans le parc privé (Anah).

1. *Rappel : l'unité de consommation (UC) permet de comparer les niveaux de vie des ménages ayant des tailles ou des compositions différentes :*
1 UC pour le 1^{er} adulte du ménage
0,5 UC pour les personnes de 14 ans ou plus
0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans

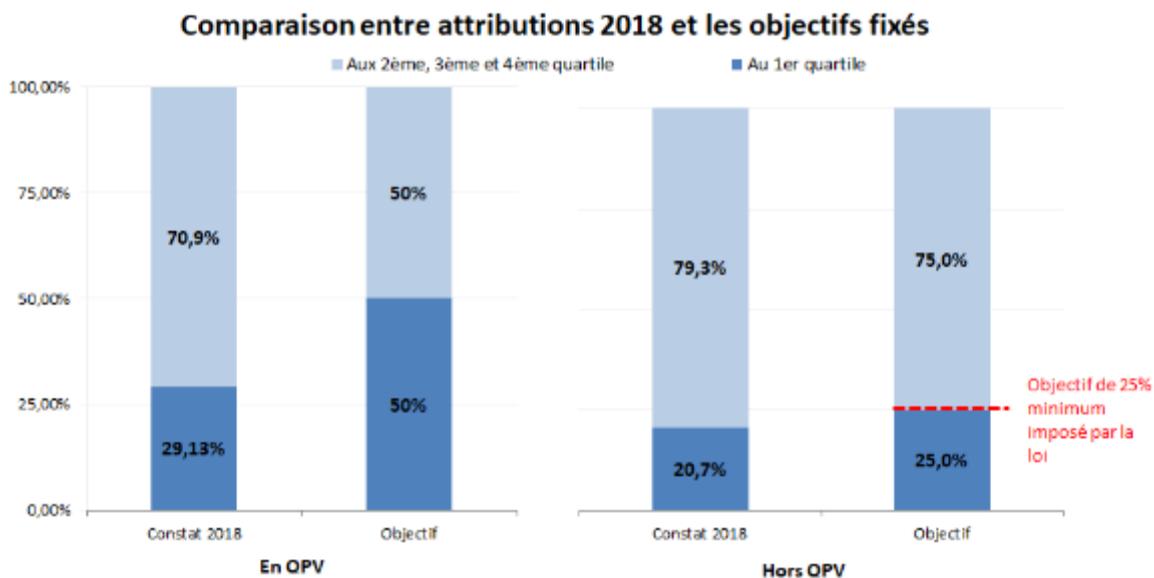


Figure 70 Comparaison attributions et objectifs réglementaires en 2018
 Source : DDCS 02, traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

Ce qu'il faut retenir :

- Une offre inégalement répartie et très concentrée sur la ville de Laon (9 logements sociaux sur 10 à l'échelle de l'agglomération, dont la moitié dans les deux QPV),
- Le bailleur OPAL gère les deux tiers du parc de logements locatif sociaux sur le territoire et la quasi-totalité du parc situé dans les QPV,
- Un parc social parfois ancien et inadapté aux besoins actuels, surtout au vieillissement des occupants,
- Une vacance marquée sur les grandes typologies, par ailleurs surreprésentée dans le parc social,
- Un territoire détendu et des niveaux de tension globalement faibles (2 demandes pour 1 attribution),
- 70% des demandeurs ont des niveaux de ressources inférieurs aux plafonds du PLAI.
- Peu de volonté affichée par les bailleurs de développer de nouveaux produits sur le territoire car il est détendu.

Les enjeux :

- Rééquilibrage du parc en termes de typologies (taille et loyer) adaptés aux besoins locaux
- Une stratégie globale à définir (développement mesurée de l'offre neuve, accompagnement de la rénovation du parc, démolition de certains segments)
- Des stratégies de ventes à suivre
- Une stratégie de rééquilibrage des attributions des logements sociaux à définir à travers la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

Les besoins des populations dites « à besoins spécifiques »

Il s'agit dans ce chapitre de compléter les analyses des publics dits « à besoins spécifiques » :

- les jeunes et les étudiants,
- les personnes âgées,
- les personnes en situation de handicap
- les ménages en situation de précarité ou de fragilité face au logement,
- les gens du voyage.

8.7 Le logement des jeunes et des étudiants

8.7.1.1 Une baisse du nombre et de la part des jeunes de 15 à 29 ans

En 2018, selon l'INSEE, l'agglomération compte 7 521 jeunes âgés de 15 à 29 ans : ils représentent 18% de la population. Leur part et leur nombre a diminué depuis 2011 (-2,1% par an), comme dans le département et la région. Mise à part le Grand Reims, les EPCI de référence comptent proportionnellement moins de jeunes que la CAPL.

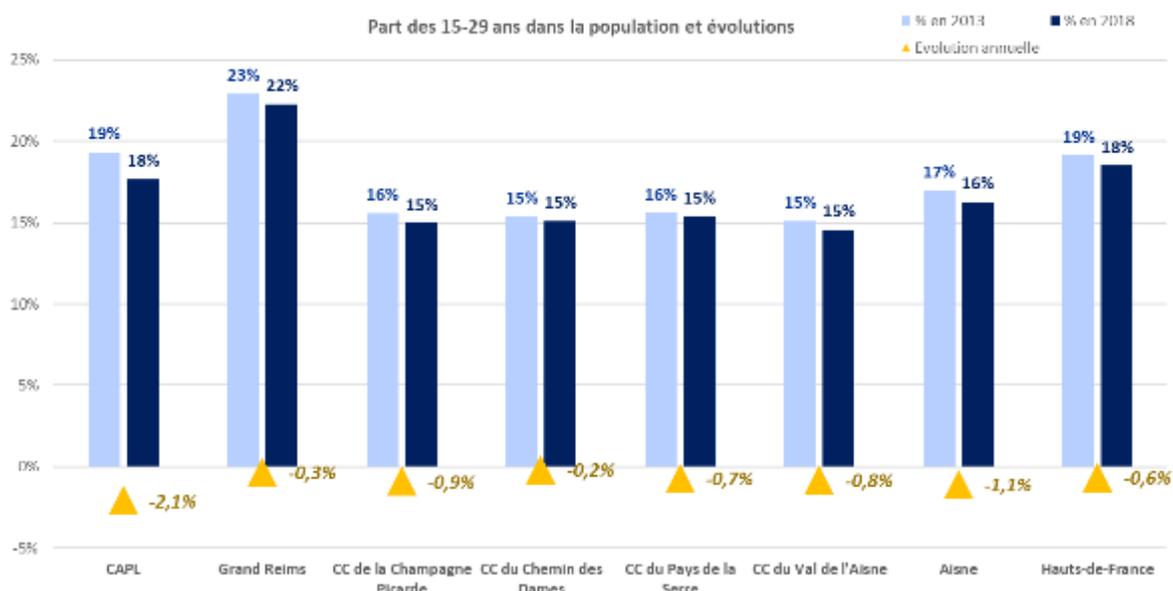


Figure 71 Evolution de la part des 15-29 ans au sein de la population totale dans les territoires de référence
Source INSEE RP 2018, traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2022

Les 2/3 des 15-29 ans du territoire sont implantés à Laon, soit 5 015 jeunes. La ville-centre concentre en effet la plupart des équipements scolaires secondaires (collèges, lycées), les formations post-Bac (école d'infirmière, IUT, institut de formation des maitres) et les offres d'emplois.

8.7.1.2 Un territoire qui offre des cycles de formation supérieure de courte durée

En 2018, on recense 1 253 étudiants sur la ville de Laon soit 6% de plus qu'en 2012. Si leur nombre a légèrement augmenté ces dernières années, on note une légère diminution entre 2017 et 2018. L'offre de formation se situe uniquement sur la ville de Laon. Les étudiants sont majoritairement en universités (IUT de l'Aisne) puis dans les domaines des STS (présence de l'UFA Horticole de l'Aisne) et de l'enseignement (Ecole nationale supérieure du professorat et de l'éducation) et enfin dans le domaine paramédical (présence de l'école d'infirmière).

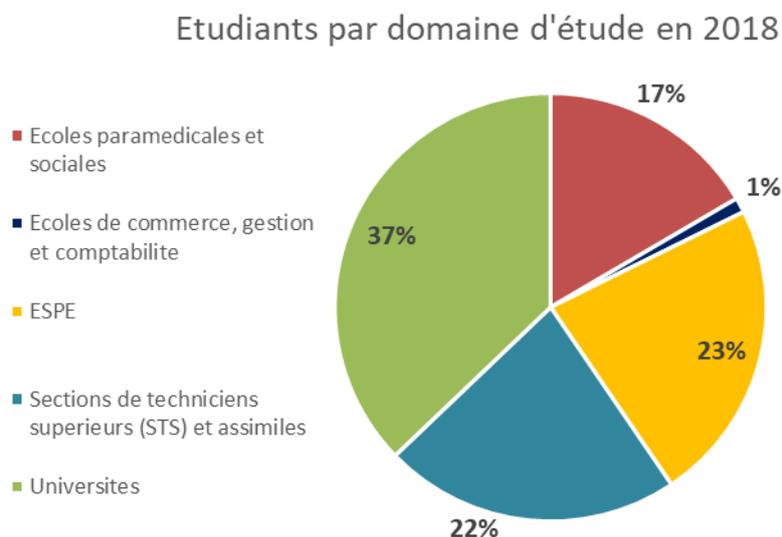


Figure 72 Répartition des effectifs étudiants selon le domaine d'études
Source : Ministère de l'éducation, traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2022

8.7.1.3 Des jeunes vivants un peu plus dans un logement autonome

En 2018, 60% des 20-24 ans disposent d'un logement autonome. Cette proportion est moins importante dans les secteurs les plus ruraux (groupes Sud-Ouest et Ouest notamment), en lien avec la faible offre de petits logements sur ces secteurs et des choix familiaux pour partie d'habiter dans le foyer familial dans cette tranche d'âge. Ce sont également des secteurs où l'on compte peu de jeunes. Il est probable que pour une partie d'entre eux, leur situation d'emploi ne soit pas assez stable, ou que leur niveau de revenu ne leur permette pas dans un premier temps d'accéder au logement autonome. A titre comparatif, ils sont respectivement 48% dans l'Aisne à ne pas disposer de leur propre logement en 2018.

La décohabitation progresse ensuite normalement avec l'âge, pour atteindre 84% chez la tranche d'âge 25-29 ans.

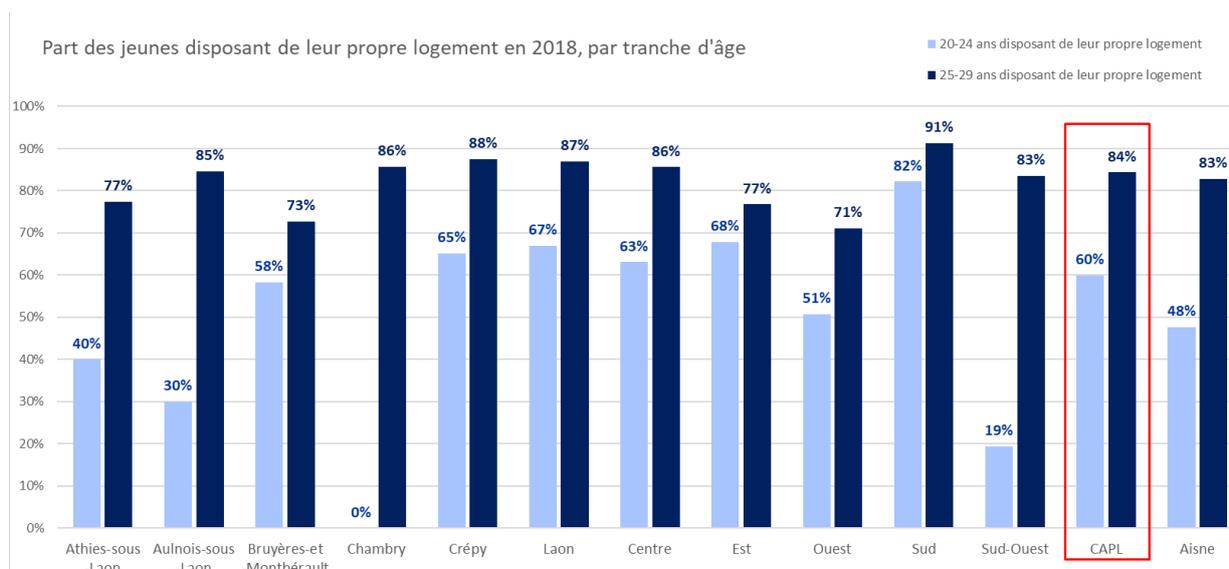


Figure 73 Les jeunes en situation de logement autonome
Source INSEE RP 2018, traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2022

8.7.1.4 Des réponses en logement dans le parc banal et dans le parc dédié

Les petites typologies (T1, T2) constituent une réponse pour le logement des jeunes, notamment dans le parc locatif social et privé. Cette offre est relativement peu développée (5% de T1 et 16% de T2 dans le parc social et 29% de locataires privés dans les T1 et T2 à l'échelle de l'agglomération).

Concernant l'offre à destination des jeunes actifs, le bassin de vie compte un Foyer de Jeune Travailleur (FJT) à Clacy géré par Accueil et Promotion. Le bailleur OPAL est en effet engagé dans un projet de construction d'un nouveau Foyer Jeunes Travailleurs de 50 logements, dont Accueil et Promotion sera gestionnaire et qui devrait se substituer à celui de Clacy. Le démarrage de la construction est prévu début 2020.

En ce qui concerne l'offre dédiée aux étudiants sur le territoire, on compte sur la ville de Laon :

- L'UFA Horticole possède un internat de 200 lits ;
- Les bailleurs disposent de logements étudiants (studio, T1) à proximité de l'IUT et notamment Clésence qui possède une résidence universitaire.

Concernant la résidence étudiante, il semble que la sociologie a évolué ces dernières années : les étudiants tendent à rester au domicile de leurs parents pour réduire leurs budgets logement. Ainsi la résidence étudiante reçoit des publics d'adultes isolés (sortant d'hébergement, migrant).

L'offre présente sur le territoire répond donc à plusieurs profils de jeunes.

8.7.1.5 Un réseau d'aides et des initiatives en faveur de la décohabitation pour les plus fragiles

Compte-tenu de l'absence de structures d'informations dédiées (comme par exemple un Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes), beaucoup de jeunes décohabitants sollicitent le CCAS. Le CCAS octroie un grand nombre de garanties jeunes, mais considère ce dispositif comme un échec au regard de l'absence de suivi qu'il génère.

L'OPAL considère qu'il existe également un enjeu sur l'accompagnement des jeunes. Il a mis en place les dispositifs « OPAL actifs » et « OPAL jeunes ». Le bailleur n'a pas souhaité expérimenter la colocation en raison de sa complexité, en revanche il développe de la co-titularisation sur les baux. Les jeunes sortant de l'ASE constituent un public prioritaire du Département pour lequel il est compétent : pour ce public, le Département envisage la mise en place de l'intermédiation locative, à la fois dans le parc social et le parc privé.

8.8 Les seniors

Parmi les seniors :

- les 60-74 ans représentent 18% de la population totale, en progression annuelle de 3.2 % depuis 2013,
- les 75 ans et plus représentent 8% de la population et leur nombre a tendance à se réduire légèrement (-0.6% annuel depuis 2013).

8.8.1.1 Un maintien à domicile important

Le vieillissement de la tranche 60-74 ans et celle de la génération des baby-boomers devra être observé dans les prochaines années, au regard de leurs besoins en logement. Les graphiques ci-dessous montrent que les personnes âgées entrent très tardivement en structures spécialisées. Ce phénomène global nécessite de diversifier les réponses à apporter en travaillant sur des réponses locales à des besoins particuliers comme le maintien à domicile, en réfléchissant à la diversification de l'offre avec le développement de petits logements, ou encore à l'offre offerte par des établissements adaptés (médicalisés ou non).

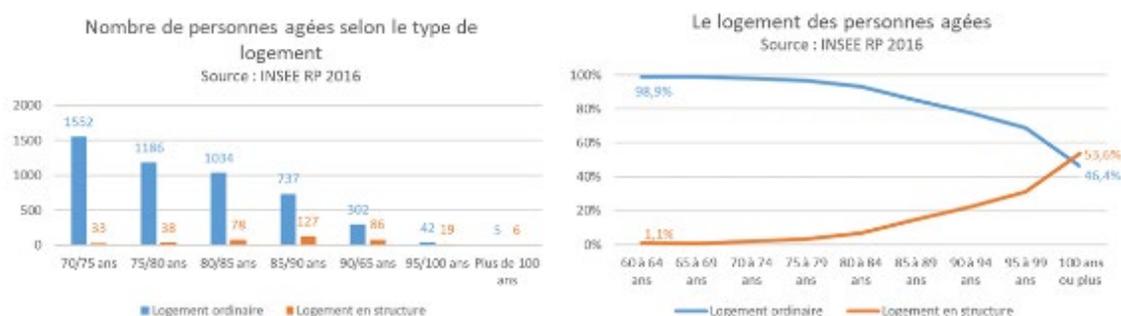


Figure 74 Evolution des +75 par tranche d'âge ans entre 2011 et 2016 dans les territoires de référence
Source INSEE RP 2016, traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019

8.8.1.2 L'enjeu de l'adaptation du parc

La majeure partie du parc social est issue de la reconstruction après-guerre (1960/1970) n'est pas adapté à la présence de populations vieillissantes ou à mobilité réduite : absence d'ascenseurs sur des bâtiments collectifs de 3 à 4 étages... C'est notamment le cas pour le parc social situé dans le quartier de gare à Laon.

Fort de ces constats, les bailleurs sociaux engagent des réflexions sur le maintien à domicile des personnes âgées :

- Un dispositif d'adaptation au vieillissement a été lancé par l'OPAL sur son parc, avec pour objectif de traiter 300 à 400 logements d'ici 3 ans. Dans ce cadre, l'OPAL est signataire d'un référentiel d'adaptation pour le maintien des personnes dans le logement.
- Pour Clésence, le parc est adapté lorsque cela est possible ou des mutations vers d'autres logements sont proposées aux occupants concernés. Le bailleur précise néanmoins que les locataires préfèrent l'adaptation de leur logement plutôt que la mutation.

Le Département considère le maintien à domicile des personnes âgées comme un enjeu prioritaire du territoire, que ce soit dans le parc social comme dans le parc privé.

8.8.1.1 Le développement ponctuel d'une offre neuve adaptée

Le CCAS constate une arrivée de seniors en provenance d'autres villes de l'agglomération vers Laon et ses services. Ce phénomène s'explique notamment par rapport aux transports bien qu'un service de transport à la demande ait été mis en place par l'agglomération. On peut supposer que cette attractivité de la ville-centre auprès des seniors va se renforcer dans les années à venir avec une forte demande en matière de logement adapté, proximité des services, commerces et services médicaux. Or, les produits adaptés à cette demande sont peu nombreux (T2/T3 bien situés, avec ascenseurs...). L'opération menée par l'OPAL sur la ville-haute de Laon cherche à répondre à ce type de besoin.

Dans le reste du territoire, les bailleurs sont sollicités par les communes pour développer du parc adapté pour les seniors en logement individuel de plein pied. A ce titre, le Département octroie des aides pour la création de logements sociaux intermédiaires, de type T2/T3 et adaptés à la perte d'autonomie : cela s'apparente à une offre « en bégainage ».

Par ailleurs, plusieurs communes développent des projets de résidence à destination des personnes âgées. Non médicalisées, ces structures ont vocation à accueillir des personnes âgées autonomes. Lors des rencontres communales, de tels projets étaient évoqués par les communes de Crépy et de Mons. Si ces résidences peuvent répondre à un besoin réel il est important de veiller à ce qu'elles soient accessibles à la fois financièrement et en termes de mobilités (proximité aux services, commerces et aux transports en commun).

Bruyères et Athies ont également pour projet de développer des maisons Âges et Vie. Ces résidences accueillent des personnes âgées en perte d'autonomie et prévoient la présence sur place d'auxiliaires de vie 24/24h.

8.8.1.2 Niveau d'équipement en structures d'accueil pour personnes âgées

Le taux d'équipement de l'agglomération en nombre de place d'hébergement pour les personnes de 75 ans et plus est inférieur à celui du département.

Type d'hébergement	Localisation	Nb de places	Nb. Pers de plus de 75 ans	Ratio pour 1000
Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes	Crépy	48	154	312
Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes	Laon - rue de La Fère	181	2 318	132
Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes	Laon - rue Devisme	126		
Total CAPL		355	3 663	97
Reste de l'Aisne*	02	6 143	49 324	125

*y compris autres structures non médicalisées

Figure 75 Hébergement pour personnes âgées dépendantes – Source : FINESS, export en date du 18 juillet 2018

Les trois structures présentes sur l'agglomération sont des EHPAD, dont deux sont situés sur la commune de Laon et un à Crépy. Les données disponibles sur les tarifs des structures d'hébergement pour personnes âgées permettent d'évaluer leur accessibilité selon les revenus des ménages concernés du territoire. Le prix des EHPAD varie entre 52 et 61 euros par jour en hébergement complet pour une chambre simple.

	Adresse	Capacité	Tarif journalier	Tarif mensuel
EHPAD Malézieux Briquet	28 rue Malézieux Briquet 02870 Crépy	de 25 à 50 places	52 €	1 586 €
EHPAD du centre hospitalier de Laon	Rue Marguerite Clerbout 02000 Laon	plus de 100 places	54 €	1 647 €
EHPAD MRDA	Route de la Fère 02000 Laon	plus de 100 places	61 €	1 861 €

Figure 76 Source : portail national d'accompagnement et d'autonomie des personnes âgées, sur la base d'une chambre simple

En complément de cette offre médicalisée, le CCAS gère une résidence autonomie (résidence Basselet) de 40 logements, dont l'OPAL est propriétaire. La résidence est ouverte aux Laonnois ainsi qu'aux habitants des communes alentours. Elle vise les personnes âgées autonomes. Les tarifs varient selon la taille du studio (360€ à 458€/mois). Le CCAS n'identifie pas de besoin supplémentaire pour ce type de structure, l'existant connaissant un léger taux de vacance, bien que des travaux aient été réalisés et que l'attractivité revienne quelque peu.

Un projet de résidence senior autonomie est par ailleurs envisagé dans la ville haute (friche de La Poste) et devrait renforcer cette offre.

Le Département souhaite engager une réflexion concernant l'« habitat inclusif » à destination des personnes âgées (schéma de l'autonomie). Elle interviendrait comme un maillon entre le maintien à domicile et l'offre en EPHAD (jugée suffisante sur le territoire par le Département).

8.9 Les personnes en situation de handicap

La CAF verse des aides aux personnes porteuses d'un handicap (AAH), ou aux ménages ayant en charge un enfant en situation de handicap (AEEH). L'Allocation Adultes Handicapés est délivrée sous conditions de ressources. L'AEEH peut être délivrée pour chaque enfant ou jeune de moins de 20 ans.

En 2019, 1 038 ménages sont allocataires de l'AAH, soit 10% de l'ensemble des ménages de la CAPL. Cette part correspond à celle de l'Aisne mais est plus élevée que dans les territoires de référence. Concernant l'AEEH, 243 personnes ont été couvertes en 2019, soit 2,3% des moins de 20 ans de l'agglomération. Là aussi, la CAPL présente une part plus élevée de personnes couvertes que les territoires de référence.

	Nb de ménages allocataires AAH en 2019	% de ménages allocataires	Nb de personnes couvertes par l'AEEH en 2019	% dans les moins de 20 ans
CAPL	1038	10%	243	2,3%
Grand Reims	4859	7%	1187	1,6%
CC de la Champagne Picarde	302	9%	61	1,1%
CC du Chemin des Dames	28	3%	0	0,0%
CC du Pays de la Serre	167	7%	33	0,9%
CC du Val de l'Aisne	148	5%	76	1,5%
Aisne	10340	10%	2384	1,8%
Hauts-de-France	120766	9%	34986	2,2%

Figure 77 Bénéficiaires des aides dédiées aux personnes en situation de handicap
Source INSEE, traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2022

Au cours de la période récente, le nombre d'allocataires de l'AAH a régulièrement augmenté avec une baisse ponctuelle en 2016. Le nombre d'enfants couverts par l'AEEH a quant à lui augmenté de plus en plus rapidement ces dernières années, passant de 199 personnes en 2016 à 243 en 2019.

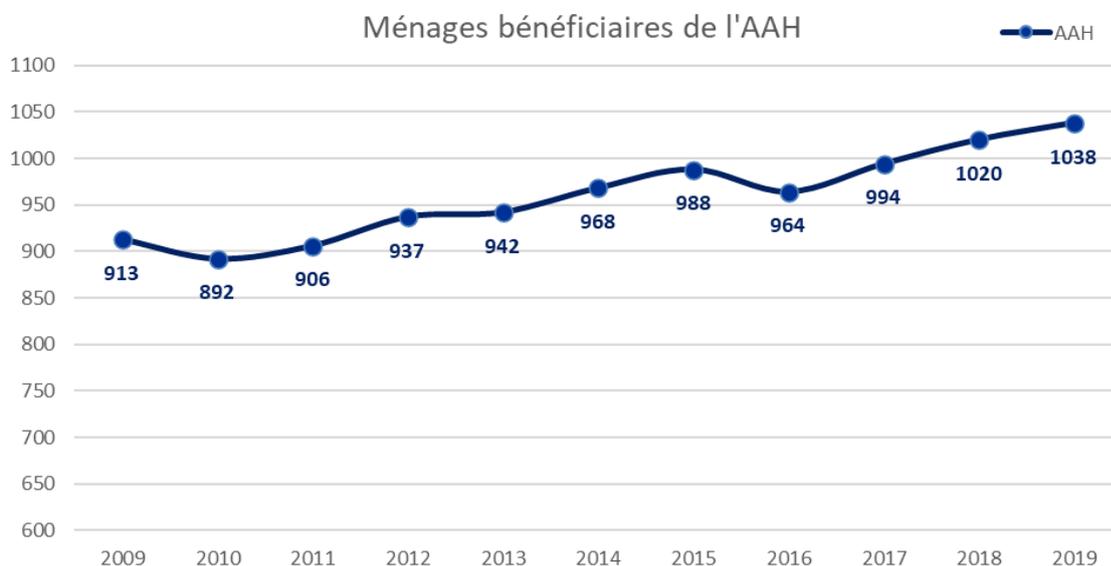


Figure 78 Evolution des bénéficiaires de l'AAH et AEEH entre 2009 et 2019
Source INSEE, traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2022

Cette information ne permet cependant pas d'appréhender la réalité des besoins en logement des ménages concernés. En effet, les besoins diffèrent en fonction de la nature des handicaps. Il est également à noter que l'AAH est délivrée sous conditions de ressources, ces chiffres ne sauraient donc représenter l'entièreté des personnes en situation de handicap du territoire.

Il reste que le travail sur l'adaptation des logements fait partie des pistes de réponses pour une partie d'entre eux.

8.9.1.1 Niveau d'équipement en structures d'accueil pour personnes en situation de handicap

L'offre à destination des publics en situation de handicap se compose de 142 places dédiées au handicap, situées uniquement à Laon.

La ville de Laon dispose d'un foyer de vie géré par l'Association des Parents et Enfants Inadaptés (APEI) « les Papillons Blancs » destiné à accueillir les personnes handicapées et réparti entre 4 sites d'une capacité totale de 142 places (60 places au sein de l'institut médico-éducatif, 41 places au foyer de la Moncelle, 16 places en maison d'accueil spécialisée et 25 places en foyer médicalisé).

Type d'hébergement	Localisation	Nb de places
Foyer Hébergement Adultes Handicapés	Laon	22
Foyer de Vie pour Adultes Handicapés	Laon	32
Foyer d'Accueil Médicalisé pour Adultes Handicapés (F.A.M.)	Laon	25
Foyer de Vie pour Adultes Handicapés	Laon	19
Maison d'Accueil Spécialisée (M.A.S.)	Laon	20
Etablissement d'Accueil Mère-Enfant	Laon	25

Figure 79 Type d'hébergement pour personnes handicapées – Source FINESS, export à la date du 18 juillet 2019.

8.10 Publics en situation de précarité

8.10.1.1 Une augmentation régulière des allocataires de la CAF sur la période récente

En 2019, 10 021 ménages bénéficient des allocations de la CAF (toute forme d'aides confondues) : cela représente plus de la moitié des ménages de l'agglomération.

Jusqu'en 2015, le nombre de bénéficiaires s'est maintenu en-dessous de 9 000 bénéficiaires. Il a subi un pic en 2016 qui correspond entre autres à des revalorisations ou évolutions de la prime d'activité, la garantie contre les impayés de pensions alimentaires (Gipa), l'évolution du RSA et de l'AAH. Un second pic est visible en 2019 avec près de 500 allocataires de plus qu'en 2018.

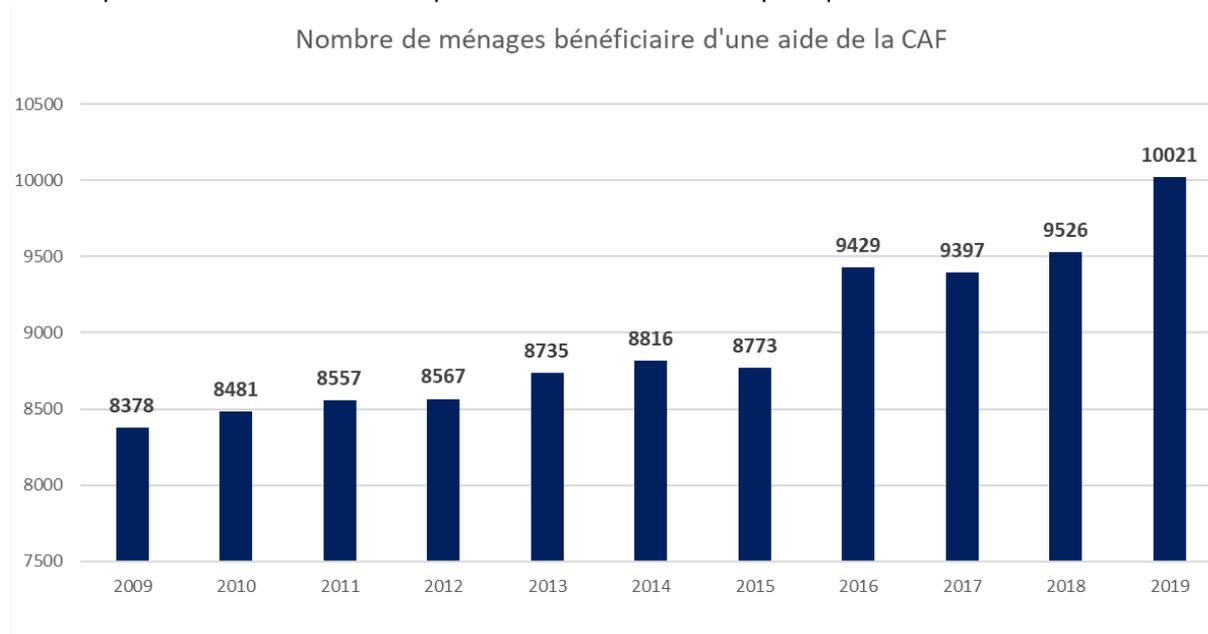


Figure 80 Evolution des ménages allocataires des aides de la CAF
Source : CAF, traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2022

Jusqu'en 2015, le nombre de ménages allocataires du RSA a augmenté régulièrement, pour atteindre 2 456 ménages bénéficiaires en 2015. Sur cette même période, les bénéficiaires du RSA sont également de plus en plus nombreux parmi l'ensemble des allocataires CAF (28% en 2015). En revanche, leur nombre a chuté de moitié à partir de 2016 : la prime d'activité, entrée en vigueur le 1er janvier 2016 explique la baisse des allocataires du RSA de ces dernières années, car elle est venue le remplacer dans son volet « activité » (seul le RSA « socle » subsiste).

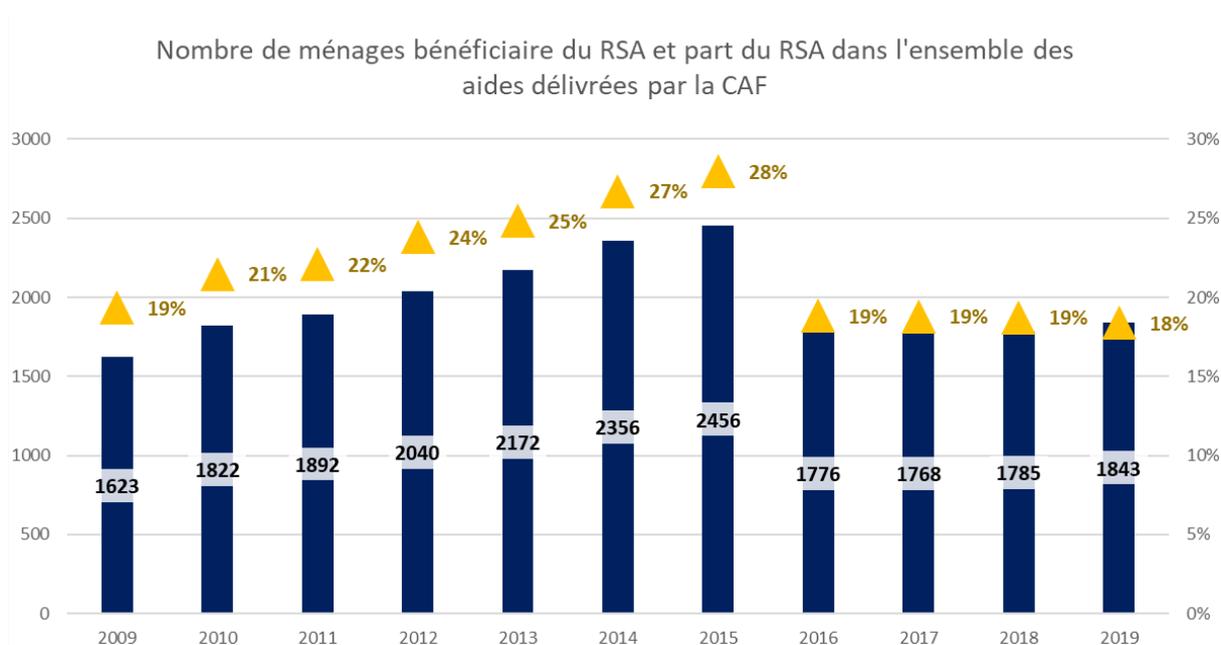


Figure 81 Evolution des allocataires du RSA entre 2009 et 2019
Source : CAF, traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2022

8.10.1.2 Les aides en faveur de l'accès et du maintien dans le logement

Le département de l'Aisne apporte des aides à l'accès et au maintien dans le logement à travers le Fonds de Solidarité Logement (FSL).

Le FSL intervient sous forme d'aides financières aux ménages :

- Les aides au maintien dans le logement : les aides au « maintien dans le logement » concernent les impayés de loyer, les charges de copropriété, les factures d'énergies.
- Les aides à l'accès au logement : elles concernent le cautionnement des loyers, le dépôt de garantie, le 1^{er} mois de loyer les dettes liées à l'ancien logement.

En moyenne, 362 aides sont versées chaque année pour les bénéficiaires du FSL via la commission de Laon. Les dossiers laonnais représentent environ 20% des aides versées à l'échelle du département. On note une petite baisse pour l'année 2017.

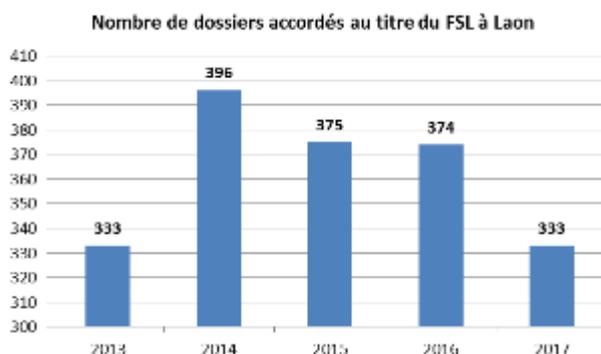


Figure 82 Nombre de dossiers accordés au titre du FSL
Source : Bilan FSL 2017, département de l'Aisne

En 2017, le montant moyen des aides s'élève à 483€ par dossier dans le laonnais. Les aides concernent principalement l'accès au logement (89%). Ces aides à l'accès correspondent à la prise en charge du premier loyer (18% des aides), à l'assurance locative (14%) mais surtout au dépôt de garantie (68%). Les aides sont versées aussi bien aux locataires du parc social (largement majoritaires) qu'aux locataires du parc privé.

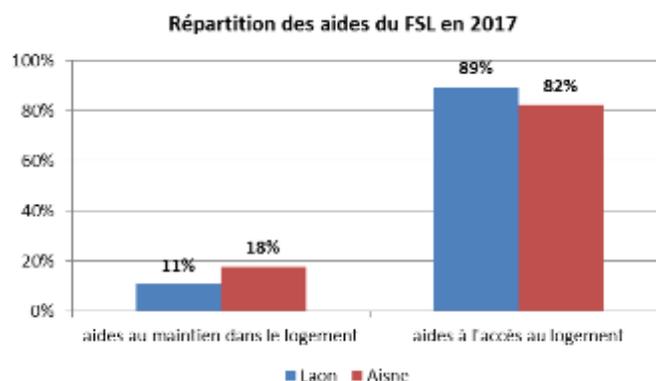


Figure 83 Répartition des aides du FSL en 2017
Source : Bilan FSL 2017, département de l'Aisne

8.10.1.3 L'offre de logement spécifique à destination des personnes fragiles sur le territoire

La loi définit un objectif minimum d'une place d'hébergement par tranche de 2 000 habitants « pour les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants et qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants ». L'agglomération n'est donc pas concernée. Pour autant, elle propose une offre de logements spécifiques à destination des personnes fragiles.

L'offre à destination des publics en situation de fragilité se compose de 165 places dédiées à l'urgence situées uniquement à Laon (soit un ratio de 3.9 places pour 1000 pour l'urgence).

Le territoire est doté d'un Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) et d'un Centre d'Action Educative (CAE) dont le fonctionnement est relativement tendu. Le CCAS intervient avec le 115 et possède une convention avec COALLIA pour loger les personnes en situation d'urgence (par exemple en cas de refus au 115).

Par ailleurs la CAPL est pourvu du Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile (CADA) de 104 places. Le CCAS de Laon travaille en relation avec COALLIA et AEP, ainsi qu'avec les bailleurs sociaux pour permettre un accès au logement autonome des personnes migrantes en situation régulière et assurer une fluidité dans le fonctionnement du CADA. La problématique du logement des déboutés au droit d'asile et personnes sans titre fuyant les foyers est prégnante, ceux-ci se retrouvant dans le parc privé dégradé ou à la rue.

Type d'hébergement	Localisation	Nb de places
Centre Hébergement & Réinsertion Sociale (C.H.R.S.)	Laon	24
Centre Accueil Demandeurs Asile (C.A.D.A.)	Laon	104
Centre Hébergement & Réinsertion Sociale (C.H.R.S.) Coallia	Laon	37

Figure 84 Type d'hébergement d'urgence – Source FINSS, export à la date du 18 juillet 2019.

8.11 Les gens du voyage

La communauté d'Agglomération est compétente en matière « d'aménagement, d'entretien et gestion des structures destinées aux Gens du Voyage » depuis le 1^{er} janvier 2017. A ce titre, elle est soumise aux obligations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens Du Voyage (SDAGDV) de l'Aisne. Le territoire disposait d'une aire d'accueil de 40 places, qui a été fermée en 2012 suite à d'importantes dégradations.

Le nouveau schéma est entré en vigueur en 2019, pour une durée de 6 ans. Il prévoit :

- La réalisation d'une aire de grand passage d'une capacité de 100 places sur le périmètre de l'agglomération,
- La création d'une aire d'accueil de 25 places, en remplacement de celle fermée en 2012 et de capacité équivalente.

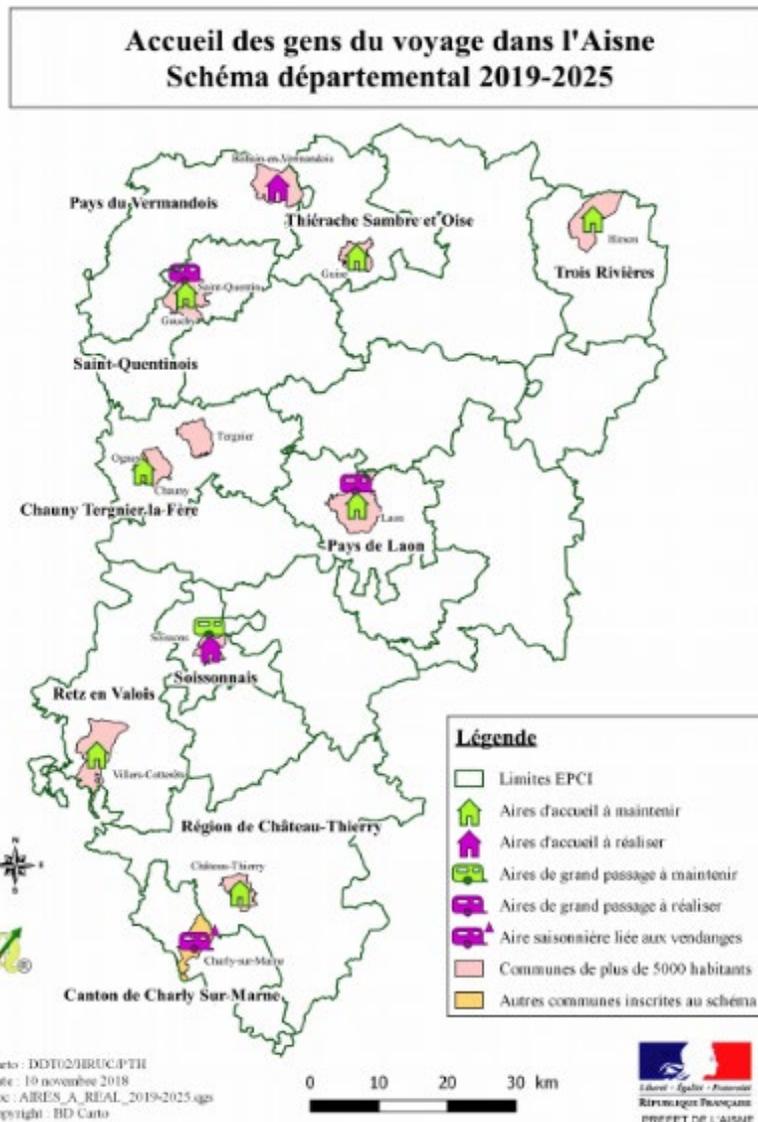


Figure 85 Objectifs du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2019-2025
Source Préfecture de l'Aisne

Le P.L.U. de Laon, dont l'approbation est intervenue le 05 décembre 2018, prend en compte le besoin de création d'une aire de grand passage, avec un site identifié en secteur Nv.

L'agglomération, tout comme le département de l'Aisne, est également confrontée à des familles propriétaires de leurs terrains, un phénomène qui génère parfois des problématiques en raison du caractère non constructible des terrains acquis, ou situés en zone de prévention des risques d'inondation. Les constructions sont alors réalisées sans autorisation avec des problématiques d'accès aux fluides. Par conséquent, le Département avait entrepris des signatures de conventions d'occupations avec une vingtaine de familles installées sur des parcelles appartenant à la Communauté d'Agglomération. Il est aujourd'hui proposé à ces familles de racheter le terrain qu'elles occupent : 5 parcelles ont déjà été vendues et 14 sont encore en location.

A ce jour, le Schéma n'identifie pas de besoins en matière de terrains familiaux en réponse à des familles sédentarisées. Toutefois, les communes mentionnent plusieurs situations d'occupation illicites de Gens du Voyage à caractère sédentarisé, tel que :

- A Laon, rue Basselet, où sont installées des familles en habitat semi-léger (caravanes et abris). La commune doit faire face à une pression foncière avec de nombreuses tentatives d'acquisition de terrains en ville basse.
- A Athies-sous-Laon, rue de Liesse, la présence de gens du voyage sédentarisés en habitat léger (bungalow).

En outre, la commune de Chambry subit annuellement l'installation de groupes de 50 à 200 caravanes sur des terrains agricoles, dont la présence n'excède pas quelques semaines. Lors des rencontres communales menées en 2022, les communes d'Athies, Crépy et Montenault soulignaient la présence de gens du voyage sur leur commune.

Un nouveau décret (2019-1478 du 26 décembre 2019) précise les modalités d'aménagement et de gestion des aires d'accueil et des terrains familiaux.

Ce qu'il faut retenir :

- Un besoin qui s'exprime par une demande importante de la part des seniors, notamment en alternative aux EHPAD : résidences services...
- Un territoire relativement pourvu en offre d'hébergement d'urgence (170 places dont CADA de 104 places) et adapté au handicap (142 places).
- Un déficit d'équipements en matière d'aire de grand passage pour répondre aux obligations réglementaires,
- Des situations de sédentarisation des Gens du Voyage sur 3 communes

Les enjeux :

- Développer des produits spécifiques destinés aux seniors en identifiant des opérateurs potentiels
- Poursuivre le travail partenarial pour accompagner les ménages fragiles dans leur parcours logement
- Face au phénomène de sédentarisation des Gens du Voyage, répondre aux obligations du schéma pour pouvoir solliciter les procédures d'expulsion en cas d'occupation illégale et envisager de nouvelles réflexions (habitat adapté, terrains familiaux etc.),
- Réguler les problématiques d'achat de terrains dans la ville de Laon

Synthèse et mises en perspectives

Points clés	Forces	Faiblesses
Une perte de population et un très faible niveau de construction	Une attractivité pour les familles avec enfants dans certains secteurs périphériques et une natalité qui se maintient	Un déficit migratoire du territoire
Une production de logements neufs à destination des familles qui se développe essentiellement dans les communes périphériques tandis que Laon a une production faible au regard de son poids démographique	Une ambition de développement d'une offre plus complémentaire entre la ville centre et sa périphérie, une opportunité de lancer des opérations « exemplaires »	Un départ des familles vers la périphérie pour trouver les produits de logements souhaités (individuel, accessible financièrement)
Une baisse de la construction de logements sur le territoire depuis 2013, une spécialisation dans la production de lotissement dans les communes périphériques ; un marché dont les valeurs sont en retrait par rapport aux territoires limitrophes	Une opportunité de renforcer les potentialités de la ville haute de Laon en redonnant de la valeur à l'ancien dans le cadre d'Action Cœur de Ville Développer des opérations « exemplaires » et qualitatives	Une offre exclusive en lot à bâtir qui ne favorise pas la rotation, le développement des parcours résidentiels au sein du territoire, et ne permet pas non plus l'émergence d'une offre alternative et abordable en logements neufs
Des enjeux de restructuration et d'amélioration du parc privé dans les centres-villes et les centres-bourgs. Un enjeu de lutte contre la vacance.	Des opérations déjà menées ou en cours sur le parc ancien : PIG départemental, Cœur de Ville et ORT, un conventionnement avec la CAF face au logement indigne	Une présence de marchands de sommeil et propriétaires indécis, une nécessité de maîtriser les mises en location avec le permis de louer, une problématique de précarité énergétique
Un parc social concentré sur la ville-centre et en partie détendu. Certaines typologies de logements / certains quartiers identifiés rencontrent des problématiques de vacance.	Un parc social qui répond aux besoins de logements des plus modestes. Une volonté de rendre le marché via des démolitions ciblées.	Une vacance sur les grandes typologies et sur les collectifs, délaissés au profit du parc individuel. Peu de perspective de développement en neuf et des ventes HLM dans les petites communes.
Un vieillissement de la population et un souhait affirmé des seniors de se maintenir à domicile	Une attractivité de la ville de Laon envers les seniors (retour vers les services et les commerces) mais une absence de produit adapté à cette demande	Un enjeu fort d'adaptation du parc contraint par la faisabilité technique et la réalisation de travaux
Présence de populations issues de la communauté des gens du voyage avec des phénomènes de sédentarisation de certaines familles et d'acquisition de terrains	L'opportunité de mettre en place une Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) pour accompagner les ménages vers le logement adapté	Des difficultés de maîtrise foncière du phénomène, une absence de produits adaptés pour répondre aux besoins de sédentarisation (logement adapté, terrains familiaux...)

Des jeunes présents majoritairement sur Laon en lien avec l'offre de formations mais qui tendent à quitter le territoire	Un FJT en cours de construction, une résidence étudiante en ville haute de Laon	Un manque de petits logements, et un départ des jeunes vers d'autres territoires (notamment Reims)
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------

Table des figures

Figure 1 Dynamiques démographiques entre 2013 et 2018.....	12
Figure 2 : Solde naturel 1999-2019	13
Figure 3 Dynamiques démographiques entre 2013 et 2018.....	13
Figure 4 Solde migratoire annuel par tranche d'âge.....	15
Figure 5 Evolution de la taille moyenne des ménages dans les territoires de référence	18
Figure 6 Taille moyenne des ménages par commune.....	19
Figure 7 Evolution de l'emploi et du nombre d'actifs en comparaison des territoires de référence ...	22
Figure 8 Structure comparée de l'emploi au lieu de travail.....	23
Figure 9 Evolution de l'emploi salarié privé depuis 2006.....	24
Figure 10 Evolution de l'emploi salarié privé depuis 2015 dans les territoires de référence	24
Figure 11 Evolution de la structure de l'emploi salarié privé de l'agglomération entre 2013 et 2020.	25
Figure 12 Evolution du taux de chômage dans les territoires de référence	25
Figure 13 Evolution du nombre de demandeurs d'emploi en base 100.....	26
Figure 14 Revenus déclarés médians mensuels en 2018 par commune	27
Figure 15 Evolution du stock de logements entre 2013 et 2018	28
Figure 16 Evolution du stock de logements entre 2013 et 2018	29
Figure 17 Situation des résidences secondaires par commune en 2018	29
Figure 18 Date de construction des résidences principales.....	30
Figure 19 Date de construction des résidences principales.....	31
Figure 20 Structure du parc de logements.....	32
Figure 21 Répartition du parc de résidences principales par typologie de logement dans les territoires de référence	32
Figure 22 Répartition du parc de résidences principales par typologie de logement selon les sous territoires.....	33
Figure 23 Les différents types de vacance	34
Figure 24 Evolution des logements vacants.....	34
Figure 25 Nombre de logements vacants	35
Figure 26 Les statuts d'occupation du parc de logements.....	36
Figure 27 Evolution de la construction neuve de 2009 à 2017 Source : Sitadel 2, traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019	38
Figure 28 Indice de construction neuve entre 2013 et 2018	38
Figure 29 Bilan des logements produits de 2009 à 2017 par sous territoire	39
Figure 30 Typologie des logements commencés entre 2007 et 2017	40
Figure 31 Statut d'occupation des résidences principales	57
Figure 32 Statut d'occupation des résidences principales par sous-territoire.....	57
Figure 33 Taille des logements occupés par des propriétaires occupants	58
Figure 34 Taille des logements occupés par des locataires privés.....	59
Figure 35 Part des locataires du parc privé avec taux d'effort élevés	59
Figure 36 Bilan du PIG Habiter Mieux, source bilan du PIG CAPL	59
Figure 37 Centres-bourgs de Crépy et Bruyères-et-Montbérault – Photos GTC	60
Figure 38 Périmètre d'OPAH RU.....	61
Figure 39 Objectifs OPAH RU	62
Figure 40 Taille des copropriétés	62
Figure 41 statuts juridiques des copropriétés.....	63
Figure 42 périodes de construction des copropriétés	63
Figure 43 Montant moyen des charges courantes annuelles copropriétés.....	64
Figure 44 Part du parc privé potentiellement indigne en 2013	64
Figure 45 Localisation des visites de la CAF réalisées suite à des signalements.....	65
Figure 46 Patrimoine dégradé identifié dans la commune de Laon	66
Figure 47 Patrimoine dégradé identifié dans la commune de Laon	66

Figure 48 Répartition du parc social par commune	68
Figure 49 Localisation du parc de logement social	69
Figure 50 Parc locatif communal recensé sur la CAPL	70
Figure 51 Répartition du parc par bailleurs sociaux.....	71
Figure 52 Répartition du parc par commune et par bailleur	71
Figure 53 Répartition de la programmation par type de financement et typologie.....	72
Figure 54 Répartition du parc de logements sociaux par type de construction	73
Figure 55 Répartition du parc par typologie Source RPLS 2019.....	74
Figure 56 Période de construction du parc locatif social source : RPLS 2019.....	74
Figure 57 Répartition du parc selon l'étiquette énergétique source : RPLS 2019	75
Figure 58 Taux de vacance du parc source : RPLS 2019	77
Figure 59 Taux de mobilité et niveaux de loyers du parc social - source : RPLS 2019	77
Figure 60 Répartition du parc par type de financement - source : RPLS 2019	78
Figure 61 Profil des occupants du parc social	78
Figure 62 Age des occupants du parc.....	79
Figure 63 Profil des ressources des occupants.....	79
Figure 64 Le rapport demande/attribution dans le parc social	80
Figure 65 Répartition des demandes et attributions selon les plafonds HLM Source SNE 2018, traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019.....	81
Figure 66 Répartition des demandes et attributions selon la typologie souhaitée	81
Figure 67 Répartition des demandes et attributions selon la taille des ménages	82
Figure 68 Part des demandes de mutation parmi les demandes totales	83
Figure 69 Part des demandes et attributions de mutation de logement social selon le motif	83
Figure 70 Comparaison attributions et objectifs règlementaires en 2018 Source : DDCS 02, traitement et réalisation Guy Taieb Conseil, 2019.....	85
Figure 71 Evolution de la part des 15-29 ans au sein de la population totale dans les territoires de référence	86
Figure 72 Répartition des effectifs étudiants selon le domaine d'études	87
Figure 73 Les jeunes en situation de logement autonome.....	88
Figure 74 Evolution des +75 par tranche d'âge ans entre 2011 et 2016 dans les territoires de référence	90
Figure 75 Hébergement pour personnes âgées dépendantes – Source : FINESS, export en date du 18 juillet 2018.....	91
Figure 76 Source : portail national d'accompagnement et d'autonomie des personnes âgées, sur la base d'une chambre simple	92
Figure 77 Bénéficiaires des aides dédiées aux personnes en situation de handicap.....	93
Figure 78 Evolution des bénéficiaires de l'AAH et AEEH entre 2009 et 2019	93
Figure 79 Type d'hébergement pour personnes handicapées – Source FINESS, export à la date du 18 juillet 2019.....	94
Figure 80 Evolution des ménages allocataires des aides de la CAF	95
Figure 81 Evolution des allocataires du RSA entre 2009 et 2019	96
Figure 82 Nombre de dossiers accordés au titre du FSL	96
Figure 83 Répartition des aides du FSL en 2017	97
Figure 84 Type d'hébergement d'urgence – Source FINESS, export à la date du 18 juillet 2019.....	97
Figure 85 Objectifs du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2019-2025 Source Préfecture de l'Aisne	98