

2^{EME} PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DU PAYS DE MEAUX - Diagnostic

Novembre 2012

Sommaire

INTRODUCTION.....	5
1. Le PLH 2 du Pays de Meaux – contenu et méthode	5
2. Les compétences de l'agglomération en matière de politique de l'habitat.....	7
3. Le positionnement du PLH par rapport aux autres documents de planification	7
4. Les échelles d'analyse et territoires de référence	9
ELEMENTS DE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE	10
1. Un pôle d'emploi à la croissance fragile,	10
• Une légère progression de l'emploi	10
• Une recrudescence du chômage depuis 2008	11
• Des migrations domicile-travail en progression	12
2. De profondes disparités de revenus entre Meaux et sa périphérie mais des écarts qui semblent diminuer au sein de la ville de Meaux,.....	13
EVALUATION DU PREMIER PLH	15
1. Développer et diversifier l'habitat,.....	15
1.1. Une croissance démographique de 0,6% entre 1999 et 2009, plus rapide que l'objectif recherché lors du 1 ^{er} PLH.....	15
• ...croissance portée principalement par le solde naturel	16
• mais une réduction des apports migratoires, notamment concernant les familles avec enfants	17
• des mutations résidentielles en nombre sur la ville centre, plus limitées au sein de chacune des communes de la périphérie	18
• Une attractivité partagée au sein du Pays de Meaux, de la ville centre pour sa périphérie et inversement	19
• Un territoire attractif pour l'Est francilien.....	20
• Un report des meldois sur les territoires plus ruraux aux confins de l'est francilien.....	21
• Une accélération récente de la croissance de la population depuis 2009, portée par la ville de Meaux	22
1.2. Un rythme de production supérieur aux objectifs du 1 ^{er} PLH.....	24
• La production de logements depuis 2007.....	24
• L'utilisation de la construction neuve entre 1990 et 2009.....	26
1.3. L'application du principe de mixité dans la production neuve	28
• L'offre nouvelle en locatif social et intermédiaire : plus de 900 logements mis en service	28
• Etat des lieux du logement social à l'issue du 1 ^{er} PLH	31
• Une reconstitution encore partielle de l'offre locative sociale dans le cadre du PRU de Meaux.....	35
• Des outils mis en œuvre pour orienter la production en location et accession sociale	38
1.4. L'évolution du marché immobilier et de l'accessibilité des ménages aux produits	39
• Un marché immobilier encore accessible dans l'ancien et dans le neuf, des prix médians en retrait des référents franciliens.....	39
• Un marché diversifié, particulièrement au sein de la ville de Meaux	40
• Un marché qui connaît de profondes mutations, de plus en plus attractif pour le reste de l'Île de France ..	42
• Le marché immobilier en 2012 à dire d'expert.....	43
• L'accessibilité des ménages aux marchés privés.....	45
• Le marché locatif	47
1.5. La mise en place d'une action foncière et l'ambition d'un développement maîtrisé et durable ..	50

•	1.5.1 Les orientations fixées dans le premier PLH pour 2007-2013	50
•	1.5.2 Les principes intégrés dans le SCOT en cours de finalisation.....	51
•	1.5.3 Les perspectives de développement de l'habitat.....	54
1.6.	Synthèse, enjeux et perspectives sur le développement, et la diversification de l'habitat	59
2.	Conforter l'habitat existant.....	62
2.1	Le parc de logements en quelques chiffres.....	62
•	Une intervention sur le parc existant qui a permis une très nette réduction de la vacance entre 1999 et 2009,.....	62
•	La persistance d'un parc de logement de qualité médiocre, probablement dans le parc privé	64
•	Une croissance du parc privé depuis 1999 et des grands logements,	65
2.2	Les enjeux d'amélioration du parc privé	67
•	Le parc privé en quelques chiffres.....	67
•	Un parc locatif privé qui joue un rôle social de fait particulièrement hors Meaux	68
•	Une première OPAH engagée sur la Communauté d'agglomération du Pays de Meaux positive pour les propriétaires occupants.....	69
•	La question des copropriétés	71
•	Deux nouveaux dispositifs communautaires : le PIG et l'OPAH-RU à partir de 2012 pour 5 ans.....	75
•	Le pôle de lutte contre l'habitat indigne	76
•	Synthèse, enjeux et perspectives sur l'amélioration du parc privé	77
2.3	Les enjeux d'amélioration du parc social.....	78
•	Une vigilance à développer sur le parc social hors ANRU	79
•	Un parc attractif pour des ménages locaux et familiaux	80
•mais qui sur Meaux présentait encore des fragilités importantes en 2009.....	82
•	Synthèse, enjeux et perspectives sur l'amélioration du parc social existant	83
3.	Prendre en compte les besoins des publics spécifiques	84
2.1	Personnes âgées et handicapées	84
•	Les orientations et le bilan des réalisations	84
•	Les éléments de problématique actualisés.....	84
2.2	Le logement des jeunes et des étudiants	86
•	Les orientations et le bilan des réalisations	86
•	Les éléments de problématique actualisés.....	86
2.3	Hébergement d'urgence et logement temporaire	88
•	Les orientations et le bilan des réalisations	88
•	Les éléments de problématique actualisés.....	88
2.4	Les gens du voyage.....	91
•	Les orientations et le bilan des réalisations	91
•	Perspectives.....	91
2.5	Synthèse, enjeux et perspectives	92

Article L302-1 du code de la construction et de l'habitation

Le Programme Local de l'Habitat est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres.

Le Programme Local de l'Habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1.

Le Programme Local de l'Habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne, au sens du troisième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées.

Le Programme Local de l'Habitat définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire.

Le Programme Local de l'Habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- les objectifs d'offre nouvelle ;
- les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;
- les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- les actions et opérations de renouvellement urbain, et notamment les actions de rénovation urbaine au sens de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ;
- la typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre privée conventionnée ANAH sociale et très sociale ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants.

Le Programme Local de l'Habitat comprend **un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique**. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

- le nombre et les types de logements à réaliser ;
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
- les orientations relatives à l'application du b de l'article L. 123-2, des 15° et 16° de l'article L. 123-1 et de l'article L. 127-1 du code de l'urbanisme.

INTRODUCTION

1. Le PLH 2 du Pays de Meaux – contenu et méthode

La communauté d'agglomération et ses 18 communes se sont engagées dans l'élaboration et la mise en œuvre d'un premier Programme Local de l'habitat pour la période 2007-2012 dont les principales orientations étaient :

- **le développement de l'habitat** sous forme d'un urbanisme maîtrisé et respectueux de son environnement immédiat, permettant d'assurer les parcours résidentiels des habitants actuels et d'accueillir des ménages extérieurs,
- **la confortation de l'existant** par la mise en place des dispositifs favorisant la réhabilitation du parc privé dégradé,
- **la diversification de l'offre** par la construction de logements adaptés aux besoins de l'ensemble des habitants de la communauté d'agglomération et notamment des publics spécifiques (jeunes, populations vieillissantes, ménages actifs locaux ou issus d'autres territoires, etc.).

En 2012, par délibération du 23 mars, la communauté d'agglomération du Pays de Meaux a souhaité lancer l'élaboration de son deuxième Programme Local de l'Habitat (2014-2020). Ce travail doit permettre :

- L'évaluation des actions mises en œuvre et de leurs conséquences,
- L'évolution des actions entreprises au regard du contexte actuel et des enjeux actualisés de la politique de l'habitat.

Comme le premier, le deuxième Programme Local de l'Habitat est un document de programmation (art. L. 302-1 CCH) établi sur 6 ans, qui concerne toutes les composantes de l'habitat :

- le logement public comme privé,
- le logement en location comme en accession,
- la construction neuve comme le traitement du parc existant,
- le logement comme les structures d'hébergement.

Il convient cependant de prendre en compte les évolutions législatives intervenues depuis 2007 en matière d'habitat :

La loi n°2007-290 du 05 mars 2007 instituant le droit au logement et qui étend à compter du 1er janvier 2008 le champ des communes soumises aux obligations de réalisation de logements locatifs sociaux prévues à l'article 55 de la loi SRU aux communes de plus de 1 500 habitants en Ile-de-France appartenant à un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Sur l'agglomération cette disposition touche trois communes : Mareuil-lès-Meaux, Chauconin-Neufmontier et Varreddes.

La loi n°2009-03 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions qui renforce le caractère opérationnel du PLH (art 28) :

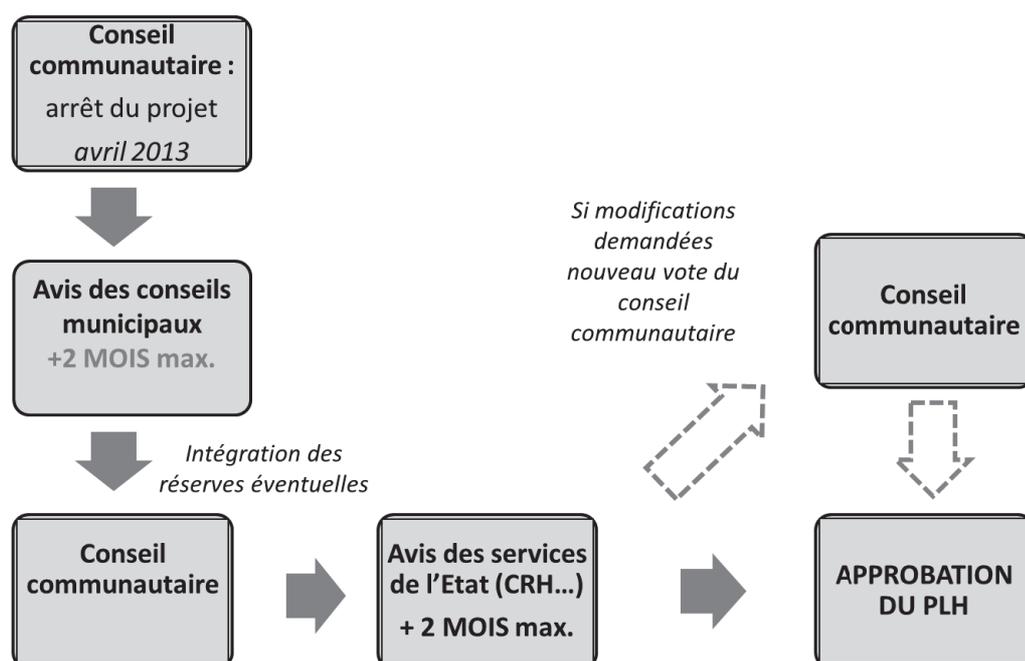
- une évaluation des résultats et des effets des politiques de l'habitat mises en œuvre dans la période précédente,
- un diagnostic global qui intègre tous les segments du parc et toutes les dimensions de l'offre et de la demande, notamment la prise en compte de la dimension « hébergement »,

- le programme d'actions est détaillé, maintenant par commune, notamment la programmation des constructions et des réhabilitations,
- la mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat,
- la mise en compatibilité des documents d'urbanisme communaux (POS, PLU, Cartes communales)

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite «Grenelle 2» qui rappelle la nécessaire prise en compte des questions environnementales (consommation foncière, qualité du bâti, économies d'énergie)

L'élaboration du 2^{ème} programme se déroule de la manière suivante :

- La réalisation d'un **diagnostic stratégique**, décliné dans le présent document de cadrage, prenant en compte l'évaluation des politiques de l'habitat et surtout du premier PLH, des approfondissements thématiques et le résultat de rencontres avec les principaux partenaires de la politique de l'habitat (*présentés en violet dans ce rapport*).
- La clarification des choix stratégiques et la définition d'un projet global, à travers **des orientations générales de la future politique de l'habitat**, et les scénarios quantitatifs fondés sur des choix politiques.
- La préparation du passage à l'opérationnel au travers d'un **projet de programme d'actions** et notamment :
 - la programmation estimative détaillée des logements à réaliser à l'horizon d'au moins 6 ans pour répondre aux besoins de développement de l'agglomération,
 - les anticipations foncières nécessaires,
 - le suivi évaluation du Programme,
 - les fiches actions, et leur territorialisation
- **La définition des conditions de mises en place du dispositif d'observation de l'habitat**



- **Un accompagnement de la communauté d'agglomération jusqu'à l'approbation définitive du PLH.**
 - La Communauté d'agglomération arrête le projet qui est ensuite transmis aux communes la composant
 - Les communes ont deux mois pour faire connaître leur avis Au vu de ces avis, la CAPM délibère à nouveau sur le projet et le transmet au représentant de l'Etat. Celui-ci le soumet pour avis, dans un délai de deux mois, au comité régional de l'habitat.
 - Puis la communauté d'agglomération approuve le Programme Local de l'Habitat après avis de l'Etat et du Comité Régional de l'Habitat. La délibération publiée approuvant le programme devient exécutoire deux mois après sa transmission au représentant de l'Etat.

2. Les compétences de l'agglomération en matière de politique de l'habitat

En vertu des statuts de la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux, celle-ci exerce de plein droit les compétences suivantes, en lieu et place des communes membres.

Les compétences obligatoires 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 en faveur du logement des personnes défavorisées par les opérations d'intérêt communautaire.
- Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées.
- Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire.

Les compétences facultatives :

Animation et gestion des aires existantes et création d'aires nouvelles d'accueil des gens du voyage.

3. Le positionnement du PLH par rapport aux autres documents de planification

L'agglomération du Pays de Meaux a arrêté son projet de SCOT en décembre 2011 lors de son conseil communautaire.

Le Schéma de Cohérence Territoriale, le Programme Local de l'Habitat et les Plans Locaux d'Urbanisme sont intrinsèquement et légalement liés.

- Le PLH, document de programmation de la politique de l'habitat sur 6 ans, doit être en effet compatible avec le SCOT, document de planification, ayant trait au territoire concerné. Il

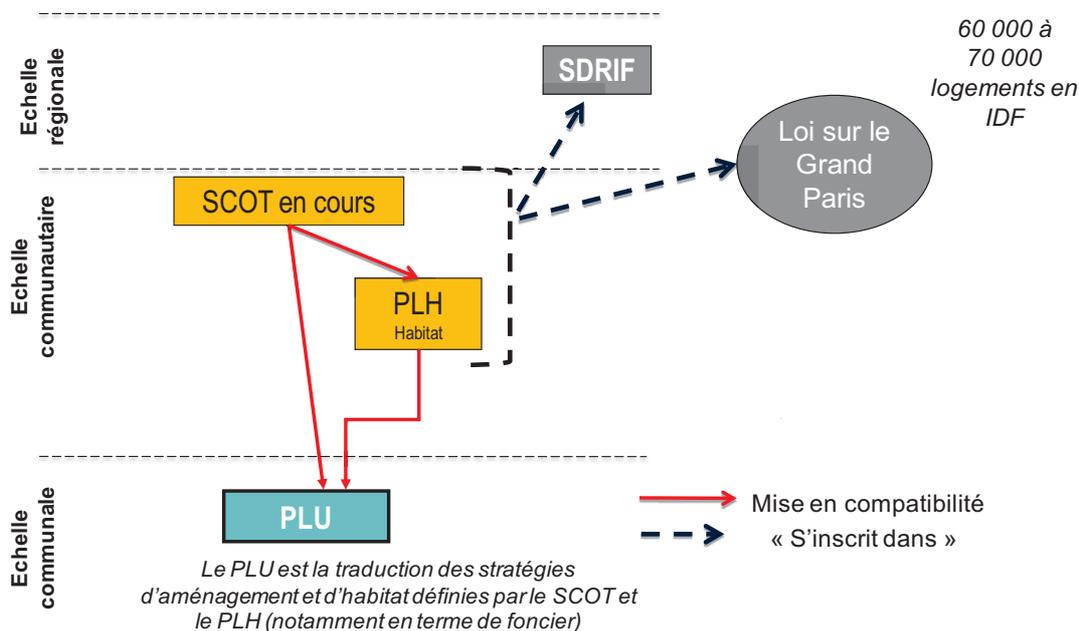
convient en effet de prendre en compte les conséquences, en matière d'habitat, des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent du SCOT.

- L'articulation avec les Plans Locaux d'Urbanisme est primordiale, le PLU étant la traduction communale des objectifs définis conjointement par le SCOT et le PLH. La loi impose la compatibilité des documents stratégiques et les hiérarchise.

Cette complémentarité ne doit cependant pas masquer des objectifs différenciés entre le PLH et le SCOT sur la question de l'habitat :

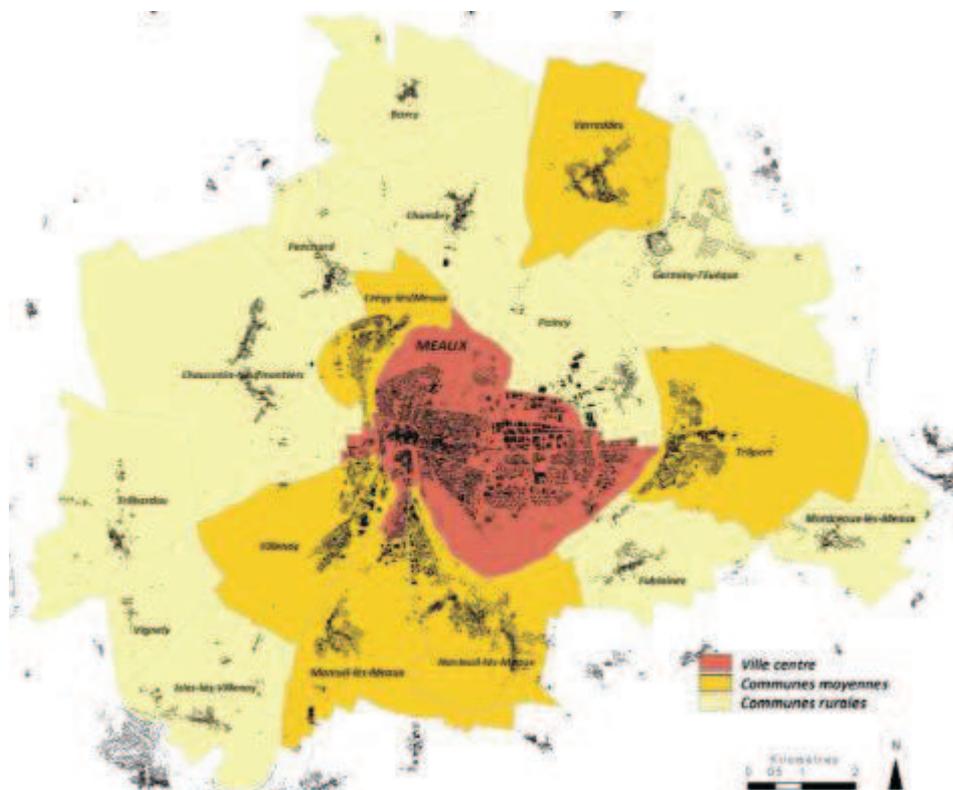
- Le volet habitat du SCOT traite les besoins globaux en logements dans une perspective temporelle longue, au minimum 15 ans en lien notamment avec les objectifs de développement démographiques et économiques ainsi que des principes d'urbanisation en cohérence avec l'ensemble du projet territorial.
- Le PLH est un document programmatif qui définit à court terme (6 ans) la politique de l'habitat de l'agglomération en fonction des besoins en logements, mais également de l'état du parc existant et des besoins spécifiques d'une partie de ces occupants. C'est donc un document qui a une portée beaucoup plus opérationnelle et qui de ce fait définit des moyens d'actions précis à mobiliser, notamment sur le plan financier et de la maîtrise d'ouvrage.

En Ile de France, le Schéma Directeur de la Région Ile de France et la loi sur le Grand Paris définissent également des grandes orientations en termes de développement de l'habitat dont le PLH doit tenir compte. La territorialisation de l'objectif TOL sur le Pays de Meaux fait état d'un objectif de 550 logements.



4. Les échelles d'analyse et territoires de référence

L'agglomération est constituée de 18 communes, avec une population totale de près de 83 000 habitants (INSEE RP 2009), 60% de la population résidant dans la ville centre.



Source : diagnostic territorial du SCOT du Pays de Meaux

La typologie de communes, retenue dans le SCOT est reprise pour l'élaboration du PLH :

- La ville centre, Meaux,
- Les 7 communes moyennes, en conservant la distinction faite entre communes selon leur taux de logements locatifs sociaux, Villenoy, dotée de plus de 20% de logements sociaux, Crégy-lès-Meaux, Trilport, Chauconin-Neufmontiers, Nanteuil-lès-Meaux, Mareuil-lès-Meaux et Varreddes, toutes 5 déficitaires au regard des obligations résultant de l'article 55 de la loi SRU,
- Les 10 communes rurales, Isle-lès-Villenoy, Poincy, Penchard, Barcy, Chambry, Germigny-l'Évêque, Montceaux-lès-Meaux, Fublaines, Trilbardou et Vignely.

Les territoires référents sont l'agglomération de Saint Quentin en Yvelines, le département de la Seine-et-Marne, la région Ile de France, la Grande Couronne et la France métropolitaine.

ELEMENTS DE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

1. *Un pôle d'emploi à la croissance fragile,*

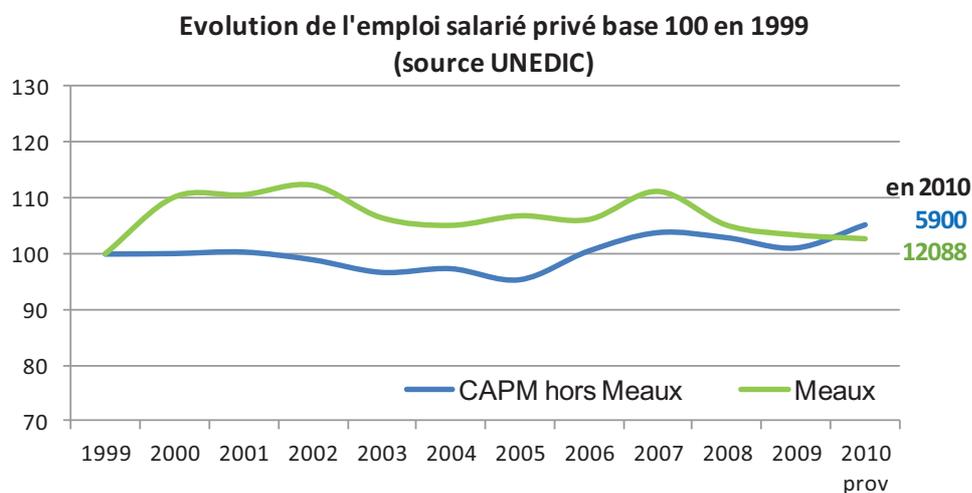
Le Pays de Meaux représente en 2009 6% de la population seine et marnaise, 7% des emplois du département et 6% des actifs occupés.

- **Une légère progression de l'emploi**

Celle-ci depuis la fin des années 90 a été légèrement moins rapide qu'à l'échelle des référents. C'est à la ville centre que revient l'indice de concentration d'emploi, c'est-à-dire le rapport entre le nombre d'actifs occupés sur le nombre d'emplois, le plus élevé, lui conférant son rôle de pôle d'emploi. L'indice de concentration inférieur à 1 des communes de la périphérie traduit leur vocation plus résidentielle au sein de l'agglomération.

Evolution de l'emploi total		Meaux	CA du Pays de Meaux	CAPM hors Meaux	St Quentin en Yvelines	Île-de-France
Nb d'emplois en 2009		23 153	30 333	7 179	95 290	5 650 312
Taux d'évolution /an depuis 1999		0,40%	0,90%	2,7%	1,6%	1,10%
Nb d'actifs occupés		21 135	36 904	15 769	71 086	5 385 485
Taux d'évolution /an depuis 1999		0,60%	1,00%	1,7%	0,4%	1,10%
Indice de concentration de l'emploi (Act. Occ. / emploi)	1999	1,11	0,83	0,41	1,19	1,04
	2009	1,10	0,82	0,46	1,34	1,05

La ville centre concentre plus de 75% des emplois du Pays de Meaux en 2009 selon l'INSEE. Selon les données fournies par Pôle Emploi, la ville centre concentre près des 2/3 de l'emploi salarié privé de l'agglomération avec des fluctuations importantes ces dernières années liées notamment au secteur de l'intérim.

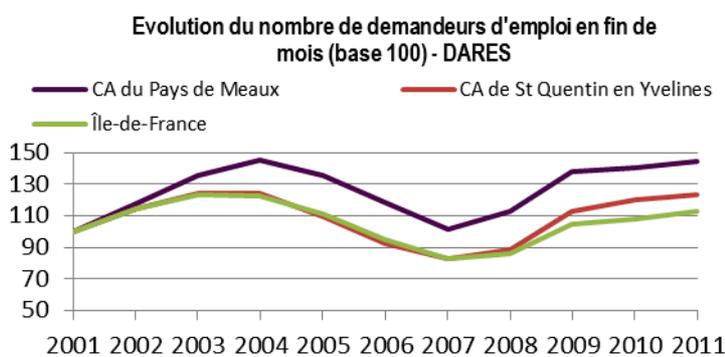


L'emploi progresse sur la périphérie depuis 2005.

Evolution du nombre d'emplois salariés privés (UNEDIC)	Meaux	CA du Pays de Meaux	CA de St Quentin en Yvelines	Île-de-France
Nb d'emplois salariés privés en 2010 (prov)	12 088	17 988	87 234	4 089 334
Taux d'évolution /an depuis 1999	0,5%	0,7%	3,0%	0,9%

• Une recrudescence du chômage depuis 2008

Le chômage a depuis le début des années 2000 augmenté plus rapidement qu'à l'échelle de la région après avoir connu une période de retrait entre 2004 et 2008, comme du reste sur les territoires référents.



La part des plus jeunes, moins de 25 ans, est plus importante, et notamment sur la 1^{ère} couronne de la ville centre.

Evolution et structure du chômage (DARES)	2011			
	Meaux	CA du Pays de Meaux	CA de St Quentin en Yvelines	Île-de-France
Nombre de DEFM (cat A* en 2010)	3 044	4 011	5 998	531 622
Taux d'évolution / an depuis 2001	3,41%	3,42%	1,91%	1,11%
% de moins de 25 ans (cat ABC*)	18%	19%	16%	12%
% de femmes (cat ABC*)	47%	48%	49%	49%
% de chômeurs longue durée (cat ABC*)	33%	33%	32%	38%

DEFM : demandeurs d'emploi en fin de mois

Catégorie A actes positifs de recherche d'emploi sans emploi

Catégorie B actes positifs de recherche d'emploi en activité réduite courte

Catégorie C actes positifs de recherche d'emploi en activité réduite longue

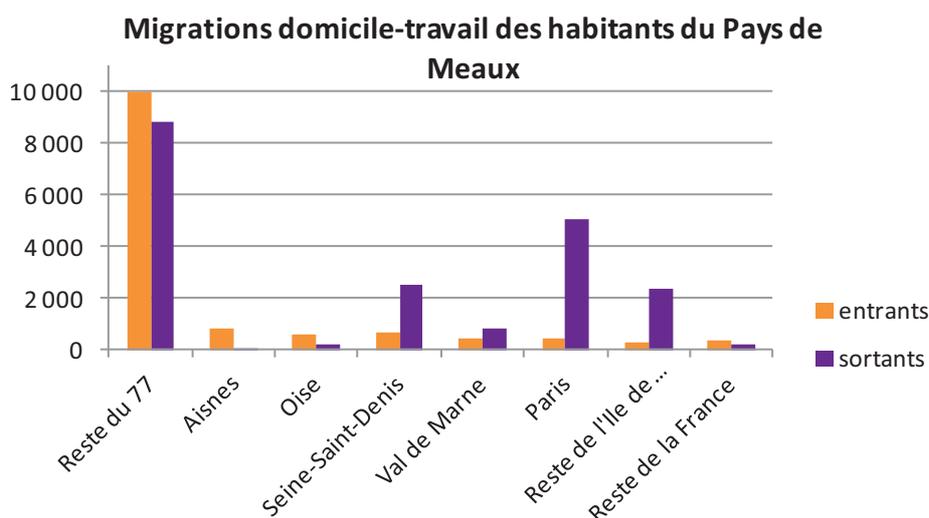
- **Des migrations domicile-travail en progression**

A l'échelle du Pays de Meaux, 44% des actifs occupés travaillent au sein d'une commune du Pays de Meaux (16 200 pers.) mais la part des habitants travaillant au sein de leur commune de résidence a baissé depuis 1999.

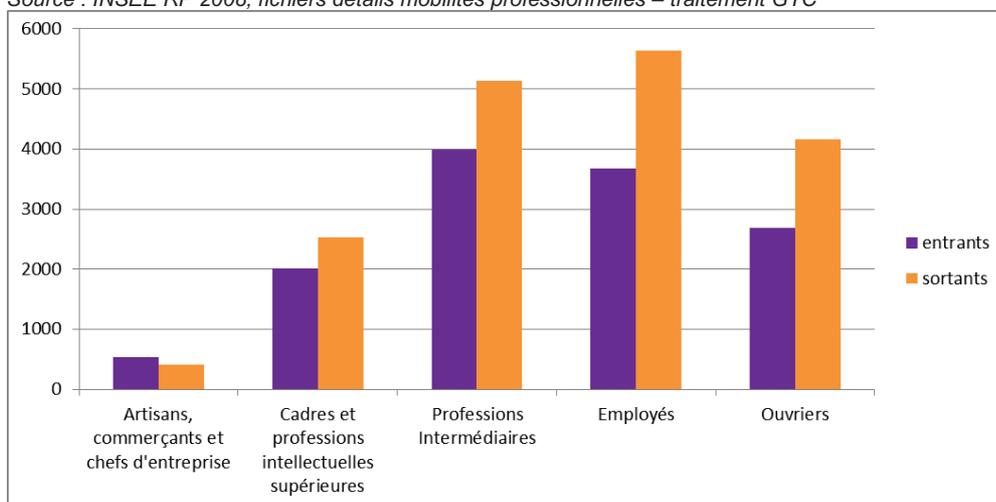
% Actif occ 15 ans ou + travaillant dans leur commune de résidence (INSEE)	Meaux	CA du Pays de Meaux	CA de St Quentin en Yvelines	Île-de-France
en 1999	47%	34%	21%	31%
en 2009	41%	28%	21%	29%

En 2008, le pays de Meaux est attractif pour les actifs Seine et Marnais mais plus de 50% de ses habitants travaillant hors de la CAPM quittent le département.

13 619 personnes extérieures viennent travailler sur la CA, 20 000 personnes travaillent à l'extérieur du Pays de Meaux, toutes les catégories socio-professionnelles étant concernées, le déficit est donc de 6 383 personnes.

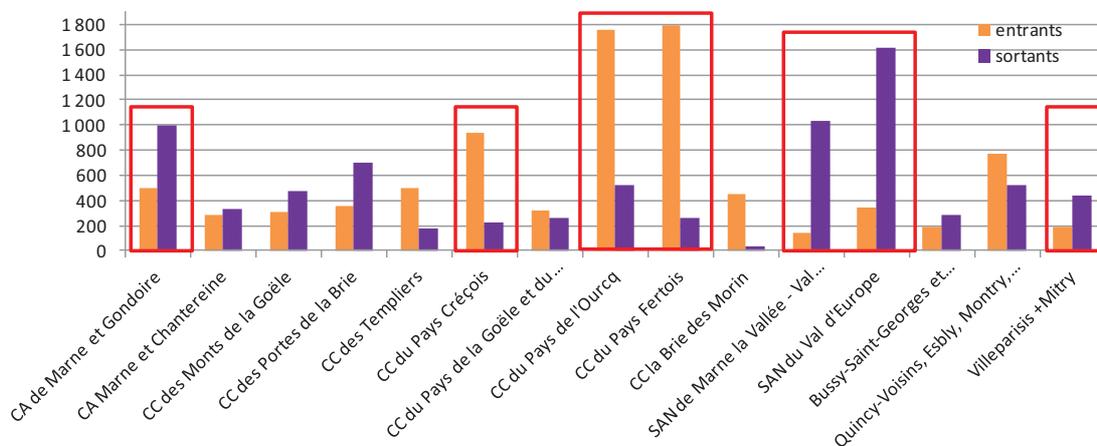


Source : INSEE RP 2008, fichiers détails mobilités professionnelles – traitement GTC



Si les habitants des agglomérations les plus proches viennent travailler sur le Pays de Meaux, les actifs occupés y résidant vont travailler sur le Val d'Europe, Marne la Vallée et dans une moindre mesure sur Marne et Chantereine.

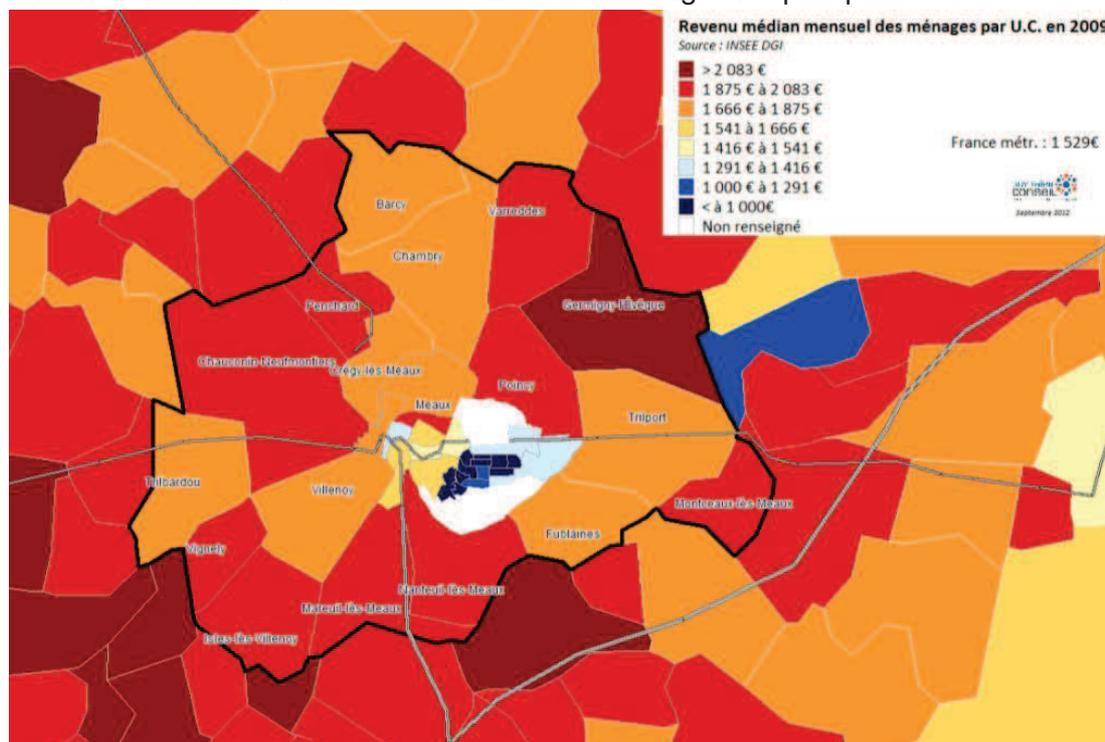
Migrations domicile-travail avec les territoires seine et marnais



Source : INSEE RP 2008, fichiers détails mobilités professionnelles – traitement GTC

2. De profondes disparités de revenus entre Meaux et sa périphérie mais des écarts qui semblent diminuer au sein de la ville de Meaux,

La situation apparaît contrastée sur le plan des revenus des ménages à l'échelle du Pays de Meaux. Le centre de Meaux, et notamment les quartiers faisant l'objet du programme de renouvellement urbain concentre en 2009 les ménages les plus pauvres.



	revenu médian/UC/mois	base 100 CA du Pays de Meaux
Meaux	1 293 €	83
CA du Pays de Meaux	1 557 €	100
Crégy-lès-Meaux	1 791 €	115
Chambry	1 791 €	115
Villenois	1 820 €	117
Trilport	1 874 €	120
Fublaines	1 884 €	121
Trilbardou	1 887 €	121
Barcy	1 906 €	122
Nanteuil-lès-Meaux	1 929 €	124
Penchard	1 932 €	124
Chauconin-Neufmonti	1 945 €	125
Varreddes	1 985 €	127
Mareuil-lès-Meaux	2 059 €	132
Poincy	2 089 €	134
Isles-lès-Villenois	2 094 €	134
Vignely	2 097 €	135
Montceaux-lès-Meaux	2 106 €	135
Germigny-l'Évêque	2 312 €	149

source : INSEE - DGI 2010

La dispersion des niveaux de revenus reste importante entre les communes de l'agglomération.

Le revenu médian mensuel par équivalent-adulte (unité de consommation) dans le Pays de Meaux est de 1557€ en 2010, soit, 259 € de moins que le revenu médian de l'Île de France et 214€ de moins qu'en Seine-et-Marne.

Le revenu maximal des 20% des ménages les plus modestes (2e décile), qui vivent avec moins de 801€ par an et par équivalent adulte, est également inférieur à celui de la région (-100€) et à celui du département (près de 200€).

Les écarts de revenu entre les ménages sont importants. Le rapport entre les revenus des ménages les plus aisés et des ménages les plus modestes (rapport interdécile) étant de 6 sur l'agglomération supérieur à celui de la Seine-et-Marne mais en deçà du rapport régional.

Revenus des ménages	Revenus mensuel par Uc* en 2010			Evolution du revenu mensuel 2002-2010***	
	Médiane**	2ème décile	Rap. interd.	Médiane	2ème décile
Meaux	1 293 €	621 €	7,1	0,75%	1,21%
Pays de Meaux	1 557 €	801 €	6,0	0,75%	1,03%
Seine et Marne	1 771 €	1 034 €	4,8	0,68%	0,62%
CA de St Quentin en Yvelines	1 865 €	986 €	5,7	0,49%	0,51%
Île de France	1 816 €	900 €	7,4	0,44%	0,22%

*Pour comparer les niveaux de vie des ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence: - 1UC pour le premier adulte du ménage; - 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus; - 0,3UC pour les enfants de moins de 14 ans.

**La médiane des revenus correspond au revenu maximal de 50% des ménages,

*** en € constant

Si ce 2^{ème} décile apparaît nettement plus faible, il a par contre en euros constants, progressé à un rythme beaucoup plus rapide et de manière plus significative sur Meaux. Cela signifie une amélioration des revenus, soit des populations en place, soit des mouvements de populations résultant de l'arrivée de ménages avec des revenus un peu supérieurs et le départ des ménages les plus pauvres.

ÉVALUATION DU PREMIER PLH

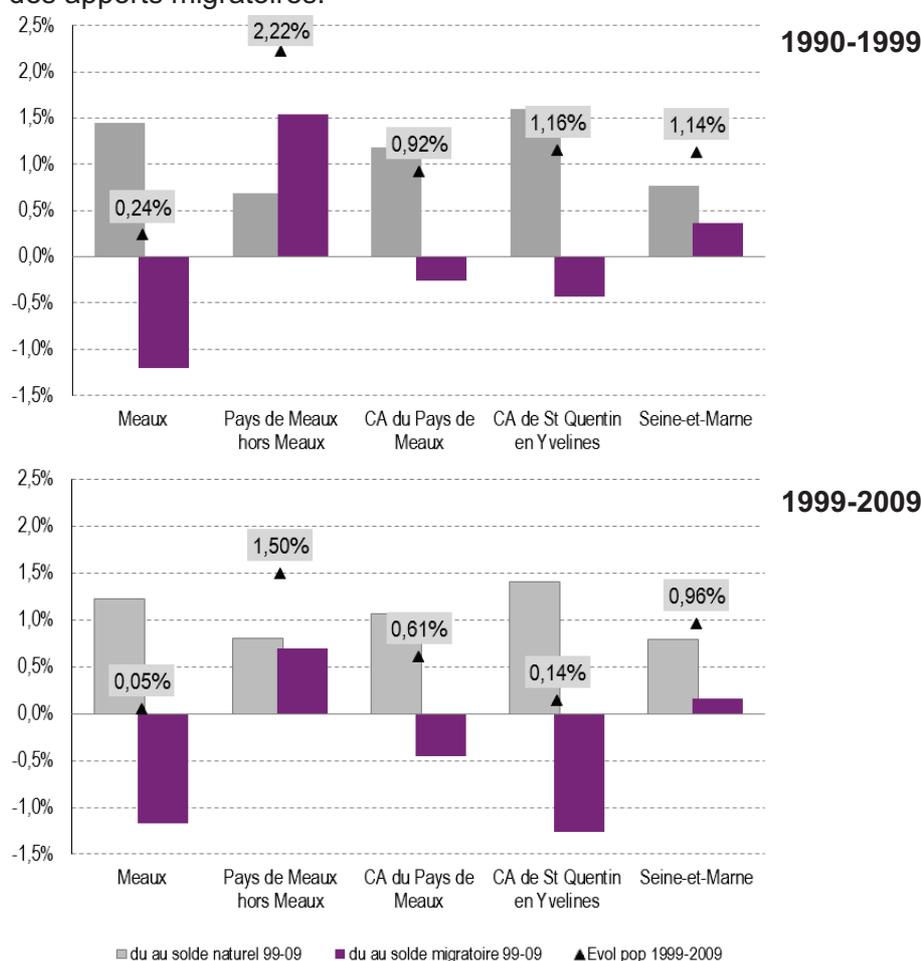
C'est à partir de l'évaluation du 1^{er} PLH que sera dressé le diagnostic mettant en lumière les dynamiques à l'œuvre sur le territoire en fonction des actions mises en place et en regard des objectifs tant quantitatifs que qualitatifs que les élus avaient retenus à l'époque.

1. Développer et diversifier l'habitat,

Cette première orientation forte du PLH visait à répondre aux besoins en logement de la population de l'agglomération actuelle et future. Aussi, seront abordés dans ce chapitre les dynamiques démographiques et l'attractivité du territoire, en lien avec la production de logements réalisée, la nature de cette production face aux enjeux de mixité choisis, enfin les outils mis en œuvre pour orienter cette production, notamment en matière foncière et de développement durable.

1.1. Une croissance démographique de 0,6% entre 1999 et 2009, plus rapide que l'objectif recherché lors du 1^{er} PLH

La croissance démographique a été moins importante à partir de 1999. Ce ralentissement est dû sur Meaux à la réduction du solde naturel et sur le reste du Pays de Meaux à une forte réduction des apports migratoires.



Ce ralentissement est constaté sur les territoires référents de Saint Quentin en Yvelines ou encore de la Seine-et-Marne.

Cette croissance atteint toutefois un taux d'évolution annuel de 0,6%, entre 1999 et 2009, proche de l'objectif défini dans le PLH (0,5%/ an) mais se situe en deçà de l'objectif envisagé dans le SCOT (1%).

La population totale est de 82 770 habitants selon l'INSEE en 2009, dépassant l'objectif envisagé dans le 1^{er} PLH de 82 380 habitants en 2010.

Face à cette dynamique, certaines communes sont restées à l'écart de cette dynamique démographique, Germigny-l'Évêque qui a à peine maintenu sa population et dans une moindre mesure Poincy et Varreddes.

	Population en 2009 (princ)	Evol /an 1990-1999	du au solde naturel	du au solde migratoire	Evol /an 1999-2009	du au solde naturel	du au solde migratoire
Barcy	233	0,70%	0,27%	0,43%	0,90%	0,32%	0,59%
Chambry	891	1,48%	0,44%	1,04%	0,57%	0,58%	-0,01%
Crégy-lès-Meaux	4 245	5,38%	1,12%	4,26%	1,45%	1,18%	0,27%
Fublaines	1 181	0,90%	0,98%	-0,08%	1,57%	0,86%	0,71%
Germigny-l'Évêque	1 331	-0,07%	0,45%	-0,52%	-0,22%	0,43%	-0,65%
Isles-lès-Villenoy	903	5,73%	0,70%	5,03%	2,77%	0,96%	1,81%
Mareuil-lès-Meaux	2 120	3,48%	0,47%	3,00%	2,97%	0,57%	2,40%
Meaux	49 612	0,24%	1,44%	-1,21%	0,05%	1,22%	-1,17%
Montceaux-lès-Meaux	610	0,77%	0,45%	0,32%	0,68%	0,63%	0,05%
Nanteuil-lès-Meaux	5 367	1,61%	0,69%	0,92%	0,69%	0,67%	0,02%
Chauconin-Neufmontiers	2 707	0,04%	0,45%	-0,41%	6,12%	0,74%	5,38%
Penchard	1 033	0,37%	0,52%	-0,16%	2,60%	0,86%	1,75%
Poincy	717	1,85%	0,51%	1,34%	0,28%	0,59%	-0,31%
Trilbardou	636	2,77%	1,05%	1,71%	2,05%	1,44%	0,61%
Trilport	4 845	2,07%	0,60%	1,47%	0,52%	0,78%	-0,26%
Varreddes	1 860	1,98%	0,63%	1,35%	0,25%	0,34%	-0,09%
Vignely	253	1,67%	0,30%	1,37%	4,75%	0,96%	3,79%
Villenoy	4 228	2,98%	0,83%	2,15%	1,79%	1,09%	0,70%
Pays de Meaux hors Meaux	33 160	2,22%	0,69%	1,54%	1,50%	0,80%	0,70%
CA du Pays de Meaux	82 772	0,92%	1,18%	-0,26%	0,61%	1,06%	-0,45%
Seine-et-Marne	1 313 414	1,14%	0,77%	0,37%	0,96%	0,80%	0,17%
Île-de-France	11 728 240	0,30%	0,81%	-0,51%	0,69%	0,92%	-0,23%
France métropolitaine	62 465 709	0,37%	0,36%	0,01%	0,65%	0,41%	0,25%

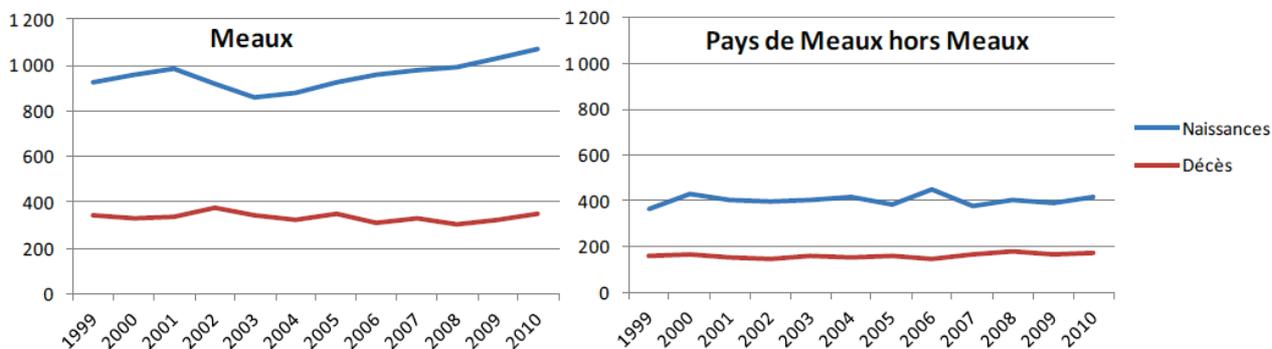
source : INSEE, RP 2009 chiffres clés

- **....croissance portée principalement par le solde naturel**

La croissance s'appuie sur le dynamisme naturel de l'ensemble de l'agglomération, qui reste très puissant en regard du référent national (taux d'évolution du au solde naturel de 0,4% à comparer au taux de la CAPM de 1,06%).

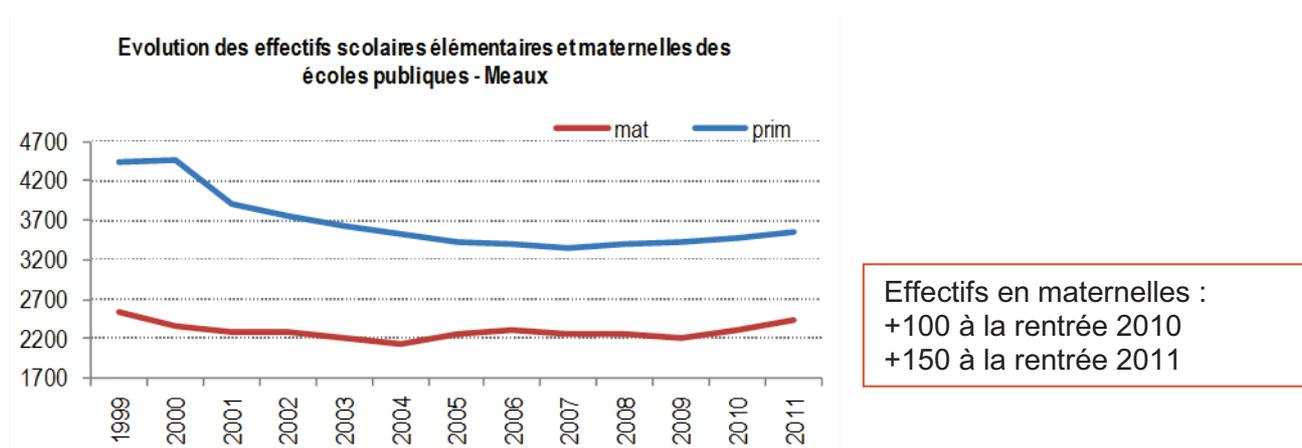
Le nombre des naissances reste supérieur au nombre de décès, avec une augmentation légère mais régulière du nombre de naissances sur la ville de Meaux depuis 2004 de l'ordre de 30/an et une relative stabilité pour l'ensemble des autres communes de la CAPM.

Evolution des naissances et des décès



Source : INSEE RP 2009, chiffres clés – traitement GTC

Cette évolution se traduit également dans l'évolution des effectifs scolaires des classes maternelles et primaires sur la ville centre.

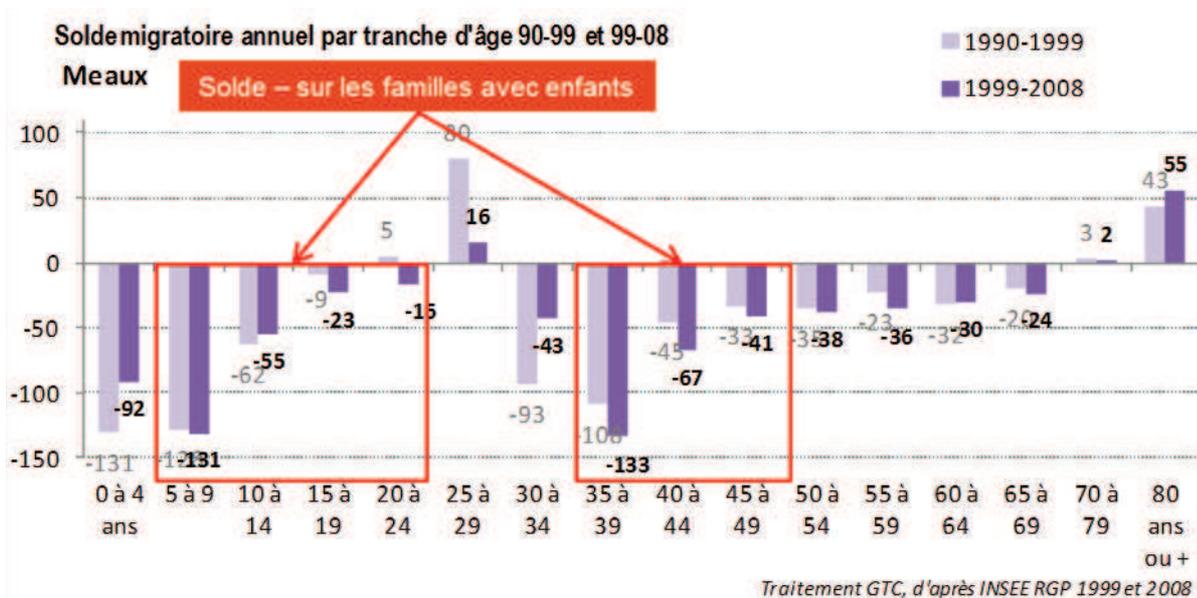


Source : Ville de Meaux (hors école privée)

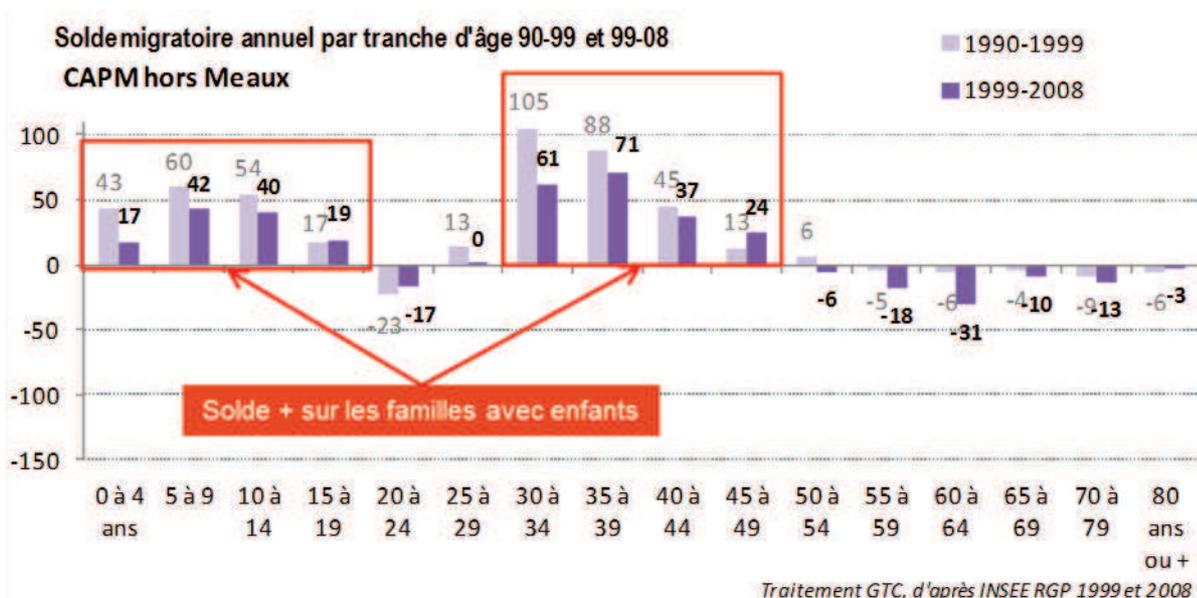
- **mais une réduction des apports migratoires, notamment concernant les familles avec enfants**

Ceci apparaît particulièrement sur le graphique présenté ci-dessous représentant le solde migratoire (les arrivées moins les départs) par tranche d'âge sur la ville de Meaux qui dans les années 90 n'attiraient que les jeunes adultes et dont le territoire apparaissait déficitaire pour toutes les autres tranches d'âge, excepté les plus âgés, compte tenu de la présence d'établissements dédiés.

Entre 1999 et 2008, le déficit apparaît toujours très présent, seule évolution positive et preuve d'un retour d'attractivité mais porteuse d'avenir, la réduction du déficit pour les 30-34 ans avec les enfants de 0 à 4 ans.



Sur le reste de l'agglomération, les apports migratoires importants dans les années 90 se sont réduits depuis, mais la couronne melloise attire toujours des familles avec enfants



- **des mutations résidentielles en nombre sur la ville centre, plus limitées au sein de chacune des communes de la périphérie**

Sur la ville centre entre 2003 et 2008, près de 80% de la population n'a pas changé de logement et près de 21% a déménagé mais en restant sur la ville.

Si la part de la population n'ayant pas changé de commune est moins élevée (72%) que sur la ville centre, la stabilité dans le logement y est par contre plus importante sur la périphérie, seulement 6% pour les communes moyennes et un peu plus de 3% pour les communes rurales ont déménagé mais en restant sur leur commune d'origine.

Cette stabilité dans le logement s'explique par la structure même du parc de logements, plus souvent en individuel et de statut propriétaire occupant alors que la part du parc locatif sur Meaux conduit à une mobilité plus grande dans le parc des résidences principales.

- **Une attractivité partagée au sein du Pays de Meaux, de la ville centre pour sa périphérie et inversement**

Si une majorité d'habitants du Pays de Meaux n'ont pas déménagé de leur commune sur la période 2003-2008, 7% ont changé de commune pendant cette période, en restant sur le territoire de l'agglomération.

Les mutations résidentielles au sein du Pays de Meaux	Nombre de personnes	en %
Stables	57 468	93%
Mutations internes à la CA	4 260	7%
Total général	61 728	100%

Source : INSEE RP 2008, fichiers détails de la mobilité résidentielle – traitement GTC

Notons l'importance des déménagements en direction de la périphérie, ce sont principalement les familles meldoises avec enfants qui s'installent dans ces communes, notamment les communes moyennes.

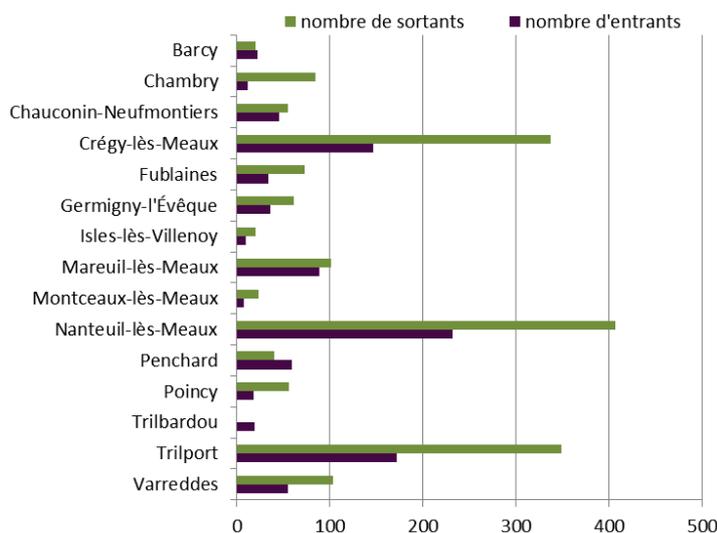
Origine géographique des meldois ayant changé de logement et de commune au sein de la CAPM	Installation dans une des communes moyennes (autre que celle d'origine)	Installation dans une des communes rurales (autre que celle d'origine)	Installation sur Meaux	Total des migrations internes
Meaux	1 674	377		2 051
communes moyennes	412	265	968	1 644
communes rurales	203	143	218	564
Ensemble du Pays de Meaux	2 289	786	1 186	4 260

en %				
Meaux	82%	18%		100%
communes moyennes	25%	16%	59%	100%
communes rurales	36%	25%	39%	100%
Ensemble du Pays de Meaux	54%	18%	28%	100%

Source : INSEE RP 2008, fichiers détails de la mobilité résidentielle – traitement GTC

Les installations sur Meaux sont notamment du fait des jeunes, mais également des retraités se rapprochant des équipements et des services et des plus âgés.

Les migrations résidentielles au sein du Pays de Meaux entre 2003 et 2008

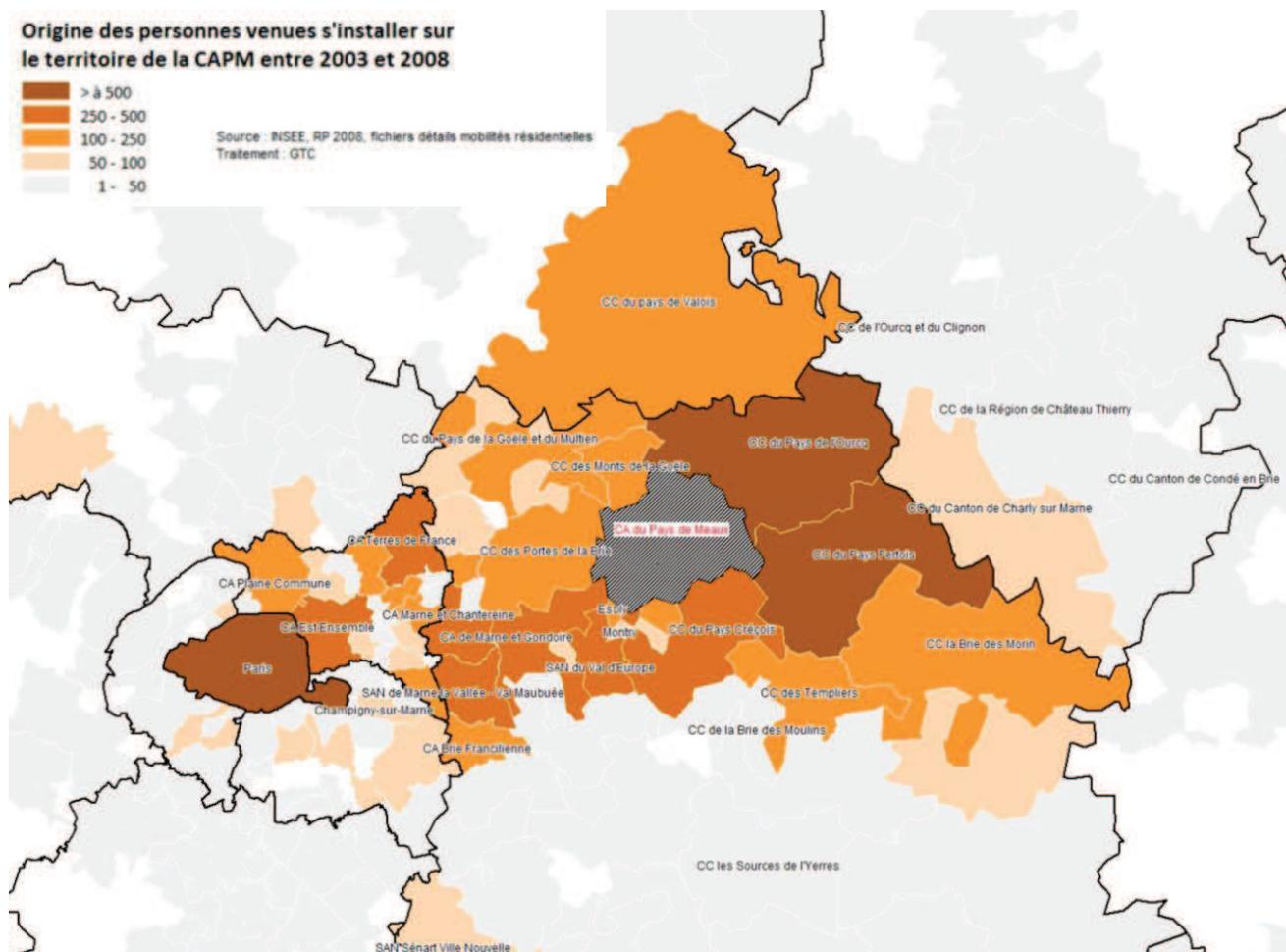


Source : INSEE RP 2008, fichiers détails de la mobilité résidentielle – traitement GTC

Si sur certaines communes le nombre d'entrants et le nombre de sortants s'équilibrent, sur certaines le solde est négatif pour cette période de 2003 à 2008. Celui-ci dépend de la structure

par âge de la population en place, de l'offre de logements sur le territoire communal de la présence d'un marché plus ou moins actif.....

- **Un territoire attractif pour l'Est francilien**



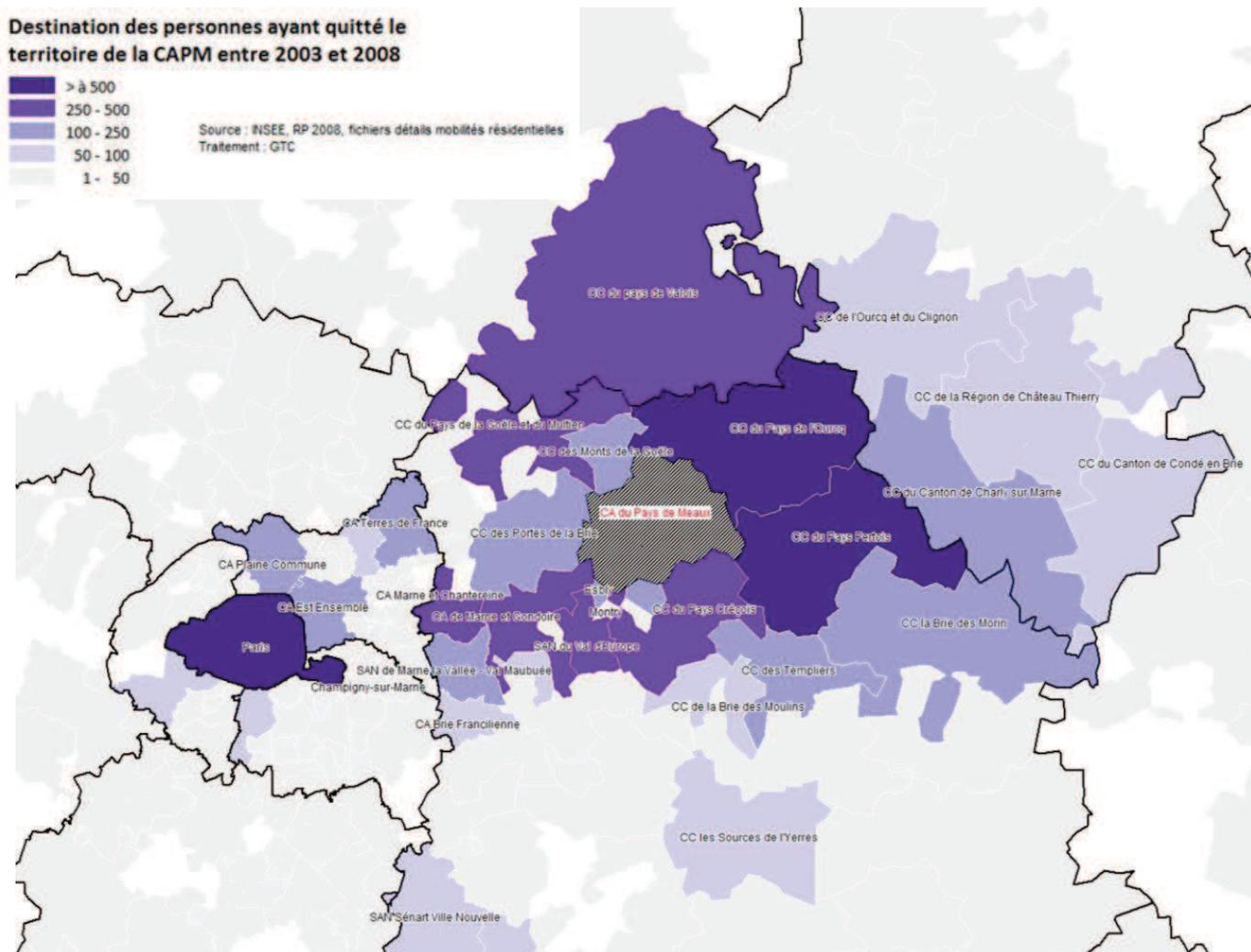
Entre 2003 et 2008, 2230 personnes par an sont venues s'installer sur le Pays de Meaux dont :

- 40% du reste de la Seine-et-Marne
- 14% de Seine Saint Denis,
- 4% du Val de Marne,
- 5% de Paris,
- 8% du reste de la couronne d'IDF
- 17% du reste de la France
- 5% des départements limitrophes
- 7% de l'étranger.

On observe donc un double mouvement dans ces migrations résidentielles :

- du centre et de la 1^{ère} couronne francilienne vers le Pays de Meaux, en lien avec la dynamique de construction de l'agglomération, du bon niveau de desserte en transports en commun et de prix de marché plus abordable
- des territoires plus ruraux de l'est de la Seine-et-Marne vers le Pays de Meaux.

- **Un report des meldois sur les territoires plus ruraux aux confins de l'est francilien**



Sur la même période, 2003 – 2008, 2 540 personnes ont quitté chaque année le Pays de Meaux dont :

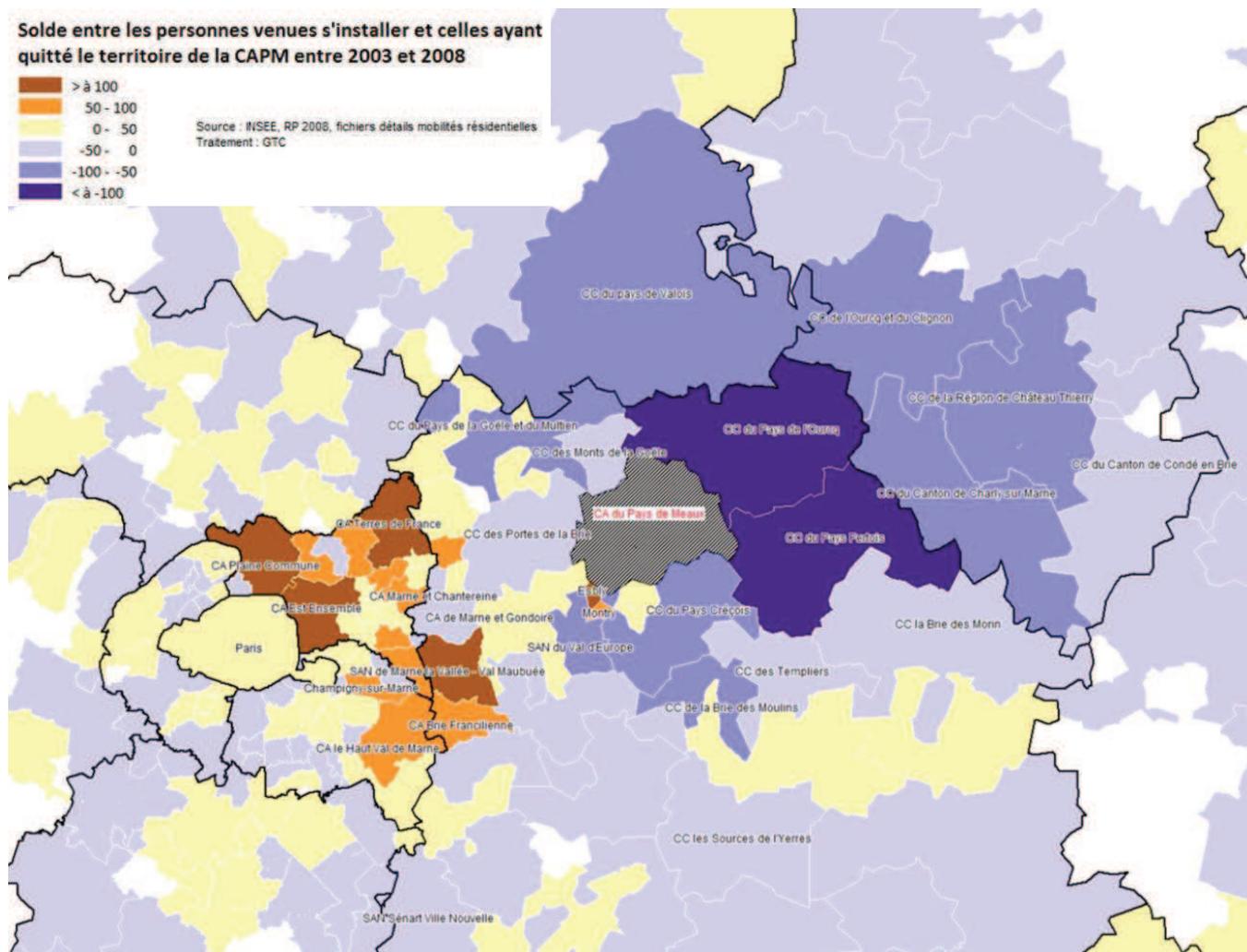
- 39% vers le reste de la Seine-et-Marne
- 20% vers la couronne francilienne et Paris
- 34% vers le reste de la France
- 7% vers les départements limitrophes

Le double mouvement constaté pour les nouveaux habitants du Pays de Meaux, se constatent également pour ceux qui quittent le territoire.

Mentionnons l'importance des départs marquée sur le reste de la France, communément rencontré sur l'Île de France, et notamment lié au départ des retraités.

Le solde entre arrivées et départ est donc négatif : 310 personnes par an entre 2003 et 2008.

La CA du Pays de Meaux apparaît donc comme un territoire attractif pour la 1ère couronne est de l'Île de France mais les populations meldoises, quant à elles, se reportent vers les territoires plus ruraux de Seine-et-Marne, de l'Aisne et du Val d'Oise.



- **Une accélération récente de la croissance de la population depuis 2009, portée par la ville de Meaux**

L'agglomération, selon les données de la taxe d'habitation, connaît une accélération de sa croissance depuis 2009, le taux d'évolution annuel atteignant 1,5% entre 2009 et 2011.

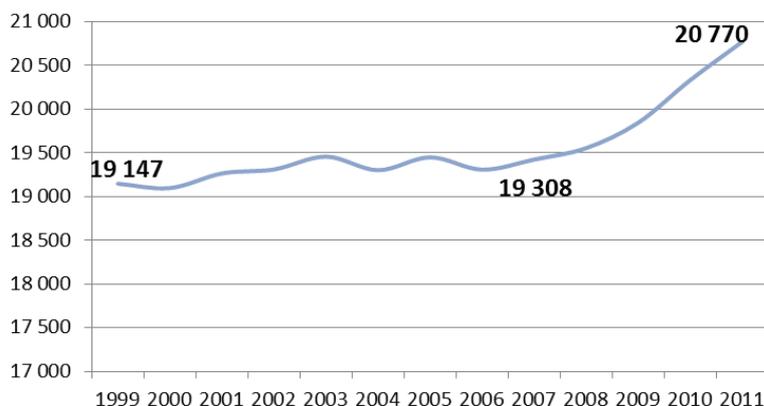
	population des ménages		
	2009	2011	2009-11 tx évo/an
	INSEE	estimation TH	
CAPM	80 232	82 658	1,5%
Meaux	48267	50321	2,1%
CAPM hors Meaux	31 965	32 337	0,6%

sources : INSEE, MTH 1386, traitement GTC

Cette évolution est due à la forte progression que connaît la ville de Meaux, alors qu'un ralentissement est constaté sur le reste de l'agglomération.

Sur la ville de Meaux, le nombre de ménages sur la ville de Meaux augmente depuis 1999 (+1623 ménages entre 1999 et 2011), augmentation particulièrement sensible depuis 2007 (+337 ménages / an entre 2007 et 2011).

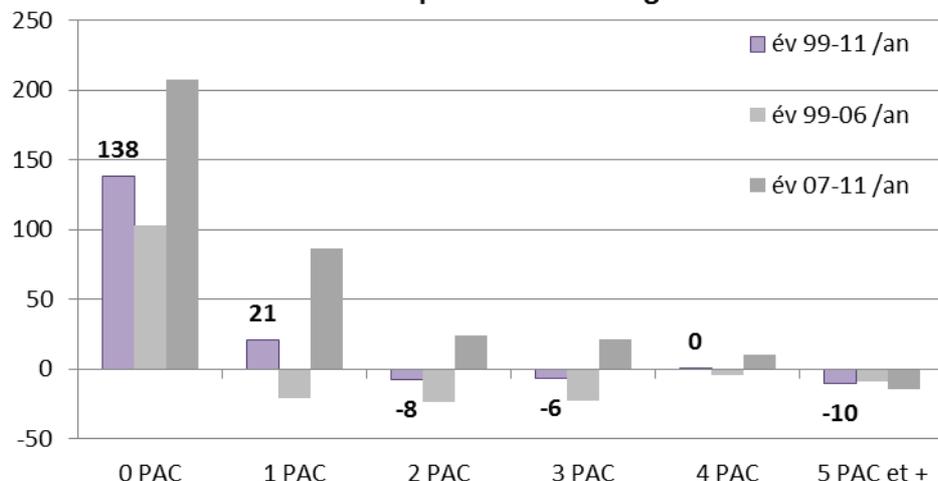
Evolution du nombre de ménages de MEAUX



Source : TH formulaire 1386, 1999 et 2011, traitement GTC

Tous les types de ménages sont concernés, excepté les plus grands ménages. Si l'accroissement des ménages isolés ou couples progressent de manière significative, mouvement usuellement constaté notamment compte tenu du vieillissement de la population, l'évolution particulièrement porteuse est celle des ménages avec 1 ou 2 personnes à charges, c'est-à-dire les familles.

Evolution/an du nombre de ménages de Meaux selon le nombre de personnes à charges



Source : TH formulaire 1386, 1999 et 2011, traitement GTC

Cette dynamique démographique de la ville peut être très directement liée à l'activité de construction que la ville a connue ces dernières années.

1.2. Un rythme de production supérieur aux objectifs du 1er PLH

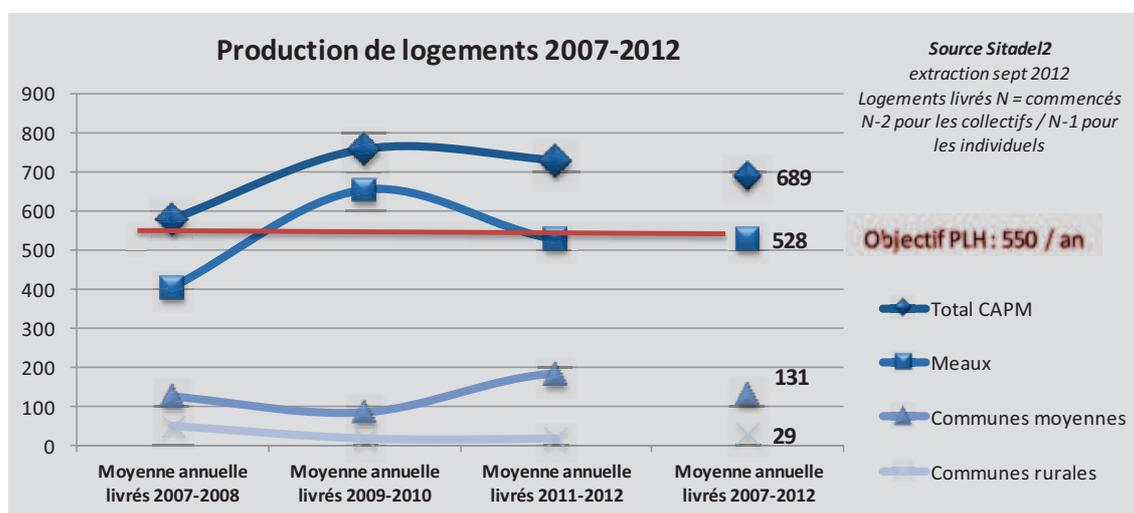
- La production de logements depuis 2007

Les objectifs de 550 nouveaux logements par an, tels que retenus pour le PLH 2007-2012, ont été établis pour tenir compte du contexte de projets et notamment des besoins de renouvellement du parc social programmés dans le cadre de l'ANRU. Ce rythme de production supposait une accélération sensible par rapport aux années antérieures, dans un contexte où l'attractivité du territoire vis-à-vis des opérateurs privés restait encore à démontrer.

Comparativement aux objectifs de production de 3.300 logements sur la période 2007-2012 (6 années) ce sont environ 4 150 logements qui ont été livrés, soit une moyenne annuelle de 690 logements neufs.

C'est donc un rythme de construction soutenu qui caractérise la période consacrée au premier PLH, avec un indice de construction en hausse très sensible, en particulier sur la ville de Meaux.

	indice de construction/an /1000 hab	
	1999-2006	2007-2012
Meaux	2,8	10,9
CAPM	4,5	8,4
CAPM hors Meaux	7,2	4,7



Remarque : le traitement des données Sitadel à partir des logements commencés, glissés d'une année pour les individuels et de 2 années pour les collectifs, semble le mieux à même de suivre les logements mis en service. Si cette source présente des imperfections, elle apparaissait relativement proche voire plus couvrante que les données Insee ou Filocom. Compte tenu des variations fortes qui peuvent s'observer d'une année à l'autre, en partie dues aux modes de traitements de la source, ce sont des moyennes biennales qui ont été présentées ici.

Les orientations et le programme d'actions du PLH 2007-2012 ne fixaient pas d'objectifs quantitatifs territorialisés pour le développement de la construction neuve, mais indiquaient :

- Un minima de 220 logements par an pour couvrir les besoins de renouvellement du parc social de la ville de Meaux, soit 1.320 logements (40% de la production totale). En outre c'est un potentiel de plus de 2 900 logements programmés d'ici 2010 qui avait pu y être identifié en 2006. À elle seule, la ville centre pouvait donc permettre de satisfaire 87% des objectifs globaux de construction de logements retenus dans le PLH (3 300 logements en 6 ans).
- Quatre communes limitrophes de Meaux comptant plus de 1 500 habitants et contribuant à la structuration de l'agglomération : Crégy-lès-Meaux, Nanteuil-lès-Meaux, Trilport et Villenoy, soumises à l'article 55 de la loi SRU, imposant 20% de logements locatifs aidés sur leurs territoires. Ces communes de taille bien plus modeste que la ville centre proposent un niveau d'équipement satisfaisant pour la population. Leur proximité, le plus souvent immédiate, avec Meaux est également un atout pour les ménages qui travaillent dans la ville centre ou à Paris: elles sont attractives au plan résidentiel.
- Une attractivité également sensible sur les communes de taille plus modeste mais bien structurées en bourg que sont Mareuil-lès-Meaux, ou Varreddes, Chauconin-Neufmontiers. Elles étaient susceptibles d'accueillir un développement mesuré et structuré.

La répartition de la construction 2007-2012 s'est opérée de la façon suivante :

- 3.180 logements réalisés sur la ville de Meaux (77%)
- 790 logements sur les sept communes moyennes¹ (14%)
- 180 logements sur les dix communes rurales (8%)

Les principaux moteurs de la construction neuve:

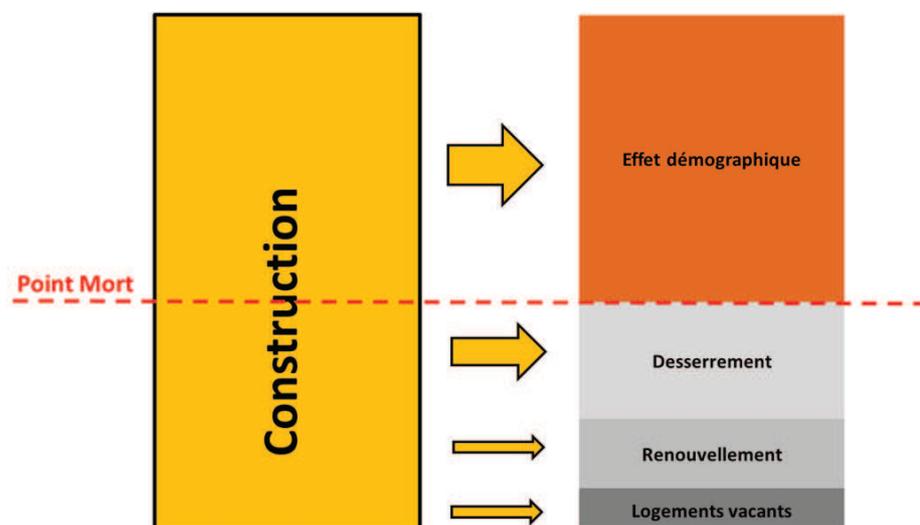
<p>La TVA à 5% sur la ville de Meaux</p> <ul style="list-style-type: none"> • 800 logements environ en accession dans le périmètre Soit 30% de la production de la ville de Meaux (hors PLUS, PLA i, PLS et AFL) • Volume conforme aux objectifs du PLH : 740 logements en accession à coût maîtrisé 	<p>Le Programme de Rénovation Urbaine de Meaux</p> <ul style="list-style-type: none"> • Près de 1.400 logements construits depuis 2007 sur ce périmètre (ZUS Beauval – Dunant + ZAC Etang du Cygne) 	<p>Une mobilisation des communes moyennes</p> <ul style="list-style-type: none"> • 790 logements produits • Une accélération en fin de période en soutien du ralentissement observé sur la ville centre
---	--	---

¹ Définition du SCOT : Chauconin-Neufmontier, Crégy-lès-Meaux, Mareuil-lès-Meaux, Nanteuil-les-Meaux, Trilport, Varreddes, Villenoy
 Guy Taieb Conseil - Arthemis • 2^{ème} PLH de la CA du Pays de Meaux - Diagnostic • Novembre 2012

- **L'utilisation de la construction neuve entre 1990 et 2009**

Une analyse rétrospective permet de comprendre comment ont été utilisés les logements neufs :

Schéma explicatif du point mort :



Le point mort correspond au niveau de construction de logements permettant la stabilité démographique.

- En effet, une partie de la construction neuve permet de :

1. Compenser la réduction de la taille moyenne des ménages (desserrement);
2. Remplacer des logements détruits ou désaffectés (renouvellement);
3. Compenser l'accroissement du parc de résidences secondaires et de logements vacants.

- Au-delà du niveau de construction permettant de compenser ces trois phénomènes (point mort), la construction permet un accroissement démographique.

	1990-1999			1999-2009		
Taux d'évolution annuel	0,92%			0,61%		
dont solde naturel	1,18%			1,06%		
dont solde migratoire	-0,26%			-0,45%		
En fin de période	En 1999			En 2009		
Population totale	77 923			82 772		
Nombre de résidences principales	28 617			31 463		
Taille moyenne des ménages	2,67			2,55		
soit un desserrement annuel	-0,53%			-0,47%		
taux de vacance	10,2%			6,4%		
taux de rés.secondaires	1,7%			1,0%		
UTILISATION DE LA CONSTRUCTION NEUVE	Global	par an	/an/1000 hab.	Global	par an	/an/1000 hab.
Point mort	2 150	239	3,19	3 288	329	4,09
dont desserrement	1 224	136	1,82	1394	139	1,73
dont renouvellement	-415	-46	-0,62	3 247	325	4,04
et variation des lgts vacants & rés.second.	1 342	149	1,99	-1 353	-135	-1,68
Effet démographique	2 343	260	3,48	1 452	145	1,81
Construction neuve (Sitadel)	4 493	499	6,67	4 740	474	5,90

L'estimation de la construction neuve est obtenue à partir du nombre de logements commencés renseignés dans le fichier SITADEL (en date réelle). Pour déterminer le nombre de logements construits au cours de l'année N, on fait la somme des logements individuels commencés au cours de l'année N-1 et des logements collectifs commencés au cours de l'année N-2.

Sur le Pays de Meaux, de 1990-1999 à 1999-2009, le « point mort » est passé de 239 à 329 logements par an du fait notamment du net accroissement du renouvellement liée à l'opération ANRU menée sur la ville de Meaux ; précédemment, le renouvellement négatif traduisait des divisions de logements, des réaffectations de surface en logements, etc...

Si les besoins liés à la baisse de la taille moyenne des ménages sont restés quasi stables, le rythme de desserrement s'étant ralenti, la récupération sur le parc vacant apparaît importante sur la dernière période. Cette récupération est liée aux actions menées ces dernières années tant sur le parc locatif social que sur le parc privé.

Compte tenu de ces éléments, le point mort s'établit sur la dernière période à 329 logements par an, en augmentation par rapport aux années 90. Compte tenu d'un niveau de construction neuve quasi-équivalent sur les deux périodes, le nombre de logements permettant d'accueillir de la population nouvelle a diminué, ce qui explique les évolutions démographiques constatées jusqu'en 2009.

Depuis, la livraison de nombreux logements notamment sur Meaux, commencés sur la dernière période, a dû modifier cette répartition.

1.3. L'application du principe de mixité dans la production neuve

Programmation du PLH 2007-2012

	Sur 6 ans	Remarques
Logements locatifs sociaux :		
Programmation GPV/PRU, à Meaux	563	
Rattrapage « SRU » dans les communes agglomérées déficitaires	192	Obligations triennales SRU 2005-2007
- à Nanteuil	98	49
- à Trilport	82	41
- à Crégy	12	6
Besoins hors GPV/PRU et hors SRU		
répondre aux besoins des jeunes	100	Structures de type résidence étudiante et logement jeunes travailleurs
logements à répartir sur la CAPM	150	Environ 25 logements par an à répartir sur les 18 communes
Sous total logements hors ANRU	442	74 par an
Logements sociaux créés dans le cadre de l'OPAH	115	23 par an (sur la durée de l'opération : 5 ans)
Total logements sociaux	1120	
Logements en accession sociale ou intermédiaire :		
Accession sociale	205	territorialisés selon les opportunités et
Accession intermédiaire	705	les projets des communes
Marché libre		
Marché privé, accession ou location	1270	
TOTAL	3300	550

- **L'offre nouvelle en locatif social et intermédiaire : plus de 900 logements mis en service**

Hors conventionnements OPAH, 1005 logements locatifs aidés étaient envisagés pour 2007-2012 et répartis comme suit :

- *563 logements prévus dans le cadre du GPV/PRU.*
Au sein des 1005 logements locatifs aidés prévus, 563 étaient programmés à l'horizon du PLH dans le cadre du GPV/PRU.
- *192 logements prévus pour le rattrapage SRU sur 6 ans,*
La programmation de logements sociaux dans le cadre du rattrapage SRU est calculée selon les obligations triennales des communes « déficitaires » en logements sociaux, au sens de l'article 55 de la loi SRU. Ces communes devaient opérer un rattrapage de 15% par période de 3 ans (le déficit s'élevant actuellement à 618 logements). Pour la période triennale SRU 2005-2007, cela revenait à programmer 96 logements sur 3 ans, (soit 192 logements sur 6 ans). En prenant en compte les besoins des trois communes concernées, la répartition a été établie comme suit :
 - 49 logements sur 3 ans à Nanteuil, soit 16 logements par an
 - 41 logements sur 3 ans à Trilport, soit 13 logements par an
 - 6 logements sur 3 ans à Crégy, soit 2 logements par an
- *100 logements pour répondre aux besoins du logement des jeunes (étudiants et jeunes travailleurs ou insertion professionnelle),*

Le logement des jeunes constituant une thématique particulière appelant une réponse tant en direction des étudiants que des jeunes travailleurs ou des jeunes en insertion professionnelle.

- *150 logements à répartir dans l'agglomération (dessalement)*

Les besoins en dessalement de logement social, lié à la structure démographique de l'agglomération, ont conduit à dimensionner un certain nombre de logements supplémentaires sur la période, pour répondre aux besoins des ménages en place (évolution naturelle). Ceux – ci étaient à ventiler librement dans l'agglomération en fonction des projets des communes.

Un taux de réalisation de près de 92% ...

Ce sont 930 logements locatifs sociaux qui ont été ou seront mis en service sur la période 2007-2012, soit un taux de réalisation des objectifs de 92%.

- Sur la ville de Meaux, les réalisations liées au PRU ont été complétées par la réalisation d'une résidence sociale pour les jeunes de 84 unités.
- Sur la commune de Crégy-lès-Meaux les objectifs SRU ont été dépassés.
- Sur les communes de Nanteuil-lès-Meaux et Trilport, les mises en services ont été inférieures aux objectifs.
- C'est donc sur les communes de Crégy-lès-Meaux, Mareuil-lès-Meaux et Villenoy que se sont répartis les objectifs de 150 logements liés au dessalement (154 logements)

	Réalisés 2007-2012	dont Résid sociale jeunes	objectifs PRU	Objectif SRU 2008-2010	Objectif Resid jeunes	Objectif à répartir	Ensemble Objectif PLH	Ecart
Crégy-lès-Meaux	53			12			12	41
Mareuil-lès-Meaux	93						0	93
Meaux	664	84	563				563	101
Nanteuil-lès-Meaux	64			98			98	-34
Trilport	37			82			82	-45
Varredes							0	0
Villenoy	20						0	20
Chauconin-Neufmontiers							0	0
CAPM	931	84	563	192	100	150	1005	-74

Source ECOLO / DDT 77 complétée des tableaux de bord de suivi de la programmation de la ville de Meaux et de la DDT 77)

Pour la période 2007-2012 de la programmation du PLH, n'étaient pas intégrés les objectifs triennaux 2011-2013, encore inconnus. Ce sont 147 logements locatifs sociaux supplémentaires qu'il convient de réaliser. L'année 2013 étant incluse, il est difficile de les intégrer comme objectifs supplémentaires à la programmation initiale. Néanmoins, ces nouveaux objectifs se cumulent au retard observé sur les communes de Nanteuil-lès-Meaux et Trilport (en constat de carence). Ils impactent également Chauconin-Neufmontier et Varredes pour lesquelles aucun objectif particulier n'avait été donné et aucune mise en service observée pour la période 2007-2012.

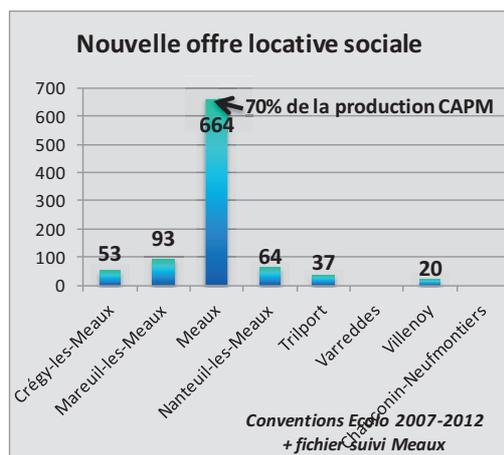
Objectifs de réalisation 2011 - 2013 au 01/01/2011 (source : SRU)			
Crégy-lès-Meaux	6	Chauconin-Neufmontiers	12
Mareuil-lès-Meaux	21	Trilport	39
Nanteuil-lès-Meaux	48	Varredes	21

(Source SRU - DDT 77)

30% du développement de l'offre locative sociale en dehors de la ville-centre

660 mises en services peuvent être comptabilisées sur la ville de Meaux (70%) et 270 (30%) sur le reste du pays de Meaux.

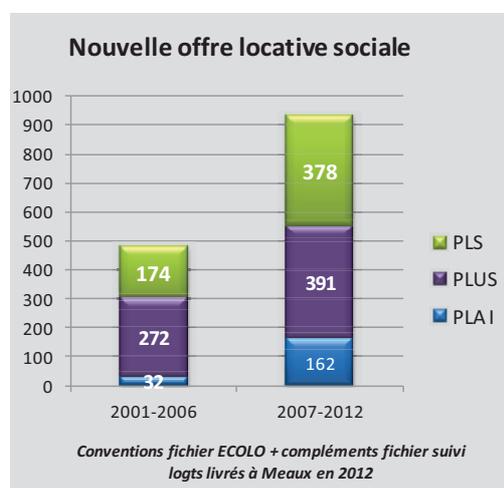
Si les développements nouveaux de l'offre locative sociale concernent encore très majoritairement la ville-centre, un rééquilibrage s'opère si l'on considère qu'en 2005, le parc social était concentré à plus 90% sur Meaux. Ce rééquilibrage est à nuancer au regard du re-conventionnement de 467 logements sur la ville – centre et des retards dans le rattrapage des objectifs SRU.



Un accroissement sensible par rapport au rythme des années antérieures

Sur la période antérieure 2001-2006, le rythme annuel des conventionnements de nouveaux logements locatifs sociaux était de 80 logements.

Les 930 conventionnements enregistrés pour 2007-2012, correspondent à un rythme annuel de 155 logements, soit un doublement par rapport à la période antérieure.

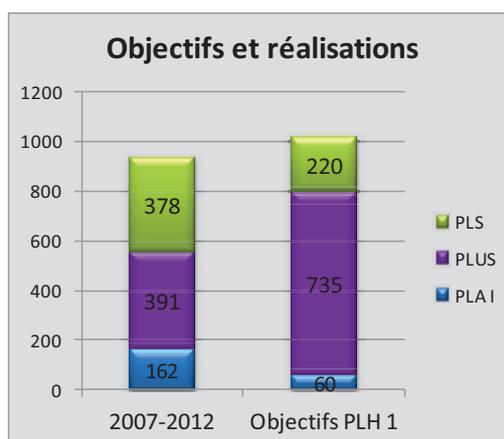


Un développement de l'offre qui s'appuie sur une part importante de PLS, et un développement significatif des PLA-i

Pour un objectif initial de 220 logements, 378 PLS ont été conventionnés, soit :

- 41% pour l'ensemble de la CAPM, 51% à Meaux, 14% en périphérie (34% à Grégy, 100% à Villenoy)

L'objectif de 60 logements PLA-i a également été largement dépassé : 160 logements de ce type ont été conventionnés.



- **Etat des lieux du logement social à l'issue du 1^{er} PLH**

Un parc en progression et de nombreux bailleurs sur le territoire

Au 1er janvier 2011, selon l'inventaire SRU, le parc de logements locatifs sociaux et conventionnés sur le territoire du Pays de Meaux s'élevait à 9737 logements dont 90% sur la ville centre. Il a donc, depuis le 1^{er} janvier 2010, progressé à l'échelle de l'agglomération de 220 unités, 208 sur Meaux et 12 sur Trilport.

	Nb logements locatifs conventionnés	en % de la CAPM
Chauconin-Neufmontiers	59	0.6%
Crégy-les-Meaux	259	2.7%
Fublaines	38	0.4%
Meaux	8765	90.0%
Nanteuil-lès-Meaux	100	1.0%
Trilport	112	1.2%
Varreddes	1	0.0%
Villenoy	403	4.1%
Total général	9737	100%

Source : inventaire SRU 2011

Notons qu'entre 2007 et 2011, l'évolution du nombre de logements conventionnés pris en compte dans l'inventaire SRU a été limitée sur les communes de la périphérie.

SRU AU 01/01/2007

Nom de la commune	Nbe de RP	Taux de logements sociaux	Nombre de logements sociaux
Crégy-lès-Meaux	1 475	17,56%	259
Fublaines	417	0,00%	0
Meaux	19 516	46,35%	9 045
Nanteuil-lès-Meaux	2 024	4,79%	97
Chauconin-Neufmontiers			
Trilport	1 834	4,96%	91
Villenoy	1 558	24,58%	383

SRU AU 01/01/2011

Nbe de RP	Taux de logements sociaux	Nombre de logements sociaux
1503	17,23%	259
425	8,94%	38
20819	42,10%	8765
2072	4,83%	100
686	8,60%	59
1861	6,02%	112
1634	24,66%	403

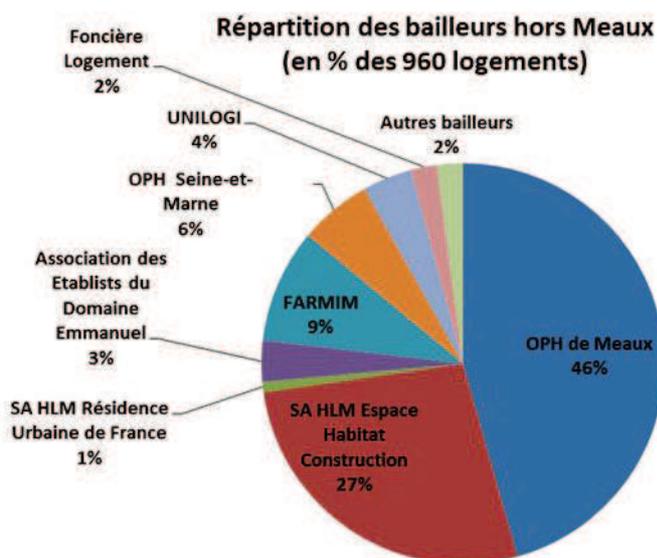
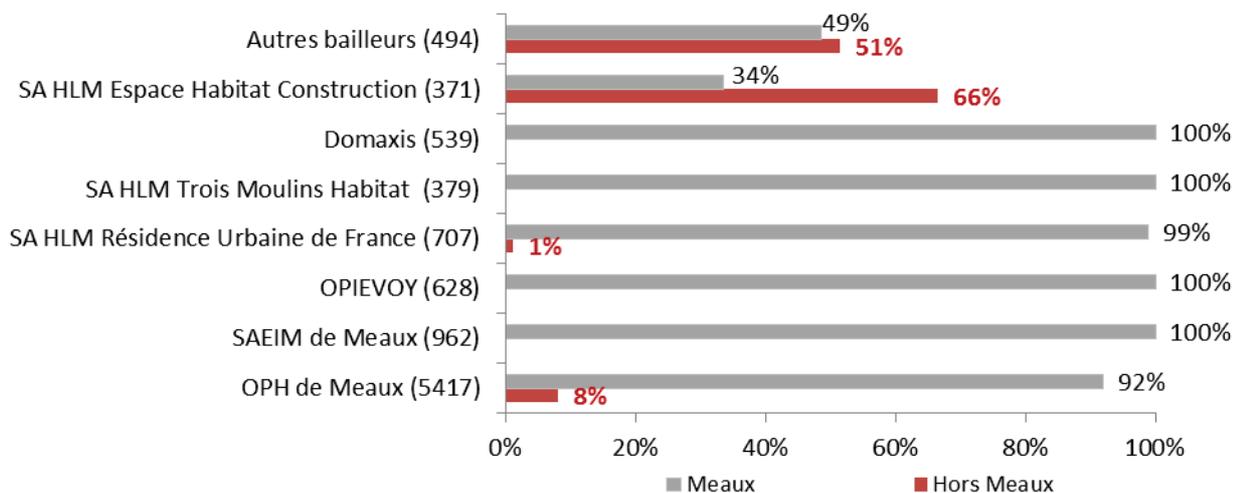
Ce parc se répartit entre de nombreux bailleurs, une douzaine de bailleurs sociaux (office ou SA) qui regroupent 87 % du parc dont 2 dominants, Meaux Habitat et la SAEIM détenant 67% du parc locatif social principalement sur Meaux, et une grande diversité à la périphérie.

Bailleur	Nb de logements	Poids dans le parc du Pays de Meaux
OPH de Meaux	5417	57%
SAEIM de Meaux	962	10%
SA HLM Résidence Urbaine de F	707	7%
OPID HLM de l'Essonne, du Val-	628	7%
Domaxis	539	6%
SA HLM Espace Habitat Construc	391	4%
SA HLM Trois Moulins Habitat	379	4%
autres bailleurs (17)	494	≤ 1%
Total général	9517	100%

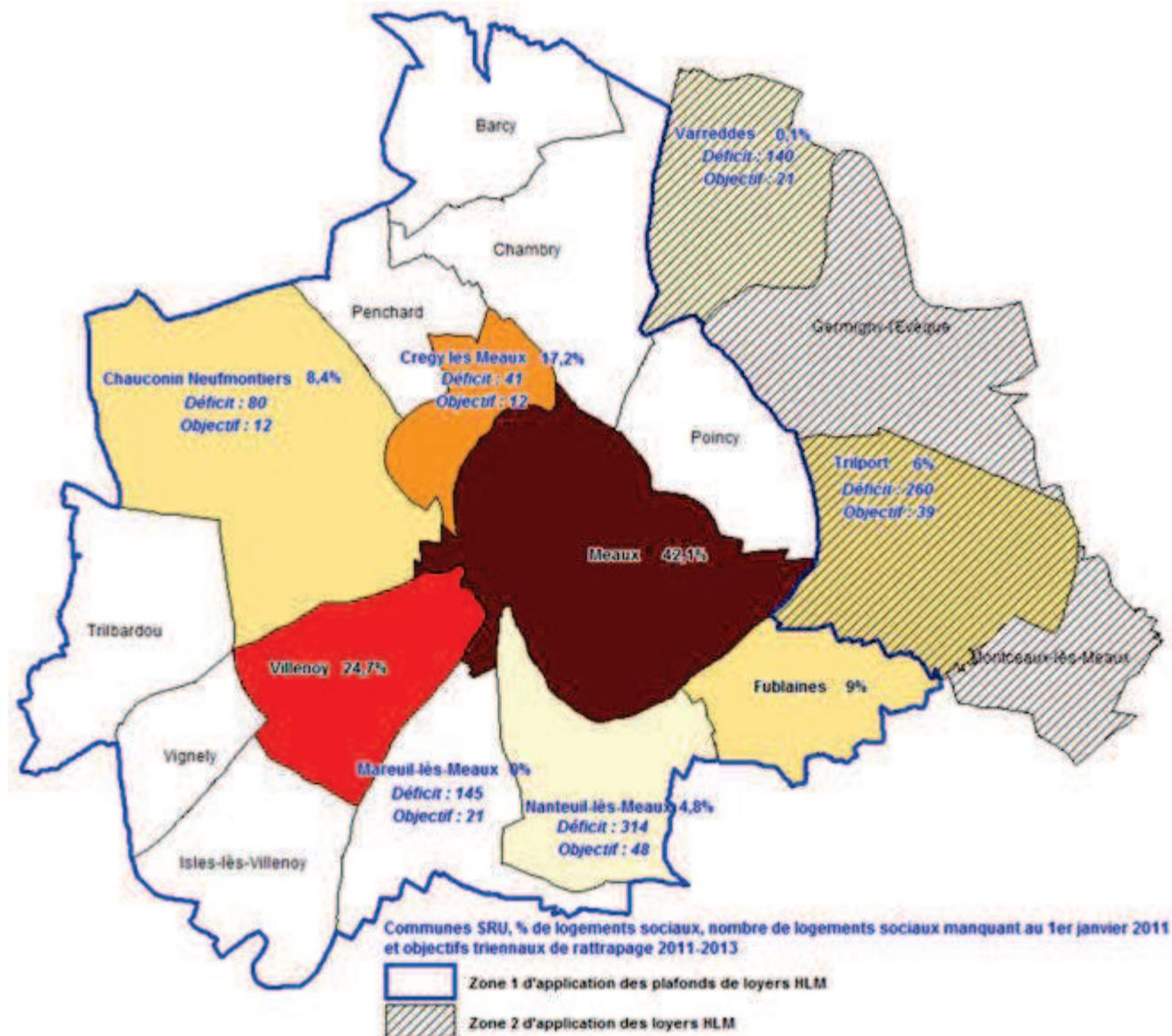
source SRU 01/01/2010

Si ce grand nombre de bailleurs permet d'avoir une diversité de l'offre, cela peut toutefois constituer un handicap pour définir et mettre en œuvre des politiques sur le patrimoine existant ou encore sur la connaissance du peuplement du parc locatif social à l'échelle de l'agglomération.

Répartition territoriale des principaux bailleurs



Un zonage différencié sur le territoire influant sur les modalités de financement du logement social et sur les plafonds de ressources et de loyers :



Les modalités de financement des logements locatifs sociaux, les plafonds de ressources, de loyers, sont définies en fonction d'un zonage défini à l'échelle nationale.

Leur déclinaison locale est la suivante :

- Pour ce qui est des PLUS et des PLAI, les communes de l'agglomération sont classées en zone 1 excepté les communes de Germigny-l'Évêque, Montceaux-lès-Meaux, Trilport et Varredes qui sont classées en zone 2.
- Pour ce qui est du PLS, les communes de l'agglomération sont classées en zone B1, excepté les communes de Montceaux-lès-Meaux et de Varredes.

Plafonds de loyers

TYPES DE LOGEMENT	Zone 1	Zone 2	Zone B1	Zone B2
PLAI	5,39	4,73		
Logements conventionnés sans travaux ni aides de l'Etat	5,7	5,07		
PLUS	6,06	5,32		
PLS			8,33	7,98

Des interrogations sur le développement de l'offre dans les années à venir

Lors de l'atelier sur le parc social du 28 septembre 2012, la présence d'élus et de bailleurs sociaux a permis de faire le point sur les perspectives de développement du parc social. Les éléments ci-dessous rapportent les principaux échanges qui ont pu être fait sur cette thématique.

La nécessaire mobilisation de fonds propres par les opérateurs sociaux

Meaux Habitat se concentrera pendant la quasi-totalité du PLH sur la gestion de l'ANRU et la problématique des relogements.

Trois Moulins Habitat souligne les problèmes fonciers et les problématiques de fonds propres pour développer une offre nouvelle. Les bailleurs sociaux appréhendent un freinage du développement de celle-ci. En effet, le financement des opérations par une partie de fonds propres est rendu possible par les ventes HLM (20% de fonds propres pour une opération aujourd'hui). Or, le passage à 25% de logements sociaux risque de décourager certains maires à autoriser des ventes HLM, ce qui rendra plus difficiles les montages financiers des opérations dans les années à venir.

Domaxis dispose de quelques résidences sur la ville de Meaux. Afin de dégager des fonds propres, il a été proposé à une partie des locataires d'accéder à la propriété. Mais il n'y a pas énormément de candidats. Ces derniers ont peur notamment des charges supplémentaires qu'ils devraient payer.

Résidence Urbaine de France confirme la nécessité de la vente HLM. Un logement vendu permet de construire 3 ou 4 logements sociaux.

Compte-tenu des enjeux pour les acquéreurs des logements HLM mis en vente, le Pays de Meaux rappelle l'importance pour les collectivités de bien veiller à ce que ces derniers soient rénovés, afin que les futurs acquéreurs n'aient pas à faire face dans le court et moyen terme à des dépenses liées à des travaux lourds.

L'intégration des objectifs de développement durable

Les bailleurs font état d'un certain nombre d'incertitudes en matière de subventions de la Région Ile-de-France ce qui entraîne un manque de lisibilité pour le montage des opérations.

L'éco-conditionnalité de nombreuses subventions conduit à, par exemple, équiper des bâtiments de panneaux solaires alors que ceux-ci sont d'ores et déjà chauffés par le chauffage urbain. Ceci a pour conséquence d'accroître les charges locatives, même si les consommations énergétiques baissent, ce qui est aberrant.

Les difficultés liées au zonage différencié sur l'agglomération

La commune de Trilport rappelle les freins auxquels elle est confrontée pour le développement de l'offre sociale : les coûts du foncier mais également le zonage des loyers qui pénalise toutes les opérations.

Les conditions à respecter pour développer du locatif social intermédiaire (PLS)

Le PLS a été en grande partie mobilisé sur les quartiers en PRU pour diversifier l'offre de logements par le haut. La SAIEM en a porté une grande partie. Aujourd'hui, le parc PLS sur Meaux fonctionne bien mais ces logements s'adressent à une cible limitée.

Les bailleurs précisent que le produit PLS peut être développé dans des secteurs bien situés et centraux. Plus on s'éloigne des transports en commun, des gares, des équipements, plus il est difficile de les louer. Dès lors, il est parfois obligatoire de baisser le niveau de loyer.

Les ménages pouvant prétendre au PSLA ont le même profil que ceux du produit PLS.

- **Une reconstitution encore partielle de l'offre locative sociale dans le cadre du PRU de Meaux**

Depuis la signature de la convention en 2004, deux avenants sont venus compléter le projet de renouvellement urbain tel qu'il était défini au début des années 2000.

La ville, souhaitant faire évoluer radicalement les quartiers concernés a privilégié le développement d'une offre orientée vers le locatif intermédiaire, et notamment le PLS et les produits en accession.

	démolition	reconstitution offre locative sociale	en ZUS	hors ZUS	hors Meaux
PRU	1697	1714	599	455	130 (2)
convention ANRU 2004-2008	1107	374			
réalisé à mi 2012	1107	334	334		
avenant 2 -2008-2012		750			130
	252	252	47	205	
conventionnement en 2012(1)		467	133	334	
réalisé à mi 2012	252	76	0	0	76
avenant 3	338	338	138	200	
réalisé à mi 2012	0	0	0	0	
total réalisé à mi 2012	1359	877	467	334	76
à venir 2013-2016	338	774	265	455	54

source : Ville de Meaux

(1) source : DDT77 - fichier SRU

(2) Nanteuil-Lès-Meaux (64) - Trilport (12) - Mareuil-Lès-Meaux (54)

Aussi, la reconstitution de l'offre locative sociale a-t-elle été limitée en regard des objectifs fixés dans la convention et ses avenants. Deux ensembles de la SAIEM, pour un total de 467 logements ont, quant à eux, fait l'objet d'un conventionnement. Ces logements conventionnés ont fait l'objet de travaux récents² :

Pour Charcot (construit en 1972), les travaux de réhabilitation ont duré un an et demie et se sont traduits par une hausse des loyers au plafond de la convention ;

Pour Joffre (construit en 1968), les travaux réalisés à l'intérieur des logements et dans les parties communes seront menés sur 5 ans, sans augmentation de loyers.

Le reste de cette reconstitution est inscrite dans les projets de la ville de Meaux pour des réalisations s'échelonnant sur les années 2013 à 2016.

² Source : Point d'étape de clôture Meaux – mars 2012

Programme de Rénovation Urbaine de Meaux

Reconstitution de l'offre en logements sociaux

Secteurs opérationnels

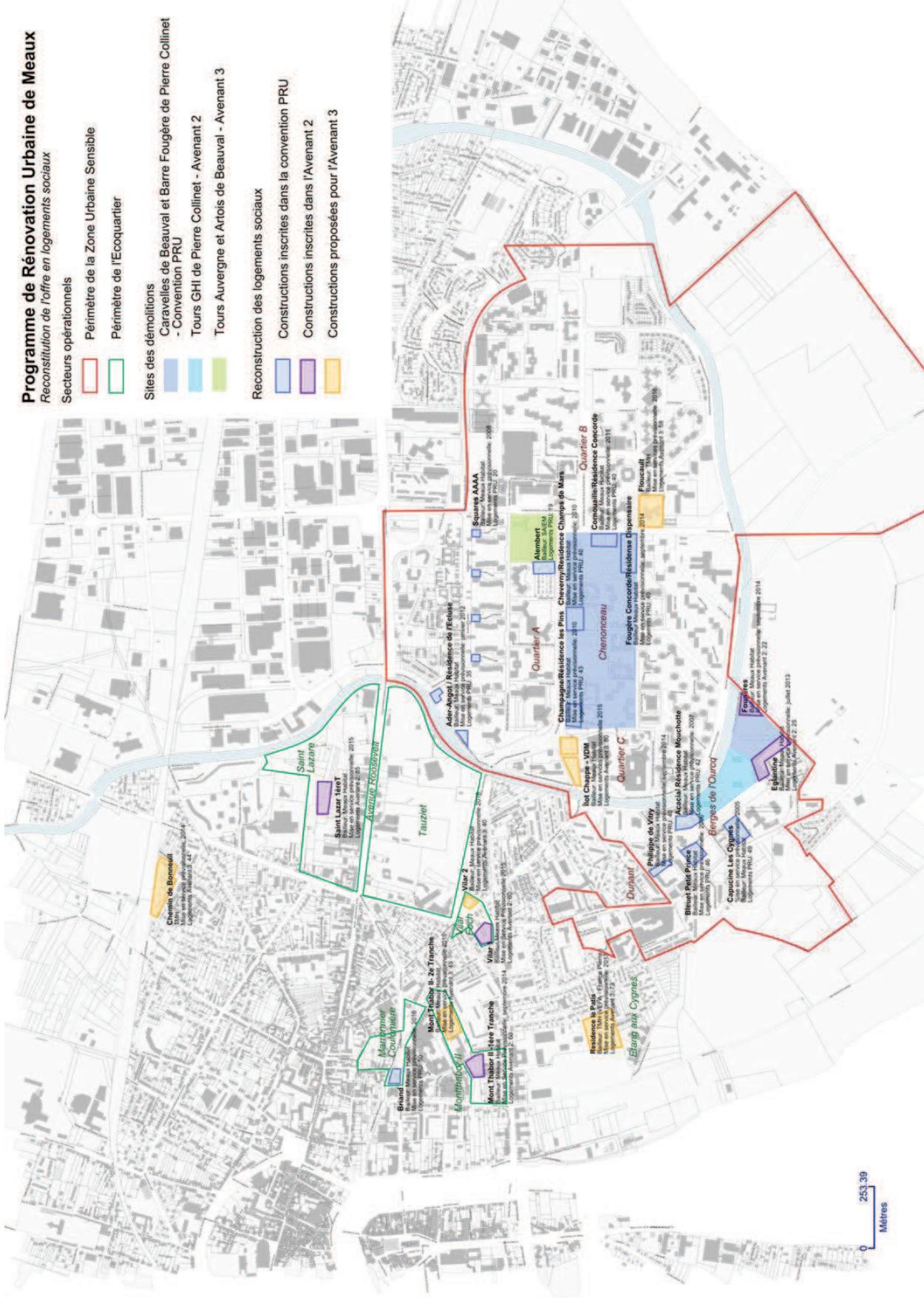
- Périmètre de la Zone Urbaine Sensible
- Périmètre de l'Ecoquartier

Sites des démolitions

- Caravelles de Beauval et Barre Fougère de Pierre Collinet - Convention PRU
- Tours GHI de Pierre Collinet - Avenant 2
- Tours Auvergne et Artois de Beauval - Avenant 3

Reconstruction des logements sociaux

- Constructions inscrites dans la convention PRU
- Constructions inscrites dans l'Avenant 2
- Constructions proposées pour l'Avenant 3



Les modifications législatives potentielles : un projet de loi en 3 axes dont la promulgation est envisagée pour début 2013

La mobilisation du foncier public en faveur du logement (titre 1er)

Pour accroître l'offre foncière, le projet de loi vise à favoriser la mise à disposition du foncier de l'État et de ses établissements publics en faveur du logement, en permettant une cession gratuite au profit d'opérations de logement social. Pour y parvenir, le texte vise notamment à permettre l'application d'une décote pouvant atteindre 100 % de la valeur vénale du terrain, pour la part destinée au logement social (article 1er).

Le renforcement des obligations de production de logement social (titre 2)

L'objet de ce deuxième titre est de favoriser la production de logements abordables sur l'ensemble du territoire dans le respect de la mixité sociale.

L'article 10 modifie l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. Il augmente le seuil minimal de logements sociaux à 25 % des résidences principales sur les communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Île-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Le projet de loi prévoit cependant que ce taux est ramené à 20 % pour les communes appartenant à une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre pour lesquels le parc de logement existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées. La liste des agglomérations ou des établissements publics de coopération intercommunale fixée par décret est déterminée par des critères inscrits dans la loi.

L'article 14 précise notamment que les coûts de travaux de dépollution réalisés par les communes peuvent être déduits du montant du prélèvement. Il prévoit que les dépenses déductibles puissent dorénavant être prises en compte pendant trois ans, au lieu de deux actuellement.

Il prévoit que le prélèvement est attribué à un établissement public de coopération intercommunale, ayant conclu une convention de délégation de gestion des aides à la pierre, si la commune en est membre. À défaut, le prélèvement est attribué à l'établissement public foncier (EPF) d'État compétent sur le périmètre communal, ou à défaut au fond d'aménagement urbain (FAU).

L'article 15 fixe le taux de rattrapage des logements sociaux manquants pour atteindre 20 ou 25 % de logements sociaux. Il est porté à 25 % pour la période 2014-2016, 33 % pour la période 2017-2019, 50 % pour la période 2020-2022 et 100 % pour la période 2023-2025.

L'article 16 prévoit que, pour les communes en état de carence, le préfet peut, après avis de la commission départementale, fixer une majoration qui pourra conduire à multiplier jusqu'à cinq fois le montant des prélèvements.

Les dispositions relatives au Grand Paris (titre 3)

Celles-ci concernent les contrats de développement territorial (CDT) ; or le pays de Meaux ne fait pas l'objet d'un CDT.

- **Des outils mis en œuvre pour orienter la production en location et accession sociale**

Un objectif de 205 logements en accession sociale mis à mal par les évolutions du cadre réglementaire

L'accession sociale se distinguait de l'accession à coût maîtrisé (ou intermédiaire) dans les orientations de programmation fixées pour 2007-2012.

Le PASS FONCIER représentait le principal outil pressenti pour la mise en œuvre d'un objectif de 205 logements. L'évolution législative nationale a mis un coup d'arrêt au dispositif engagé par la CAPM :

- 49 logements réalisés en PAS FONCIER
- Une aide de 159.000 euros par la CAPM

Le PSLA (Prêt Social Location Accession) ne présente pas les mêmes caractéristiques de montages, mais représente le nouvel outil à mobiliser :

- Plusieurs opérations PSLA sont testées sur la ville de Meaux : 15 logements déjà réalisés, un projet de 63 logements se dessine sur la ZAC Mont Thabor à Meaux

Les ménages pouvant prétendre au PSLA ont le même profil que ceux du produit PLS, ces deux produits apparaissent donc concurrentiels :

- Le PLS a été en grande partie mobilisé sur les quartiers en PRU pour diversifier l'offre de logements par le haut. La SAIEM en a porté une grande partie. Le parc PLS s'adresse à une cible limitée.

Trois types d'outils ont été mobilisés pour le développement de l'offre locative sociale

Une incitation réglementaire au travers des PLU	Le fonds SRU de la CAPM :	Des obligations contractuelles
<ul style="list-style-type: none"> • Intégration de la mixité sociale au travers d'emplacements réservés (Trilport) • Obligation de 30% de logements locatifs sociaux dans les constructions (Nanteuil, Trilport, Varreddes) 	<ul style="list-style-type: none"> • 107 400 euros mobilisés • 93 logements à Mareuil-lès-Meaux et 12 logements à Trilport • 17 en cours d'instruction pour un montant de 20 400€ 	<ul style="list-style-type: none"> • Le Programme de Rénovation Urbaine de Meaux • Les contrats de mixité sociale de Trilport et de Mareuil-lès-Meaux • Projet de contrat de mixité sociale de Varreddes en cours d'élaboration

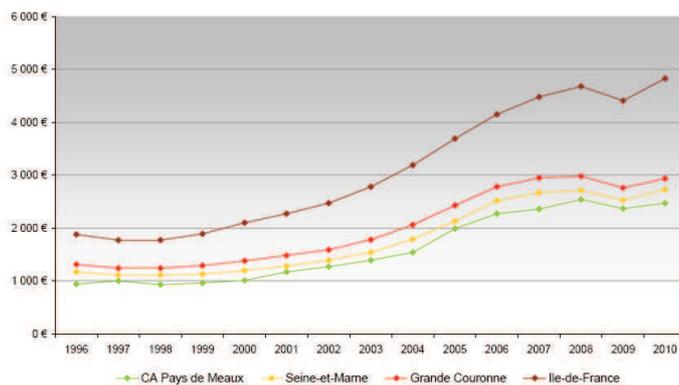
1.4. L'évolution du marché immobilier et de l'accessibilité des ménages aux produits

Au regard des profondes mutations que connaît le Pays de Meaux depuis le milieu des années 2000, comment ont évolué les marchés immobiliers ?

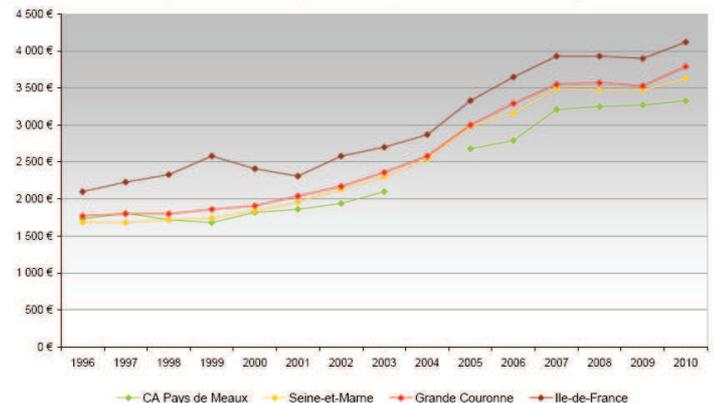
- **Un marché immobilier encore accessible dans l'ancien et dans le neuf, des prix médians en retrait des référents franciliens.**

Si l'évolution des prix des marchés de l'immobilier de l'ancien et du neuf a suivi les tendances régionales sur le Pays de Meaux, il apparaît qu'en 2010 que le marché immobilier est toujours en retrait par rapport aux prix moyens pratiqués en Ile de France sur l'ensemble des segments. **Aujourd'hui, ces prix modérés constituent un atout et sont un véritable facteur d'attractivité.**

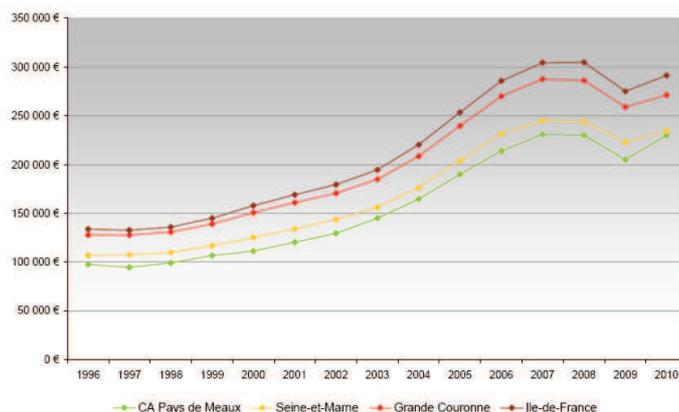
1) Prix au m² médian des appartements anciens comparés aux moyennes annuelles d'indices Notaires - INSEE



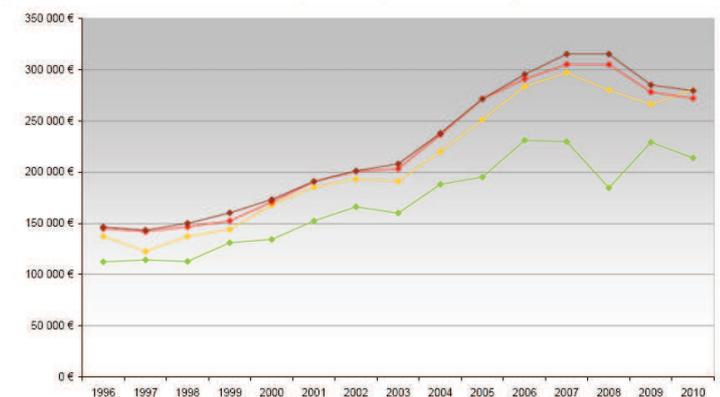
3) Prix au m² médian des appartements neufs comparés aux moyennes annuelles de prix au m²



2) Prix de vente médian des maisons anciennes comparés aux moyennes annuelles d'indices Notaires - INSEE



4) Prix de vente médian des maisons neuves comparés aux moyennes annuelles de prix de vente

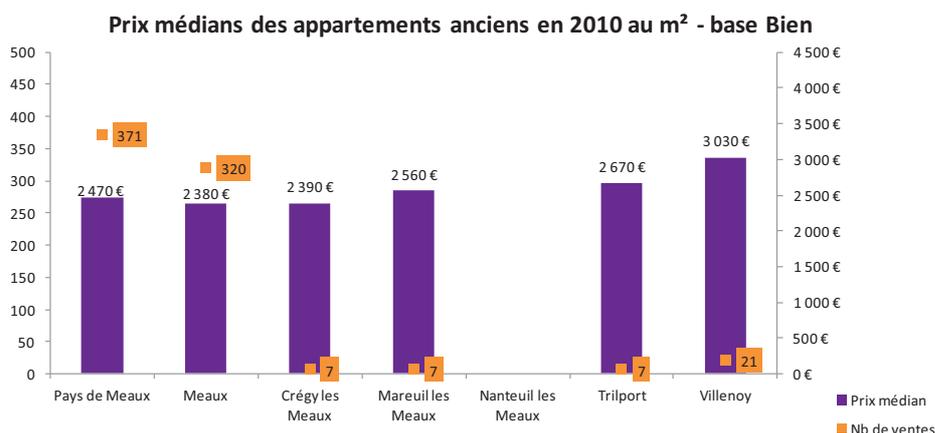


Source : Base Biens 2010 – Extrait de l'analyse de territoire CAPM - Notaires d'IDF

- **Un marché diversifié, particulièrement au sein de la ville de Meaux**

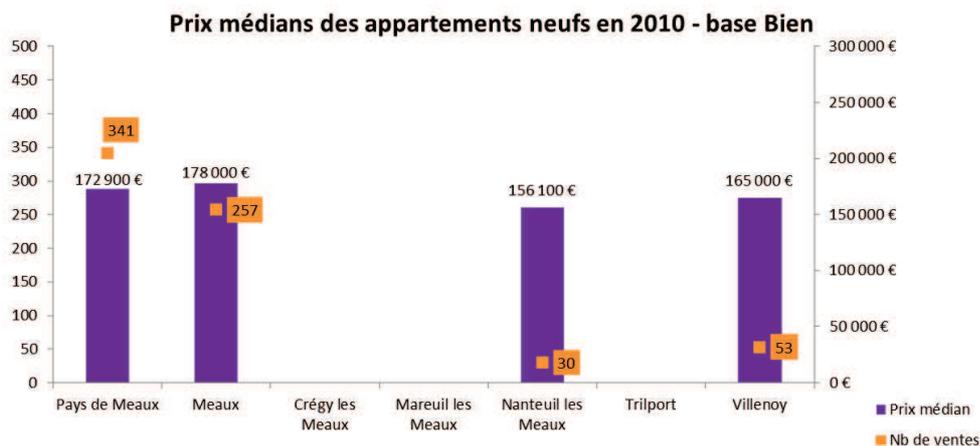
A l'échelle communale et infra-communale, le marché est diversifié. La ville de Meaux concentre 60% des transactions (tout segment confondu).

- Sur le marché **des appartements dans l'ancien**, 86% des transactions concernent la ville de Meaux. Le prix médian d'un appartement ancien en 2010 était de 2 470€ du m². Le coût élevé des appartements dans les communes périphériques de Meaux est à relativiser compte-tenu du nombre de transactions. Il peut également s'expliquer par la faiblesse relative de l'offre de logements locatifs privés (<18% du parc de logements contre 23% pour la ville de Meaux).



Source : Base Biens 2010

- Sur le marché **des appartements dans le neuf**, 75% des transactions ont concerné la ville de Meaux. Le nombre de transactions apparaît très important et est représentatif du dynamisme des marchés immobiliers du neuf ces dernières années sur le Pays de Meaux. Le prix au m² n'est pas connu. Les prix hors Meaux sont légèrement en retrait et constituent une médiane plus fiable que dans l'ancien compte-tenu des volumes de transactions observés.

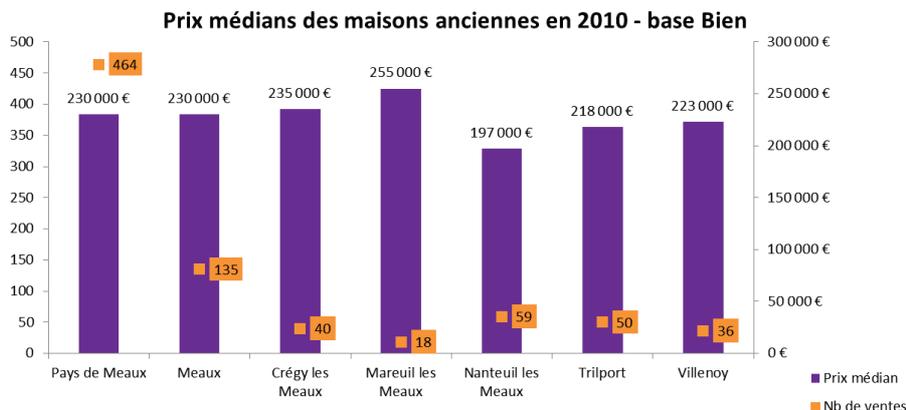


Prix de vente médian des appartements neuf en 2010	Nombre de transactions	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Meaux	257	116 400 €	149 000 €	202 000 €	221 900 €	
Nanteuil les Meaux	30	106 800 €	151 100 €	216 700 €		
Villenois	53		147 900 €	187 000 €		

NB : L'absence de valeur indique un volume non significatif (moins de 5 mutations)

Source : Base Biens 2010

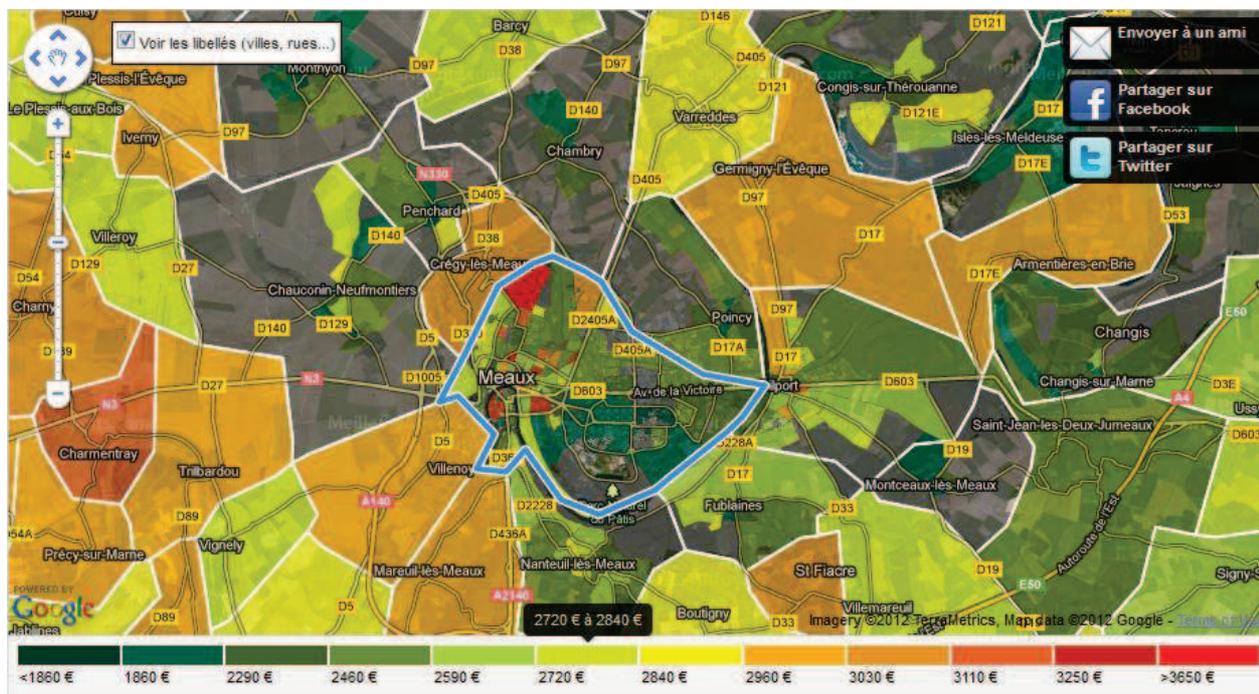
- Sur le marché **des maisons dans l'ancien**, les transactions sont mieux réparties (en lien avec la structure du parc de logements). 70% des transactions se sont faites hors Meaux. Les prix sont légèrement en retrait sur Nanteuil-lès-Meaux, Trilport et Villenoy. La commune de Mareuil-lès-Meaux est plus valorisée.



Source : Base Biens 2010

- En 2010, sur le marché des maisons neuves, seulement 13 transactions ont été enregistrées ce qui ne permet pas d'étudier ce segment du marché immobilier.

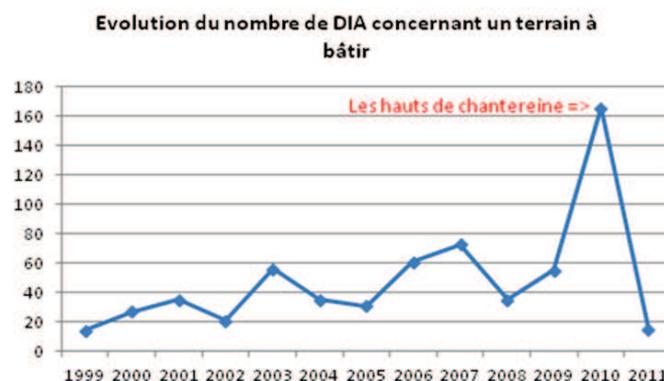
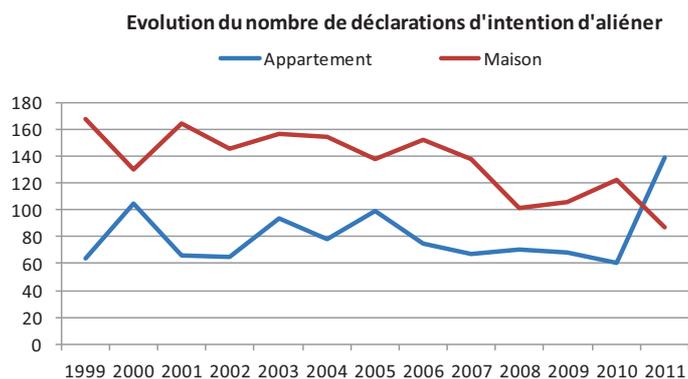
Au sein de la ville de Meaux, l'analyse du site Internet « Meilleurs agents » (source utilisant également la base Bien) montre une réelle disparité des prix immobiliers entre des quartiers fortement valorisés et des quartiers dépréciés.



L'analyse des Déclarations d'Intention d'Aliéner dans l'ancien par quartier sur la ville de Meaux confirme cette disparité.

- A l'échelle de l'ensemble de la ville de Meaux, le nombre de DIA concernant les maisons a eu tendance à baisser passant de 150 par an à une centaine depuis 2008. Cette baisse est l'expression de la crise du marché immobilier. Cet effet est moins visible sur les ventes d'appartement dans l'ancien. L'année 2011 apparaît comme une année exceptionnelle.

Parallèlement le nombre de terrains à bâtir varie autour d'une quarantaine de DIA par an (exception faite des Hauts de Chantereine).



Source : DIA ville de Meaux - terrains à bâtir ayant une surface comprise entre 100m² et 1500 m² - appartements ayant une surface entre 15 et 300 m² et un prix au m² entre 1000€ et 7000€ - maisons ayant un prix renseigné entre 50 000€ et 653 000€

- L'analyse infracommunale est plus difficile compte-tenu du nombre de DIA. Il est possible cependant de préciser les informations suivantes qui corroborent celle du site « Meilleurs agents » : la valorisation du centre-ville pour le marché des appartements et l'écart significatif des prix de marché sur les quartiers sud, notamment au sein de Val Fleuri (de l'ordre de 40 à 50%).

Prix moyens en 2011	Appartements	Maisons
Beauval	<i>non significatif</i>	<i>non significatif</i>
Centre-ville	2 936 €	281 723 €
Quartiers nord	2 407 €	284 732 €
Quartiers sud	<i>non significatif</i>	226 529 €
Total général	2 650 €	262 796 €
Nombre de transaction	107 transactions	86 transactions

Source : DIA ville de Meaux - appartements ayant une surface entre 15 et 300 m² et un prix au m² entre 1000€ et 7000€ - maisons ayant un prix renseigné entre 50 000€ et 653 000€

- **Un marché qui connaît de profondes mutations, de plus en plus attractif pour le reste de l'Île de France**

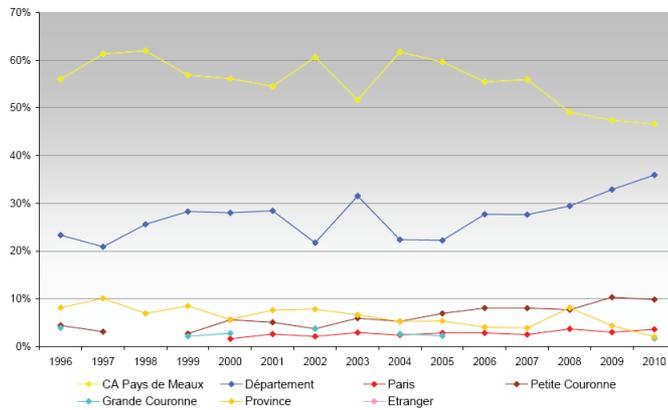
Depuis le milieu des années 2000, le marché immobilier meldeois a connu de nombreuses mutations en lien avec la production de logements neufs et le renouvellement de l'offre de logements sociaux mises en œuvre dans le cadre du 1^{er} PLH et du PRU de la ville de Meaux.

On constate :

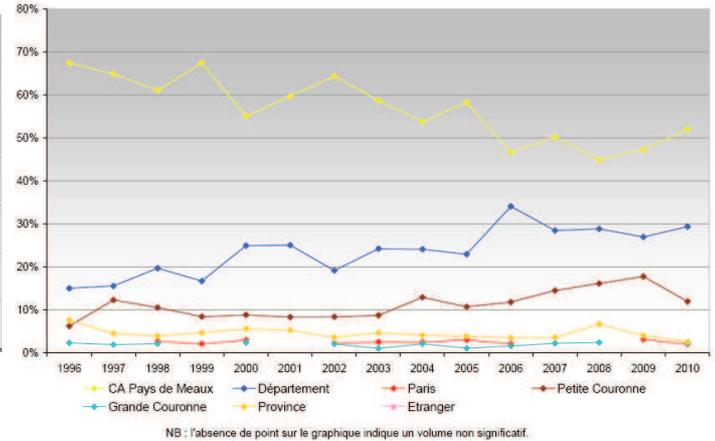
- **Une réelle augmentation de la part des acquéreurs extérieurs au Pays de Meaux sur les marchés de l'ancien et du neuf**
 - En 2005, environ 50% des acquéreurs habitent la CAPM contre 60% en 2010 (CD Biens). Cette évolution est particulièrement visible sur le marché des maisons anciennes
 - **Ce constat est partagé par les communes** qui constatent des arrivées nombreuses de jeunes franciliens originaires de la petite couronne (Seine-Saint-Denis) et du reste de la Seine-et-Marne y compris dans les vieux bourgs. Ces arrivés de populations plus urbaines génèrent l'expression de nouveaux besoins en terme de services difficiles à satisfaire pour les plus petites communes.
- **Un marché de l'ancien hors Meaux qui se renouvelle avec le vieillissement de la population**

- **Une pression des promoteurs** sur un certain nombre de communes limitrophes de Meaux

1) Provenance des acquéreurs d'appartements anciens



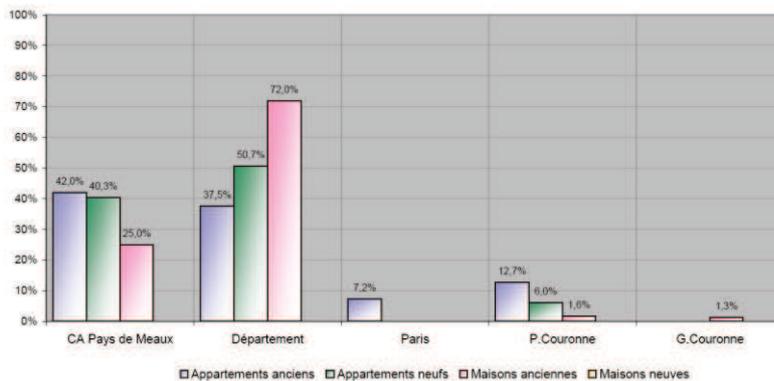
2) Provenance des acquéreurs de maisons anciennes



Source : Base Biens 2010 – Extrait de l'analyse de territoire CAPM - Notaires d'IDF

Parallèlement à ce mouvement d'installation de nouveaux ménages, on constate un report des acquéreurs de maisons anciennes originaire du Pays de Meaux sur le reste du département 77. Ce phénomène est l'expression des marchés de report de l'Île de France.

3) Destination des habitants de la CA Pays de Meaux achetant en Île-de-France



Source : Base Biens 2010 – Extrait de l'analyse de territoire CAPM - Notaires d'IDF

• Le marché immobilier en 2012 à dire d'expert

Lors de l'atelier sur le parc privé du 28 septembre 2012, la présence de nombreux promoteurs a permis de faire le point sur l'état du marché privé et ses perspectives. Les éléments ci-dessous rapportent les principaux échanges qui ont pu être fait sur cette thématique.

Les critères d'implantation

Les promoteurs immobiliers ont précisé que leur réflexion pour implanter un programme sur un territoire dépend, au-delà du marché, des analyses suivantes :

- de la qualité des dessertes et des transports en commun,
- de l'évolution de l'emploi local,
- de la présence de commerces, de services et d'équipements,
- de l'offre en cours de logements neufs.

Ils soulignent que la crise actuelle fait que la visibilité économique en termes de promotion immobilière est limitée à 2 ans. Mais les partenaires présents ont montré un certain optimisme.

La question de l'image du Pays de Meaux, souvent méconnu, (comme l'ensemble de l'Est francilien) a également été mise en avant pour faire venir les investisseurs. Ils représentent 30% des acquéreurs des dernières opérations contre plutôt 50% en moyenne sur l'ensemble de l'Île de France. Il y a peut-être une synergie à trouver entre les différents territoires, en lien notamment avec Marne la Vallée et Disney, bien que les marchés apparaissent assez distincts.

Le Pays de Meaux précise que l'agglomération a commencé à travailler sur cette question d'image via notamment son travail sur l'économie. Elle précise que le parc d'activité du Pays de Meaux sera mis en œuvre dès 2013. Il comprend de la création d'activités avec Immochan et de la mise en valeur d'activités existantes autour de l'Institut des Métiers de l'Artisanat. Le Pays de Meaux dispose donc d'atouts qu'il faut continuer à travailler.

Le coût de la construction

Les coûts de la construction ont augmenté notamment du fait de l'intégration des normes BBC. Il y a 4 ans, le coût de la construction était de l'ordre de 1000€ du m² et aujourd'hui, on est plutôt autour de 1400/1500€ du m².

Le renchérissement des coûts de l'aménagement est également souligné.

La demande en logement

Globalement, les promoteurs constatent une diminution des surfaces proposées et ce, afin de permettre de devenir propriétaire et d'être en capacité d'acheter : ceci a permis de compenser l'accroissement des prix au m². Le produit studio n'est pas forcément recherché par les propriétaires occupants qui ne souhaitent pas s'endetter sur une longue période pour ce type de biens mais reste un produit recherché par les investisseurs. Pour le promoteur, le studio est le produit le moins rentable, les équipements de base étant les mêmes pour un studio que pour un deux pièces.

Les promoteurs soulignent une diminution des surfaces qui n'est pas toujours compatible avec l'intégration des normes handicapées et qui rendent les pièces à vivre très petites.

La commercialisation

Sur la ville de Meaux, une première opération de 52 logements peut être considérée comme un pari réussi par rapport aux enjeux du renouvellement urbain. En 2007, cette opération était envisagée à 2000€ du m² et elle a été finalement commercialisée à 2800€ du m². Sur la ville, la TVA réduite a créé une poche d'attractivité.

Sur des opérations plus récentes, un promoteur souligne sa déception quant au rythme de commercialisation. Il ne faudrait pas que tout s'essouffle. Pour autant, cela n'est pas encore inquiétant.

Les participants ont trouvé surprenant sur la ville de Meaux le maintien d'un taux d'écoulement important même en période de crise. La reprise du marché a également été très rapide. Ces indicateurs sont très positifs.

De ce point de vue, le Pays de Meaux souligne la nécessité de réguler la mise sur le marché du foncier disponible. Il existe un très grand nombre d'opérations prêtes à partir, mais il y a un risque de difficulté de commercialisation si toutes ces opérations sont lancées dans le même temps. Des réunions régulières entre la Ville de Meaux et les promoteurs permettent d'ajuster au mieux le volume de produits commercialisés, permettant d'éviter actuellement un engorgement du marché. La CA du Pays de Meaux souligne l'importance pour les communes de mettre en place des outils de régulation du marché, comme par exemple sur la ville de Meaux des règles de constructibilité limitée au PLU.

- **L'accessibilité des ménages aux marchés privés**

Le rapprochement entre la distribution des revenus des ménages selon leur taille et les plafonds de ressources 2012 (source : MEDDL) définissant l'accès aux différents produits du logement social permet d'apprécier la part des ménages concernés.

Par ailleurs, deux simulations ont été réalisées à partir des prix du marché et des niveaux de revenu des ménages de 3 et de 4 personnes afin d'observer quelle était la part de ces ménages en capacité d'accéder à la propriété dans des conditions optimales. Ces simulations ne tiennent pas compte de la mobilisation éventuelle du Prêt à Taux Zéro et vise l'acquisition d'un appartement d'une taille moyenne de 65m². (estimation réalisée à partir des données PERVAL et DIA)

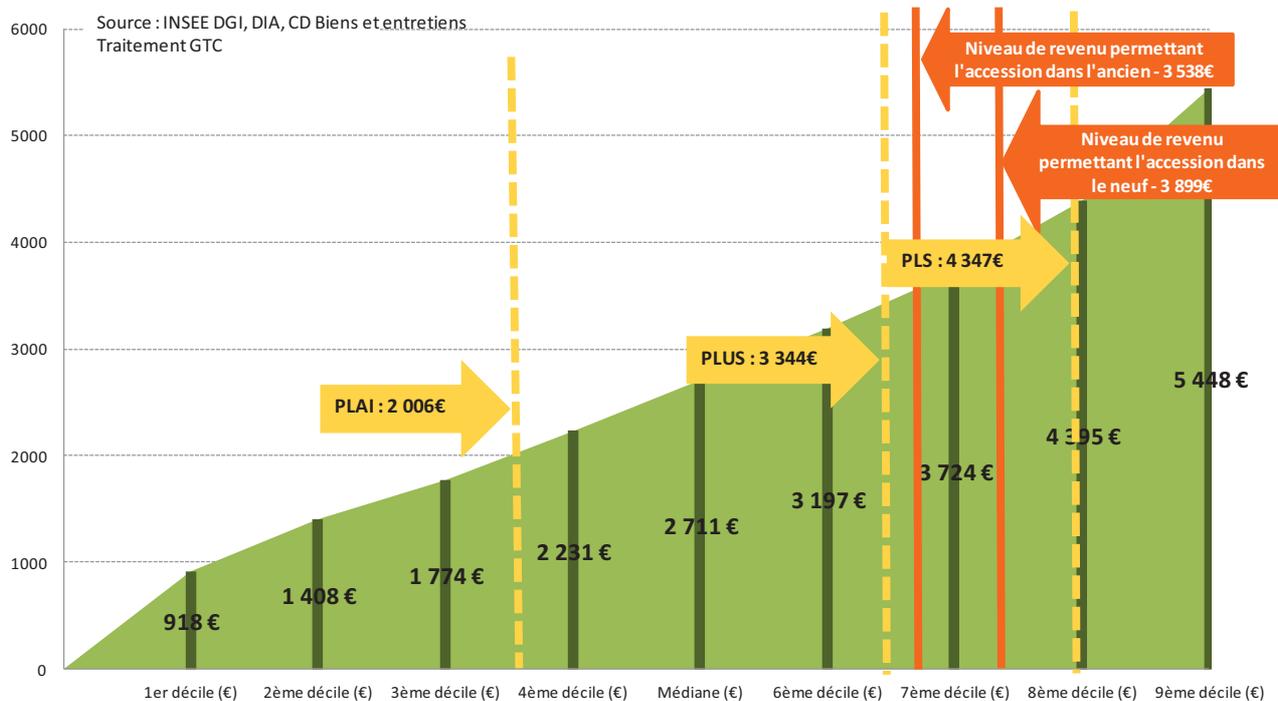
Simulation d'investissement	Appartement 3 pièce dans l'ancien
Prix moyen /m ² hab	2 650 €
Surface moyenne	65
Prix d'achat	172 250 €
"Frais de Notaire " <i>(8% dans l'ancien)</i>	13 780 €
Frais divers (5%)(<i>déménagement, travaux d'embellissement</i>)	8 613 €
Total achat	194 643 €
Apport initial	10%
Taux d'intérêt	4,00%
Durée	20
Remboursement mensuel	1 062 €
Coût annuel	12 739 €
Part des revenus	30%
Revenus déclaratifs correspondant	42 462 €
Revenus mensuels déclaratifs correspondant	3 538 €

Simulation d'investissement	Appartement 3 pièce dans le neuf
Prix moyen /m ² hab	3 000 €
Surface moyenne	65
Prix d'achat	195 000 €
"Frais de Notaire " <i>(5% dans le neuf)</i>	9 750 €
Frais divers (5%)(<i>déménagement, travaux d'aménagement</i>)	9 750 €
Total achat	214 500 €
Apport initial	10%
Taux d'intérêt	4,00%
Durée	20
Remboursement mensuel	1 170 €
Coût annuel	14 038 €
Part des revenus	30%
Revenus déclaratifs correspondant	46 794 €

Il apparaît que :

- Plus de 60% des ménages de 3 personnes habitant le Pays de Meaux ont des revenus inférieurs aux plafonds PLUS et sont donc le droit de demander un logement social,
- **Plus de 30% des ménages de 3 personnes peuvent accéder à la propriété dans l'ancien et un peu plus de 25% dans le neuf dans des conditions optimales,**

Revenu des ménages de 3 personnes habitant la CAPM et condition d'accès au parc social et privé (appartement de 65m²)



La même démarche a été effectuée pour les ménages de 4 personnes et pour l'acquisition d'une maison ancienne ou neuve de 120m² (260 000€ dans l'ancien (DIA), 325 000€ dans le neuf (offre internet BATICONFORT))

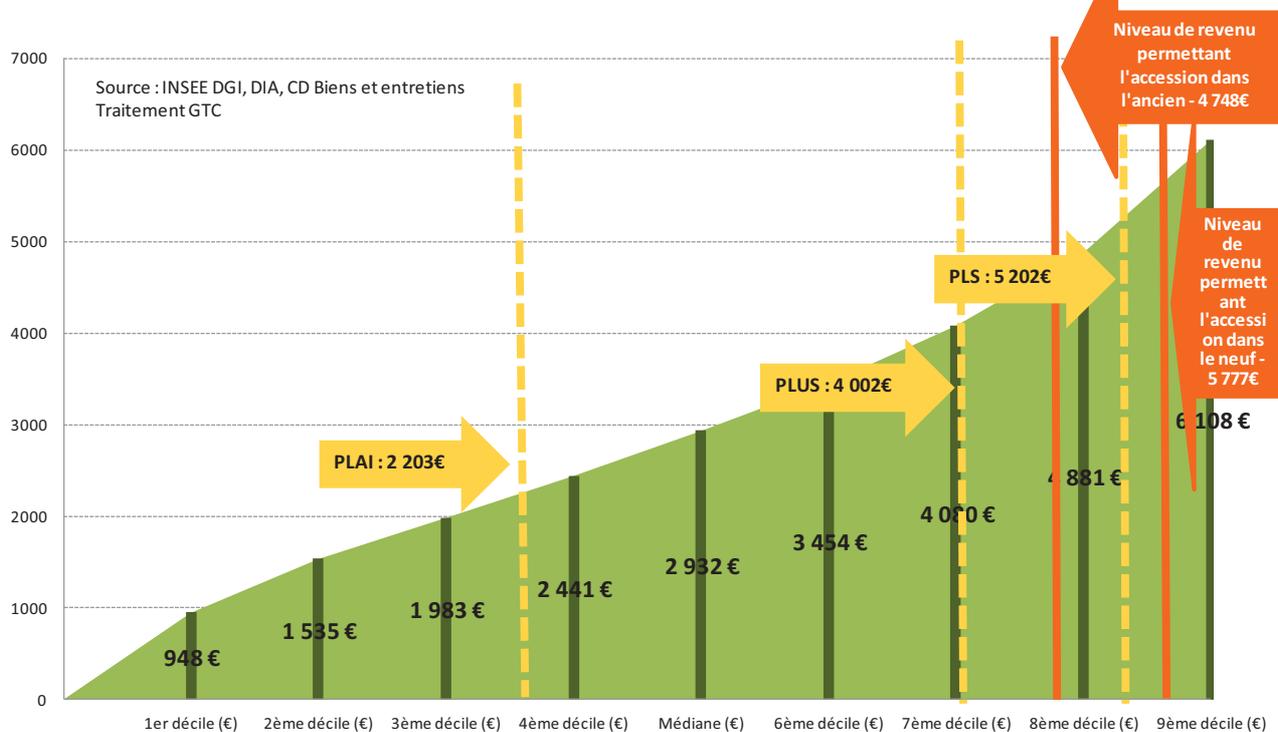
Simulation d'investissement	Maisons dans l'ancien de 120m ²
Prix d'achat	260 000 €
"Frais de Notaire " (8% dans l'ancien)	20 800 €
Frais divers (5%)(déménagement, travaux d'embellissement)	13 000 €
Total achat	293 800 €
Apport initial	20%
Taux d'intérêt	4,00%
Durée	20
Remboursement mensuel	1 424 €
Coût annuel	17 092 €
Part des revenus	30%
Revenus déclaratifs correspondant	56 972 €
Revenus mensuels déclaratifs correspondant	4 748 €

Simulation d'investissement	Maisons dans le neuf de 120m ² sur un terrain de 500m ²
Prix d'achat	325 000 €
"Frais de Notaire " (5% dans le neuf)	16 250 €
Frais divers (5%)(déménagement, travaux d'embellissement)	16 250 €
Total achat	357 500 €
Apport initial	20%
Taux d'intérêt	4,00%
Durée	20
Remboursement mensuel	1 733 €
Coût annuel	20 797 €
Part des revenus	30%
Revenus déclaratifs correspondant	69 324 €
Revenus mensuels déclaratifs correspondant	5 777 €

Il apparaît que :

- 70% des ménages de 4 personnes habitant le Pays de Meaux ont des revenus inférieurs aux plafonds PLUS et sont donc le droit de demander un logement social,
- Plus de 30% des ménages de 3 personnes peuvent accéder à la propriété dans l'ancien et un peu plus de 25% dans le neuf dans des conditions optimales.

Revenu des ménages de 4 personnes habitant la CAPM en 2010 et condition d'accès au parc social et privé (maisons de 120m²)



Un durcissement des conditions présentées ci-dessus entraînerait une augmentation de la part des ménages en capacité d'accéder à la propriété mais peut signifier sur le plan social des difficultés potentielles pour le ménage concerné.

● Le marché locatif

Il n'existe pas aujourd'hui de base de données fiable sur le marché locatif.

La source Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux (Clameur) constitue un observatoire des loyers qui s'appuie sur un large partenariat. Cependant, il s'agit uniquement des loyers de relocation ou de location nouvelle ce qui ne permet pas d'estimer les niveaux de loyers pratiqués dans les logements occupés. De plus, compte-tenu de son alimentation essentiellement par les prestataires des marchés immobiliers, il convient de vérifier ces informations. A un instant « T », elle permet cependant de positionner le marché locatif du Pays de Meaux au regard d'autres agglomérations.

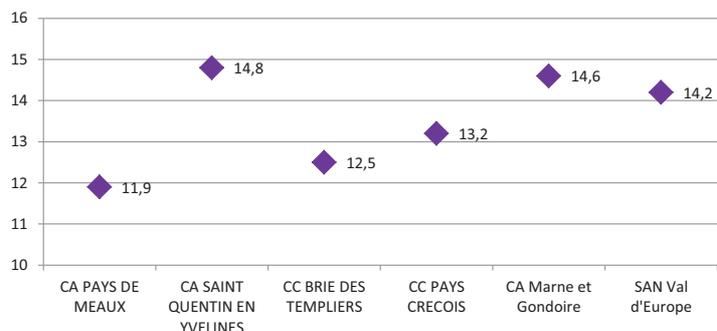
L'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne est une source de donnée plus intéressante car elle diffuse des données établies à partir d'enquêtes auprès des bailleurs, des locataires et des gestionnaires et présente donc une information plus fiable. Cependant, l'observatoire n'intervient pas sur l'ensemble de l'Île de France et le Pays de Meaux ne fait pas partie de ses territoires d'intervention.

Pour préciser ces informations, un relevé des petites annonces immobilières a donc été réalisé en septembre 2012 pour estimer le niveau de loyers du marché de la relocation et l'atelier sur le parc privé a été l'occasion d'entendre la parole des professionnels.

Ces précautions prises, il est possible de retenir les éléments suivants :

- Selon CLAMEUR, les loyers à la relocation sont plus faibles en 2011 que dans les agglomérations voisines.

Les loyers de marché selon CLAMEUR en 2011



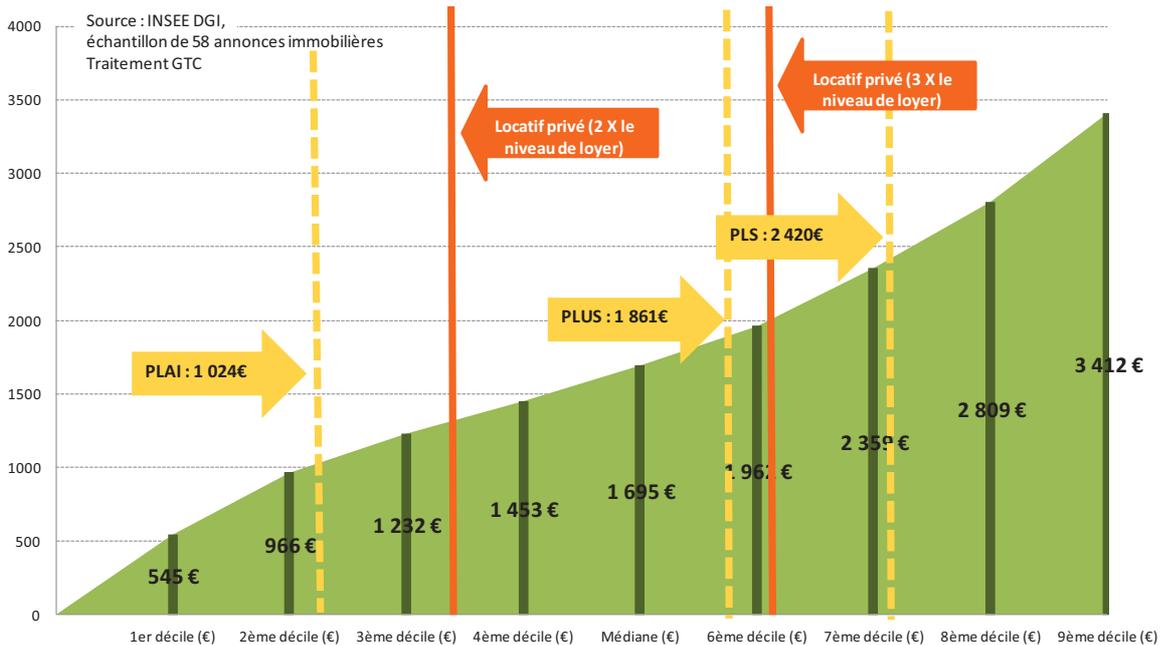
- L'étude des annonces immobilières montre que les loyers à la relocation en 2012 peuvent être estimés autour de 15.1€/m² pour une taille moyenne de 44m² (charges communes incluses) à partir de l'étude d'une soixantaine d'annonces.

Une simulation simple a été réalisée pour estimer la part des ménages de moins de 30 ans étant en capacité d'accéder au parc locatif.

Les moins de 30 ans constituent une cible du marché locatif ce segment de parc étant largement mobilisé pour démarrer un parcours résidentiel en autonomie.

Actuellement, les agents immobiliers signalent régulièrement au ménage en recherche de logements locatif qu'il est nécessaire d'avoir un revenu 3 fois supérieur au niveau de loyer demandé pour espérer louer dans le logement. Cette procédure ferme la porte du marché locatif à un certain nombre de ménages y compris ceux qui ont un emploi stable. Ainsi **avec un niveau de revenu 3 fois supérieur au niveau de loyer, un peu moins de 40% des ménages de moins de 30 ans peuvent accéder au parc locatif privé.**

Revenu des ménages de moins de 30 ans habitant la CAPM et condition d'accès au parc locatif privé (appartement de 44 m² à 15,1€/m² charges collectives comprises)



L'accessibilité des jeunes actifs au marché locatif

Du point de vue du représentant de la FNAIM, la loi BOUTIN a fermé les portes du marché locatif aux jeunes, plutôt que de les ouvrir. La résidence étudiante de Crégy est remplie presque à 100% et il existe de la demande. Par ailleurs, un ancien hôtel, rue Aristide Briand, a été transformé en résidence sociale. Il s'agit de logements de 18m² en moyenne pour des loyers de 400€ environ avec charges. Les étudiants trouvent en général que cette surface est trop limitée.

Sur ce segment, la question de l'investissement locatif est importante et les investisseurs sont d'autant plus attentifs à la question des transports en commun. Il y a en effet de la demande en logements locatifs et notamment en F3. Il s'agit notamment de jeunes professeurs.

1.5. La mise en place d'une action foncière et l'ambition d'un développement maîtrisé et durable

• 1.5.1 Les orientations fixées dans le premier PLH pour 2007-2013

Selon l'évaluation, réalisée en 2004, du Schéma directeur élaboré en 1990 seulement 40% du potentiel identifié avaient réellement été mobilisés, soit environ 90 ha. Il restait au total un potentiel de 229 ha pour de l'habitat à l'horizon 2015.

Ce potentiel se présentait sous des formes variées. Parmi les communes de l'agglomération, cinq d'entre elles faisaient état de nouveaux secteurs susceptibles de servir le développement à plus ou moins long terme (Isles-lès-Villenoy, Nanteuil, Poincy, Trilbardou et Trilport), tandis qu'une dizaine de communes disposaient encore de capacités d'urbanisation en zone urbanisée (Germigny, Isles-lès-Villenoy, Mareuil-lès-Meaux, Montceaux-lès-Meaux, Penchard, Poincy, Trilport, Varredes, Villenoy et Meaux, dans le cadre du projet de renouvellement urbain).

Toutefois, la mobilisation effective de ce foncier restait conditionnée à certaines interventions (constructibilité, assainissement...). Par ailleurs, treize communes étaient concernées par la présence de risques (naturels ou industriels).

Afin de mobiliser le potentiel foncier identifié, 3 axes d'interventions avaient été retenus pour permettre la réalisation des objectifs du PLH.

A. *Approfondir la connaissance du marché foncier et de l'immobilier pour une stratégie foncière à l'échelle de la CAPM*

- Dans le cadre de l'observatoire à mettre en place, cette connaissance approfondie à pour objectif de permettre d'alimenter la réflexion d'une politique foncière

B. *Se doter d'une stratégie foncière intercommunale et la mettre en œuvre*

- Réalisation d'acquisitions foncières sur des zones préalablement définies qui représentent des enjeux stratégiques pour la Communauté d'Agglomération et les communes.
- Réalisation d'un Plan programme déterminant des secteurs dits prioritaires (PAF).
- Assurer une équité entre les communes, au regard notamment du niveau de leur contribution à la taxe pour la diversité de l'habitat

C. *Mobiliser les outils existants de la maîtrise du foncier*

- Usage du Droit de Préemption Urbain, des emplacements réservés pour du logement locatif dans les PLU, Zones d'Aménagement Différé, Zone d'Aménagement Concertée, échanges et négociations foncières
- Transformer le POS en PLU, élaborer un PLU, opérations qui reviennent à définir son projet et donc asseoir ses besoins en termes de maîtrise foncière.

Le tableau suivant présente les actions menées depuis la mise en œuvre du PLH.

La concrétisation de l'action foncière au service du développement de l'habitat

A. Approfondir la connaissance du marché foncier et de l'immobilier pour une stratégie foncière	B. Se doter d'une stratégie foncière intercommunale et la mettre en oeuvre	C. Mobiliser les outils existants de la maîtrise du foncier
<p>Elaboration d'un SCOT</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diagnostic et orientations stratégiques • Identification de points d'appui au développement de l'habitat • Travail sur l'usage économe du foncier 		<ul style="list-style-type: none"> • Soutien technique des services de la CPAM auprès des communes • Evolution des documents d'urbanisme communaux : passage de 6 POS en PLU • Usage des ZAC (Crégy, Meaux, Villenoy, Trilport) • L'intégration de la mixité sociale au travers d'emplacements réservés (Trilport) • L'intégration de la mixité sociale au travers de l'obligation de 30% de logements locatifs sociaux dans les constructions (Nanteuil, Trilport, Varreddes) • Création de la SPL Chauconin-Villenoy • Intervention de l'EPFif à Trilport

En 2005	Commune	En 2012
POS	Barcy	PLU arrêté
POS	Chambry	PLU arrêté
POS	Crégy-lès-Meaux	POS modif en cours/ étude PLU à lancer
POS	Fublaines	POS modif 2011
POS	Germigny-l'Évêque	POS modif 2008
POS	Isles-lès-Villenoy	PLU arrêté
PLU 2004	Mareuil-lès-Meaux	PLU approuvé 2007
PLU 2004	Meaux	PLU révision en cours
POS	Montceaux-lès-Meaux	PLU enquête publique
élaboration PLU	Nanteuil-lès-Meaux	PLU approuvé 2007
POS	Chauconin-Neufmontiers	POS modif 2009
POS	Penchard	POS modif 2005
POS	Poincy	POS modif 2005
élaboration PLU	Trilbardou	PLU élaboration en cours
élaboration PLU	Trilport	PLU approuvé 2011
PLU 2003	Varreddes	PLU révision en cours
POS	Vignely	PLU approuvé 2011
POS	Villenoy	PLU modif en cours

Evolution des documents d'urbanisme communaux

• **1.5.2 Les principes intégrés dans le SCOT en cours de finalisation**

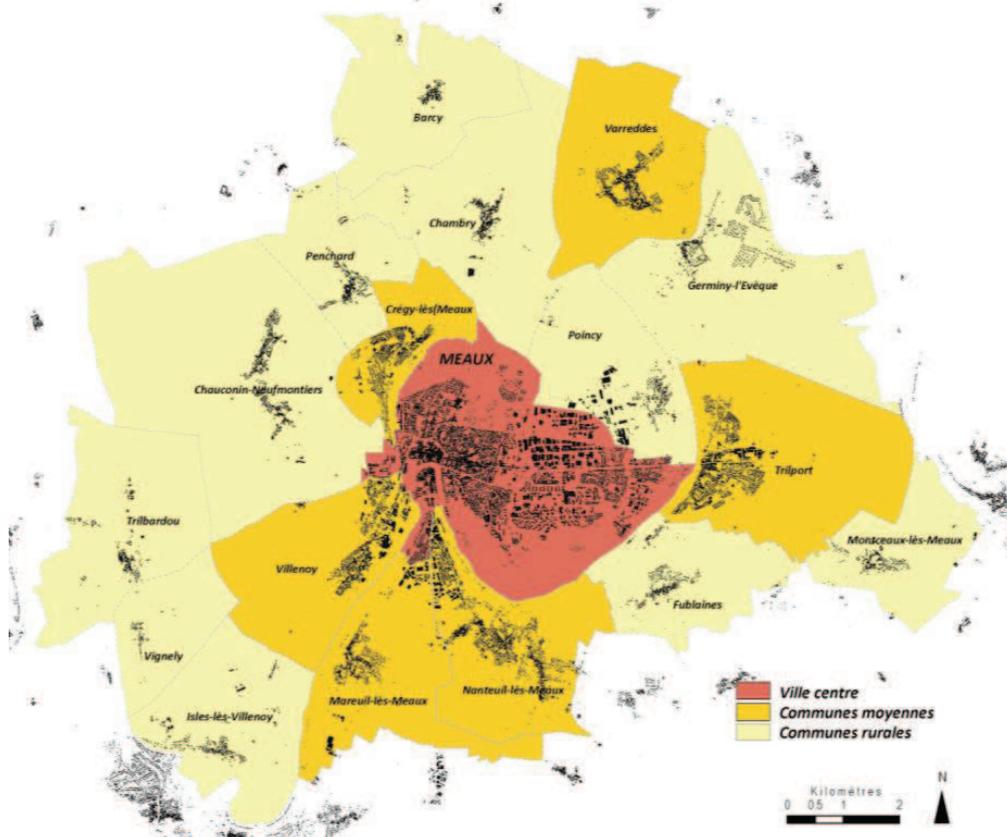
Agglomération formée de 18 communes pour une population totale de plus de 80 000 habitants, la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux est un territoire très fortement contrasté dans sa morphologie avec un coeur urbain et une périphérie rurale. Les densités varient de 3 300 hab / km² sur Meaux à 32 hab / km² sur Barcy.

- **une ville centre** : *Meaux*, d'un poids démographique supérieur à 50 000 habitants. L'ensemble des communes du territoire s'organise autour du pôle de densité de Meaux, qui concentre les fonctions urbaines structurantes. La ville de Meaux est elle-même très contrastée dans sa morphologie avec d'une part un centre historique et des faubourgs rassemblant l'essentiel des fonctions d'un centre-ville, et d'autre part un quartier datant des années 1950-1960 constitué de grands ensembles. Ces deux grandes parties de la ville représentent respectivement 50% de la population de Meaux.

- **une couronne de communes périurbaines dite communes moyennes** : *Trilport, Crégy-lès-Meaux, Villenoy, Mareuil-lès-Meaux, Nanteuil-lès-Meaux, Varreddes* représentant une population de 20 000 habitants.

Les communes moyennes s'appuient sur le dynamisme de Meaux pour renforcer leur territoire communal, en matière d'habitat, d'économie, de déplacements (accessibilité gares), tout en renforçant leur valeur patrimoniale et environnementale.

- **un ensemble de communes rurales** : *Isles-lès-Villenoy, Vignely, Trilbardou, Chauconin-Neufmontiers, Penchard, Chambry, Barcy, Poincy, Germigny-l'Évêque, Montceaux-lès-Meaux, Fublaines*, de 12 000 habitants. Les communes rurales tout en profitant de l'attractivité de Meaux en matière d'équipements, de services et de commerces, poursuivent un développement maîtrisé et de proximité.



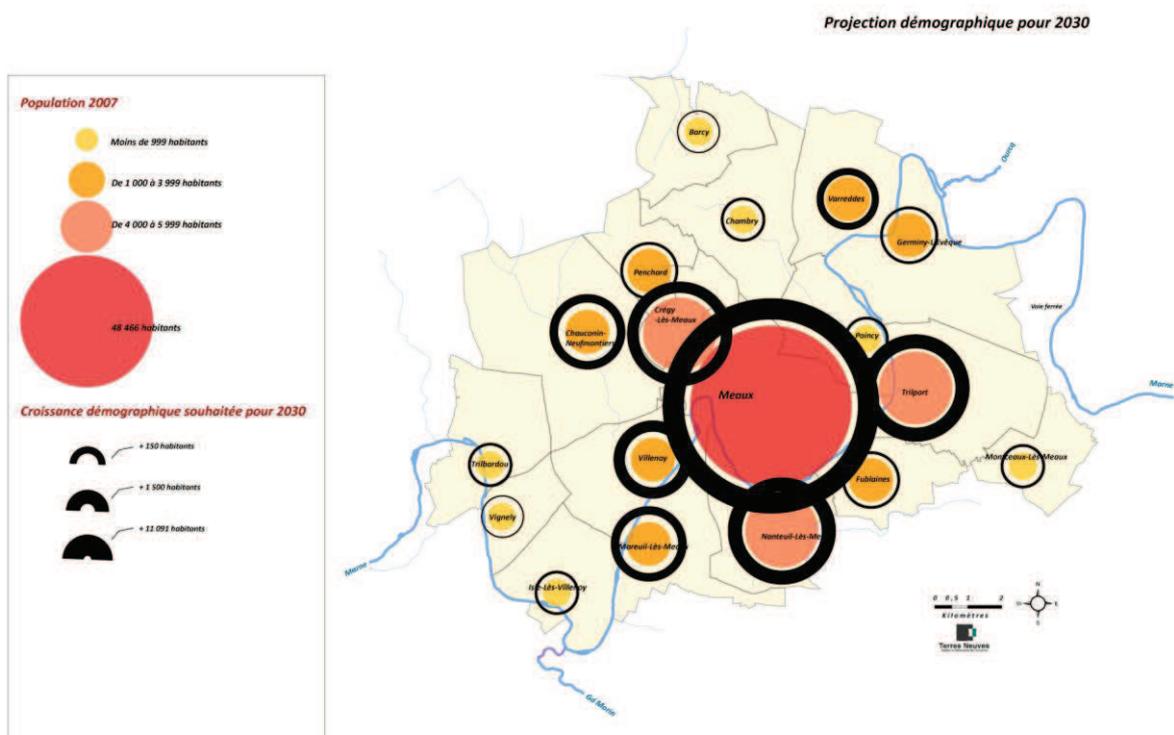
Les orientations du PADD

La capacité d'accueil de chaque commune doit tenir compte des réserves foncières, comme potentiel de croissance, en lien avec le potentiel de développement urbain voire d'urbanité. Les critères fondamentaux sont la capacité à être desservi par des transports publics performants, les caractéristiques du parc résidentiel et les objectifs de rééquilibrage, la mutabilité des secteurs urbains, le potentiel de développement économique, mais aussi le rôle structurant de l'espace agricole et de l'environnement naturel.

La croissance démographique fixée en objectif :

- elle est définie en relation avec la politique de logement ambitieuse menée sur la ville de Meaux notamment avec le renouvellement urbain des quartiers de Beauval et de Dunant ou encore avec la réalisation de l'éco quartier Foch Roosevelt ;
- elle tendra à long terme à s'infléchir sur les communes moyennes sans retard en terme de production de logements sociaux (Villenoy et Crégy lès Meaux) et rurales afin d'aboutir à une phase d'optimisation du potentiel acquis ;
- elle permettra de rééquilibrer la part de logements sociaux pour les communes moyennes

	Taux annuel d'évolution démographique	Population totale en 2007	Population totale souhaitée à l'horizon 2030	Population supplémentaire
Les communes moyennes affichant un déficit de logements sociaux Trilport, Chauconin-Neufmontiers, Nanteuil-lès-Meaux, Mareuil-lès-Meaux et Varreddes	1,20%	16 512	21 725	5 213
Les communes moyennes dont le nombre de logements sociaux correspond aux principes de la loi SRU Villenoy et Crégy-lès-Meaux	0,90%	8 261	10 151	1 890
Meaux	0,90%	48 466	59 557	11 091
Les communes rurales Islès-les-Villenoy, Poincy, Penchard, Barcy, Chambry, Gemigny-l'Évêque, Montceaux-lès-Meaux, Fublaines, Trilbardou et Vignely	0,70%	7 596	8 918	1 322
Pays de Meaux	1%	80 835	100 351	19 516



PADD du SCOT du Pays de Meaux

Le potentiel de densification :

L'importante consommation d'espaces de ces dernières décennies (près de 30 hectares /an en moyenne sur le territoire entre 1982 et 2003 pour la politique résidentielle, dont 50% pour l'habitat individuel) fait peser une menace sur l'équilibre général du territoire, et en particulier agri-naturel. Il s'agit de promouvoir de nouvelles « formes » de développement, axées sur des objectifs de répartition spatiale du développement urbain.

Partant de ces constats, deux objectifs majeurs visant à réduire la consommation foncière à l'échelle du territoire sont fixés :

- **la réduction de la part prise par l'habitat individuel pur** dans le développement urbain et notamment des communes moyennes et rurales. Cette part prise devra dès lors être limitée à **50% de la consommation foncière dédiée à la politique résidentielle à l'horizon 2030** ;
- **l'organisation du développement urbain depuis l'armature urbaine constituée.** En effet, il est essentiel de favoriser les extensions urbaines en continuité des centres bourgs, centre villes et pôles de quartier, en recherchant la proximité des équipements, des commerces, des services et des transports collectifs.

A la différence d'un « urbanisme de secteur ou d'opportunités » où l'on réalise en fonction des besoins de nouvelles opérations déconnectées des tissus existants, la densification qui agit à l'intérieur des limites déjà urbanisées se doit d'être valorisée : densification d'îlots, comblement de « dents creuses », démolition /reconstruction, réinvestissement d'espace public, modification et adaptation du bâti existant...

- **65% de la production de nouveaux logements en réinvestissement urbain** et 35% en extension
 - 20% pour les bourgs ruraux
 - 25% Mareuil, Chauconin, Varredes, Crégy
 - 30% Trilport, Villenoy, Nanteuil
 - 90% à Meaux

• **1.5.3 Les perspectives de développement de l'habitat**

Comme le précise le PADD du SCOT et les éléments de diagnostic qui l'ont préfiguré, le potentiel foncier des communes identifié à un moment donné ne saurait être un élément suffisant pour dessiner des perspectives. Le temps de mise en œuvre d'un PLH relève du court terme, tandis que les stratégies foncières et outils d'aménagement relèvent quant à eux du moyen voire long terme. Il s'agit donc de prendre la mesure des projets et perspectives de développement de l'habitat sur chacune des 18 communes du Pays de Meaux, perspectives pouvant être conditionnées par une maîtrise du foncier ou un partenariat à concrétiser, par la révision ou modification des documents d'urbanisme pour tenir compte tant des freins réglementaires actuels que des orientations du SCOT ou du PLH.

Ville-Centre	Principales orientations
Meaux	Potential de développement de l'habitat, de près de 3.000 logements, lié à la poursuite du PRU et à la réalisation de l'Eco-quartier Foch-Roosevelt / PLU en révision pour adaptation à ces projets / Poursuite de la diversification de l'habitat et des objectifs de reconstruction

Communes Moyennes	Principales orientations
Crégy-lès-Meaux	PLU en élaboration / Pas de foncier communal et quelques perspectives en zone U / Pollution liée à une décharge : projets de la ZAC bloqués
Mareuil-lès-Meaux	Construction spontanée de maisons individuelles estimée à 15/an / Développement des locatifs sociaux (70 en zone Au déjà partiellement urbanisée + 20 zone U) / Zone Auxb : mixte : volonté opération d'ensemble et partie de foncier communal, pas de projet court terme
Nanteuil-lès-Meaux	Développement de l'habitat nécessitant évolution du PLU / Objectif atteindre 7000 habitants sous 10 ans / PLU : 30% LLS / Potentiel important en zone AU voire A* (Les Déserts, les Bourrées-Servins, Clos Courtant) mais conditionnés à l'ouverture du nouveau groupe scolaire
Chauconin-Neufmontiers	Montage d'une SPL avec Villenoy (aménagement et acquisitions foncières) / Achèvement du Pré Bourdon et du Clos Lignon (zones NA)
Trilport	Dispositions du PLU = 30% LLS si opération > 5 logements / ER au PLU pour logement social / Périmètre de constructibilité limitée en préparation de l'Eco-quartier / Priorité donnée à la mise en œuvre de l'Eco-quartier Ancre de Lune = 1 site dédié à l'habitat maîtrise EPFif et FSM (1/3 du foncier) et 1 ZAC multi-sites, Eléments de programmation en cours de finalisation
Varreddes	PLU en révision : passage NA en U au centre Bourg + impose 30% LLS / Ensemble du centre Bourg classé en AU : potentiel de renouvellement à valoriser en appui sur les propriétaires privés (ex charcuterie-salaison)
Villenoy	Montage SPL avec Chauconin / Révision à amorcer du PLU pour projet sadi Carnot + secteur sucrerie + suppression obligation 30% LLS / Potentiel important en lien avec le projet chaussée de Paris / Souhait d'un développement mesuré et d'un maintien du poids des locatifs sociaux autour de 25%

Communes Rurales	Principales orientations
Barcy	PLU en en cours d'élaboration. Objectif : réintégrer corps de fermes en zone U pour permettre leur transformation en logements
Chambry	PADD : 130 logements nouveaux dont 70 en zone U court et moyen terme / PLU en cours avec reclassement d'une zone NA en A
Fublaines	Quelques opportunités en diffus (< 1/an) + Potentiel corps de ferme mais sans volonté du propriétaire
Germigny-l'Évêque	Pas d'évolution du POS / ER en zone U du vieux bourg pour 10 logements
Isles-lès-Villenoy	Perspectives de 150 logements sur 5 ans : dont 50 en zone U court terme
Montceaux-lès-Meaux	PLU en enquête publique : suppression de la zone INA, Pas de développement pavillonnaire souhaité mais travail sur reprise du bâti en logements locatifs
Penchard	Projets reposant sur le renouvellement urbain sur un rythme d'environ 5 logements par an
Poincy	Pas d'ambition de développement, POS datant de 1977 - Corps de fermes à réhabiliter - Projets difficiles à faire avancer avec les propriétaires
Trilbardou	Possibilités d'extensions du Bourg limitées par PPRI / Quelques dents creuses bloquées par le POS / PLU en cours de finalisation
Vignely	Après un fort développement lié au lotissement de la "porte aux Bergers", quelques perspectives en renouvellement urbain

Les perspectives de développement de l'habitat reposent sur la lecture croisée des documents d'urbanisme, des orientations du SCOT et des volontés communales exprimées au cours d'entretiens, selon les critères suivants :

- Projets communaux reposant sur une volonté politique forte (éco-quartier, ZAC, ...) dont les échéances et la programmation sont relativement bien contenues ;
- Potentialités en zones urbaines ou à urbaniser qui reposent sur des initiatives privées dont on ne maîtrise pas l'échéance ni même la nature du projet ;
- Potentialités, en zones à urbaniser le plus souvent, pour lesquelles les volontés communales sont une mise en attente à moyen terme, souvent en lien avec la gestion des équipements, notamment scolaires.

Compte tenu des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT en cours d'élaboration, **c'est l'inventaire des projets en renouvellement urbain, dans le cadre de projets bien affirmés, avancés ou possibles qui a été privilégié.**

Cependant, cette notion de projets engagés s'assortit évidemment d'incertitudes et ne saurait être considérée autrement que comme un recueil des points d'appui envisageables pour le développement de l'habitat, parmi les mieux maîtrisés ou portés par une volonté politique affirmée :

- *Sur la Ville de Meaux la notion de logements engagés correspond stricto-sensu aux permis délivrés ou en cours d'instruction dont il est possible de disposer d'un suivi précis ;*
- *Sur les autres communes, cette notion a été élargie aux projets maîtrisés ou portés par les municipalités interrogées, sans que ne se présentent de trop fortes incertitudes ;*
- *Sur la commune de Trilport, compte tenu de la complexité des opérations et en l'absence d'échéancier prévisionnel, la programmation de l'éco-quartier pour l'horizon 2020 est comptabilisée au titre des potentialités.*

Le potentiel en renouvellement urbain recouvre les projets situés en zone U aux POS ou PLU, mais intègre également des zones NA ou AU qui sont insérées dans le tissu urbain constitué dès lors que cette affectation ne correspond pas à un urbanisme d'extension mais à la volonté de voir se développer une opération d'ensemble maîtrisée dans sa composition. Il peut également s'agir de corps de fermes en cours de reclassement en zone U. Ont ainsi été considéré comme renouvellement urbain :

- *L'éco-quartier Ancre de Lune à Trilport sur le secteur à proximité de la gare s'apparente en effet davantage à de la densification qu'à de l'extension*
- *Le vieux bourg de Varreddes*
- *Les corps de fermes de Barcy*

Le territoire de la CAPM présenterait ainsi un potentiel de plus de 6.000 logements à moyen terme

Dont :

- 3.200 logements environ dans le cadre de projets engagés ou possibles à court terme

- 2.900 logements environ dans le cadre de projets ou souhaits plus incertains ou n'ayant pas fait l'objet d'un permis dans le cas de la ville de Meaux (dont la grande majorité mobilisable à court terme)

Dont :

- L'éco-quartier Foch-Roosevelt à Meaux qui entre en phase opérationnelle (2.000 logements)
- L'éco-quartier Ancre de Lune à Trilport en cours de définition (environ 400 logements)
- La poursuite du PRU de Meaux avec plus de 1.000 logements engagés ou en projet (ZUS Beauval – Dunant + ZAC Etang du Cygne)

La part des développements en renouvellement urbains parmi le potentiel à court terme relativement maîtrisé (exceptés les projets potentiels de Meaux) serait ainsi de :

- 70% environ pour l'ensemble de la CAPM, pour un objectif de 65% dans le PADD du SCOT
- 45% environ pour les communes rurales, pour un objectif de 20%
- 55% environ pour les communes moyennes, pour un objectif compris entre 25% et 30%. Pour ces dernières, Chauconin-Neufmontier (Clos Lignon et Pré Bourdon) et Nanteuil-lès-Meaux (Les Déserts, les Bourrées-Servins) présentent une part de projets en extension urbaine plus importante que les objectifs du PADD.
- 100% pour la ville de Meaux, pour un objectif de 90%

	Potentiel en logements					
	Projets engagés ou attendus	Potentiel + incertain	Projets en tissu urbanisé	%	Potentiel en tissu urbanisé	%
Pays de Meaux	3190	2910	2200	69%	2900	100%
Communes Rurales	320	150	140	44%	150	100%
Communes Moyennes	1840	480	1030	56%	470	98%
Commune Centre	1030	2280	1030	100%	2280	100%

Potentiel de développement de l'habitat à l'horizon 2020 – Evaluation suite aux entretiens communaux

La très forte orientation en renouvellement urbains du potentiel plus incertain s'explique de part la nature même de cette orientation, plus difficile dans sa mise en oeuvre et reposant pour beaucoup sur des opérations ponctuelles d'initiatives privées, à l'exception des éco-quartiers de Meaux et de Trilport. Au demeurant, il apparaît à la lecture des PLU en cours ou bien des projets susceptibles de se dessiner, une progression de la prise en compte des principes énoncés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable quant à un usage plus raisonné du foncier.

Les principaux facteurs bloquant le développement de l'habitat

- Le « verrouillage » des règles d'urbanisme qui peut être relié au souhait de maintenir le niveau de population, en lien avec les équipements notamment scolaires. Le souhait de maintenir le caractère rural ou paysager est également une motivation. Il concerne

essentiellement les communes rurales pour lesquelles le PADD du SCOT insiste sur le caractère mesuré que doit y prendre le développement de l'habitat.

- Les blocages des documents d'urbanisme par des règles inadaptées dont l'impact est mal évalué, en particulier pour le renouvellement urbain. C'est sur ce point en particulier que les réflexions sont à conduire pour tendre vers les orientations du PADD du SCOT du Pays de Meaux.
- La présence d'une ZPPAU, d'un périmètre de PRI, de zones de risques : ces mesures de protection intangibles conduisent à orienter le développement de l'habitat en tissu urbanisé, afin de permettre un renouvellement de l'offre de logements propres à ouvrir de nouvelles capacités d'accueil, tant pour la diversification des parcours résidentiels possibles que pour le maintien du niveau de population et de la qualité des services (maintien des commerces, des effectifs scolaires).
- La révision et plus particulièrement l'élaboration d'un PLU, qui nécessitent un investissement dans une réflexion approfondie et partagée pour la définition d'un projet communal respectueux des principes de développement durable.
- Le temps de la réflexion et de la mise en place des outils pour les projets complexes comme par exemple les éco-quartiers ou le programme de rénovation urbaine.
- La difficulté à maîtriser les évolutions du bâti existant ou des divisions parcellaires, notamment sur les communes rurales où les initiatives privées sont peu nombreuses et imprévisibles.
- Le coût d'une éventuelle acquisition de foncier nu ou bâti pour les communes de taille modeste, de même pour la réalisation des aménagements (voirie, assainissement, équipements scolaires).

1.6. Synthèse, enjeux et perspectives sur le développement, et la diversification de l'habitat

Degré de réalisation des actions du 1^{er} PLH

Engagée et bien avancée	Engagée et partiellement réalisée	Non engagée
-------------------------	-----------------------------------	-------------

Orientations du PLH 1	Bilan quantitatif	Bilan qualitatif	Enjeux	Perspectives
Une croissance démographique de 0,5% / an	<ul style="list-style-type: none"> Une croissance démographique de 0,6% par an et une population supérieure aux objectifs 	<ul style="list-style-type: none"> Atténuation du déficit sur les jeunes couples avec enfants et les jeunes adultes 	<ul style="list-style-type: none"> Maintenir un niveau de croissance de l'agglomération propre à asseoir son attractivité (limiter le déficit migratoire) 	<ul style="list-style-type: none"> Un potentiel de développement de la construction avéré, qui devra également compenser les démolitions projetées
Construction de 3.300 logements neufs	<ul style="list-style-type: none"> 4 150 logements réalisés 	<ul style="list-style-type: none"> Un travail partenarial avec les opérateurs : promoteurs privés et conférence des bailleurs Une mise sur le marché à un niveau régulier et le maintien d'un taux d'écoulement important, même en période de crise, soulignant la confiance des opérateurs 	<ul style="list-style-type: none"> Les objectifs de l'Etat : 550 logements par an, soit 3.300 Tenir compte des marges de manœuvres communales et des objectifs de développement maîtrisé et durable Tenir compte de la capacité d'absorption du marché 	<ul style="list-style-type: none"> Des potentialités sur l'ensemble du Pays de Meaux : 3.300 logements engagés ou projetés par les communes / 2.500 logements dont le développement est plus incertain (projets ou souhaits sans maîtrise ou faisabilité court terme). Dont : <ul style="list-style-type: none"> Eco-quartier Foch-Roosevelt à Meaux : entre en phase opérationnelle (2.000 logements) Eco-quartier Ancre de Lune à Trilport : en cours de définition (environ 400 logements) La poursuite du PRU de Meaux : Plus de 1.000 logements engagés ou en projet (ZUS Beauval – Dunant + ZAC Etang du Cygne)

Orientations	Bilan quantitatif	Bilan qualitatif	Enjeux	Perspectives
Dont construction de 740 logements intermédiaires	<ul style="list-style-type: none"> 800 logements environ en accession dans le périmètre TVA 5.5% (entre 2007 et 2012). Soit 30% de la production de la ville de Meaux hors PLUS, PLAi, PLS et AFL 	<ul style="list-style-type: none"> Un travail partenarial avec les opérateurs : promoteurs privés et conférence des bailleurs 	<ul style="list-style-type: none"> Le maintien d'un volant de nouvelles constructions à coût minoré 	<ul style="list-style-type: none"> La poursuite des projets de renouvellement dans le périmètre de TVA à 5,5%, avec un volant d'accession libre
Dont construction de 1.015 logements locatifs sociaux et intermédiaires	<ul style="list-style-type: none"> Un taux de réalisation de 92% (hors conventions OPAH) avec 930 logements réalisés Dont 660 à Meaux (70%) et 270 sur le reste du pays de Meaux <i>Nb : en 2005, le parc social était concentré à 92% sur Meaux</i> 	<ul style="list-style-type: none"> Un développement des PLS plus important que projeté Des objectifs largement dépassés pour le PLA-i 	<ul style="list-style-type: none"> Les objectifs de l'Etat : 30% (1.000 logts) Evolution de la loi SRU Compenser les nouvelles démolitions Accompagner le développement du logement social en « petites opérations » et le rééquilibrage à l'échelle de l'agglomération 	<ul style="list-style-type: none"> Intégration de la mixité sociale au travers d'emplacements réservés (Trilport) Obligation de 30% de logements locatifs sociaux dans les constructions (Nanteuil, Trilport, Varreddes) Des projets et des conventions d'utilité sociale
Objectifs SRU 2008-2010 : Crégy : 12 / Nanteuil : 98 / Trilport : 82	<ul style="list-style-type: none"> Création du fond local SRU : 107 400 euros mobilisés 93 logements à Mareuil-lès-Meaux et 12 logements à Trilport et 17 en cours d'instruction (20 400€ à mobiliser) 	<ul style="list-style-type: none"> Un classement en zone 2 pour le parc social et B2 pour le parc privé d'une partie de l'agglomération rendant difficile le développement de l'offre nouvelle dans ces zones 	<ul style="list-style-type: none"> La délégation des aides à la pierre pour le Fond SRU ? 	<ul style="list-style-type: none"> 3 nouvelles communes dans le champ article 55 SRU Projet de suppression du prélèvement de l'article 55 SRU au bénéfice du fond communautaire vers les EPF (si absence de délégation des aides à la pierre de l'EPCI)
Dont construction de 205 logements en accession sociale	<ul style="list-style-type: none"> 49 PASS FONCIER 159 000 € Subvention CAPM 	<ul style="list-style-type: none"> Une évolution législative nationale qui a arrêté le dispositif 	<ul style="list-style-type: none"> Le PSLA : outil pour l'accession sociale ? 	<ul style="list-style-type: none"> Opérations PSLA test à Meaux : 15 logts réalisés, projet de 63 logts ZAC Mont Thabor à Meaux

Orientations du PLH 1	Bilan quantitatif	Bilan qualitatif	Enjeux	Perspectives
Connaissance du marché foncier et de l'immobilier pour une stratégie foncière	Suivi des DIA (déclarations d'intention d'aliéner) sur Meaux (ouverture récente sur la CAPM), Absence d'un observatoire foncier (suivi des PLU, des PC, des ZAC hors Meaux, des sites de renouvellement)	Absence de tableau de bord foncier intercommunal	Suivre la production et les consommations foncières correspondantes Identifier les points d'appui correspondant aux objectifs quantitatifs et qualitatifs de construction pour 2014-2020	Potentialités CAPM : 3.300 logements engagés ou projetés par les communes / 2.500 logements dont le développement est plus incertain (projets ou souhaits sans maîtrise ou faisabilité court terme)
Se doter d'une stratégie foncière et la mettre en oeuvre	Définition d'un SCOT en cours : Identification de points d'appui au développement de l'habitat / Travail sur l'usage économe du foncier	Sensibilisation autour des questions de densités, de renouvellement urbain	Fixer des objectifs de développements conciliant préconisations qualitatives du SCOT, engagements communaux et renforcement de l'attractivité du territoire	Un travail sur le renouvellement urbain généralement intégré par les municipalités : Eco-quartiers / Site industriel de Villenoy / Intégration corps de ferme en périurbain / PLU de Chambry / ...
	Non réalisés : la définition d'un programme d'action foncière et le soutien financier de la CPAM aux acquisitions foncières		Epauler le développement de la mixité de l'habitat	
Mobiliser les outils existants de la maîtrise du foncier	ZAC : Crégy, Meaux, Villenoy, Trilport, EPF : intervention à Trilport SPL : Chauconin - Villenoy PLU : élaborations en cours / ER mixité / 30% LLS / Mais des POS en vigueur qui maintiennent des règles de densité limitatives (taille minimale des parcelles par exemple)	Soutien technique de la CAPM	Identifier les outils opérationnels souhaitables pour atteindre ces objectifs	Des documents d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision pour lever certains obstacles

2. Conforter l'habitat existant

Cette deuxième orientation vise à la mise à niveau du parc de logements existant. En effet, le premier PLH a mis en avant l'absence d'intervention sur les bourgs et villages en dehors de Meaux et des développements de l'habitat individuel adjacents à ce qui préexistait. Le premier PLH a donc cherché à améliorer l'existant afin de maintenir un cadre de vie de qualité.

Cette partie abordera plus spécifiquement :

- l'état du parc de logement et son évolution,
- le parc privé (l'amélioration du parc privé, la lutte contre l'habitat indigne, insalubrité et précarité énergétique tant dans la ville centre que les bourgs et les villages de l'agglomération),
- le parc social.

2.1 Le parc de logements en quelques chiffres

- **Une intervention sur le parc existant qui a permis une très nette réduction de la vacance entre 1999 et 2009,**

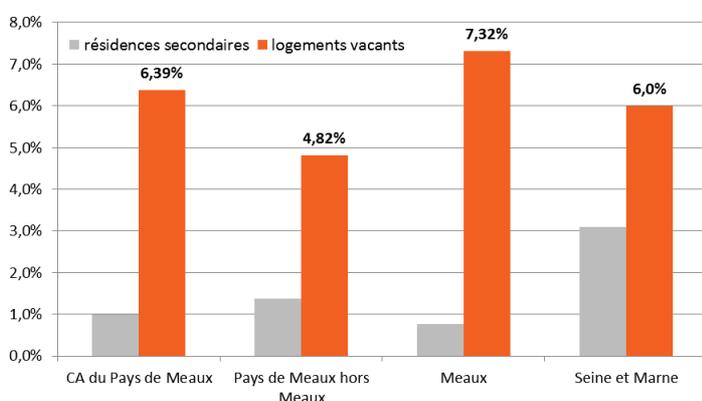
En 2009, le parc de logements représente un peu moins de 34 000 unités et a progressé à un rythme un peu moins rapide qu'en moyenne dans la grande couronne francilienne.

Le taux de résidences secondaires est anecdotique et leur nombre a continué de baissé.

Structure du parc	Nb en 2009	Taux d'évolution / an depuis 1999	
	CA du Pays de Meaux	CA du Pays de Meaux	Grande Couronne
Parc total	33 969	0,5%	0,9%
Résidences Principales (RP)	31 463	1,0%	1,1%
Rés. Secondaires et logts occ. (RS)	337	-4,9%	-2,6%
Logements Vacants (LV)	2 169	-4,1%	-1,1%

source INSEE RP 2009

Taux de logements autres que résidences principales en 2009 (INSEE)



L'analyse de la vacance est plus intéressante. Il faut noter qu'un logement vacant étant un logement inoccupé à une date donnée, le taux de logement vacant n'est jamais nul. Il est possible de distinguer plusieurs types de vacance de logement, lorsqu'il est :

- proposé à la vente, à la location ;
 - déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation;
 - en attente de règlement de succession ;
 - conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
 - gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).
- Le taux de vacance de rotation, permettant le fonctionnement normal du parc de logements et correspondant aux deux premières catégories présentées ci-dessus est estimé autour de 6%.

En 2009, la part de logements vacants est estimée selon le recensement de la population et les sources fiscales entre 6.5% et 7.8% du parc total. Il est intéressant de constater que depuis 1999 (quelles que soient les sources) la part et le nombre de logements vacants ont fortement reculé. Les niveaux de vacance constatés à la fin des années 90 étaient en effet exceptionnellement élevés et montraient qu'une partie du parc de logement avait perdu son attractivité (vétusté, obsolescence...) tant dans le parc social que dans le parc privé (relevé dans le premier PLH). Les politiques publiques mises en œuvre ont donc permis une forte réduction de la vacance. Selon les sources fiscales, le nombre de logements vacants a augmenté entre 2009 et 2011. Cette hausse est probablement liée aux procédures de préparation de démolitions et à la livraison en cours d'un certain nombre de nouveaux programmes.

logements vacants		1999		2009		2011	
		en nb	en % du parc total	en nb	en % du parc total	en nb	en % du parc total
Pays de Meaux	selon l'INSEE	3 302	10,2%	2 169	6,4%		
	selon FILOCOM	3 871	11,3%	2 790	7,8%	3 087	8,4%
Meaux	selon l'INSEE	2 737	12,7%	1 560	7,3%		
	selon FILOCOM	3 068	13,4%	1 964	8,7%	2 166	9,2%
CAPM hors Meaux	selon l'INSEE	565	5,2%	609	4,8%		
	selon FILOCOM	803	7,1%	826	6,3%	921	6,9%

Source : FILOCOM 2011, MEEDDM selon DGfiP et INSEE RP 2009

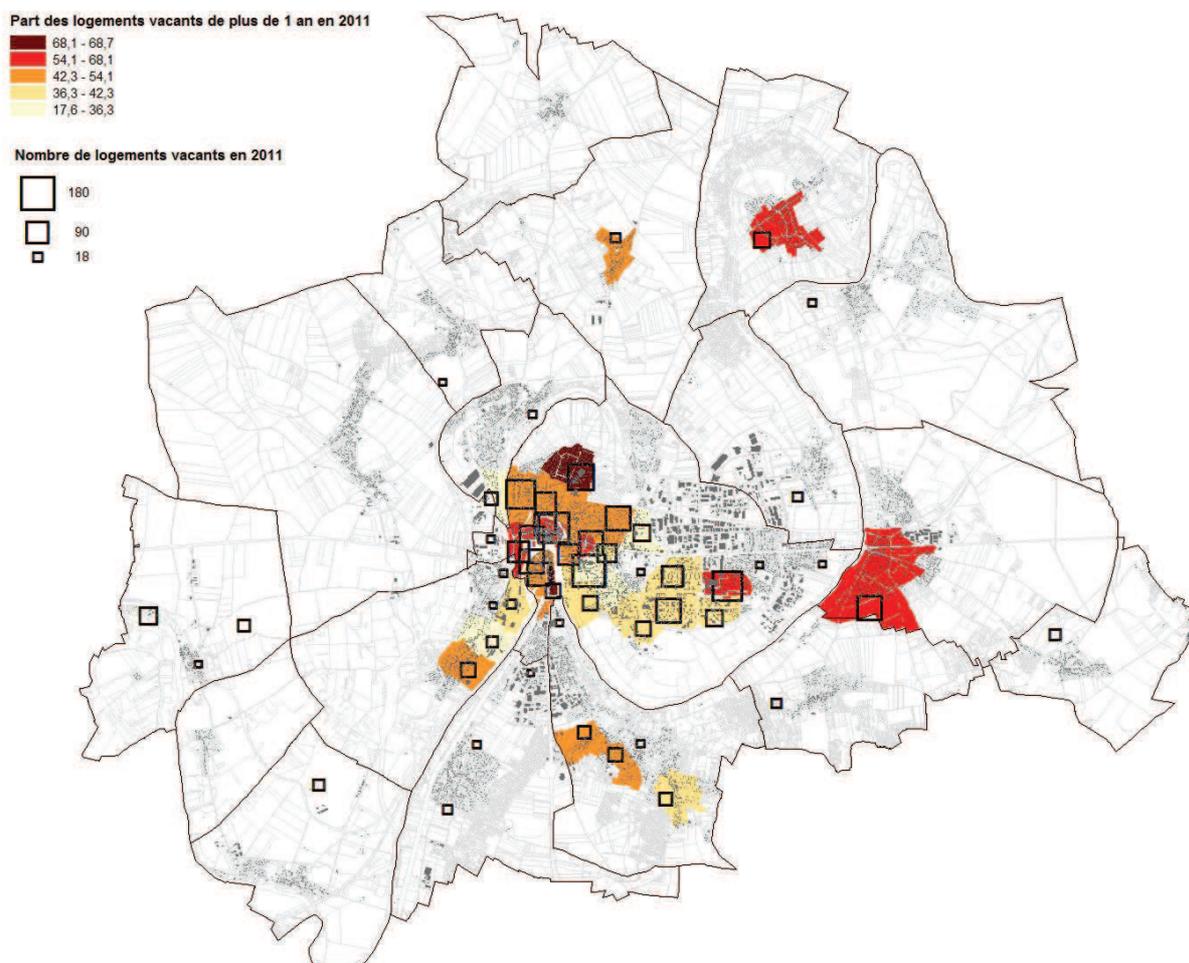
Les niveaux atteints à la fin des années 2000 ne signifient pas pour autant l'absence de logements vacants obsolètes ou hors marché sur l'agglomération. En effet, lorsque l'on regarde la structure des logements vacants en 2011, on constate la persistance d'une vacance résiduelle.

Ainsi, un peu moins d'un tiers des logements vacants ont été construits avant 1915 et peuvent être considérés comme n'ayant pas tout le confort (*sans baignoire ou douche, wc * et chauffage central*).

	Logements vacants	% LV construits avant 1915	% LV inconfortable (y c partiel)	Logements vacants de plus de 1 ans	% logements vacants + d'un an	dont logements vacants de plus de 3 ans	dont % Logements vacants de plus de 3 ans au sein des logements vacants de + d'un an
Meaux	2166	35%	26%	1068	49%	580	46%
Hors Meaux	921	36%	33%	517	56%	216	58%
CAPM	3087	35%	28%	1585	51%	796	50%

Source : FILOCOM 2011, MEEDDM selon DGfiP

Par ailleurs, plus de la moitié des logements vacants sont inoccupés depuis plus d'un an, ce qui peut laisser supposer des difficultés de remise sur le marché. Parmi ceux-ci, la moitié est même vacant depuis plus de 3 ans ce qui peut signifier une obsolescence. Il existe donc un potentiel de récupération de logements vacants sur le territoire, même si tous les logements ne peuvent pas être remis sur le marché (dégradation trop importante par exemple). La répartition territoriale des logements vacants de plus d'un an, montre la prégnance de cette problématique sur certains quartiers ou centre-bourgs.



Source : FILOCOM 2011, MEEDDM selon DGfiP

- **La persistance d'un parc de logement de qualité médiocre, probablement dans le parc privé**

Le classement cadastral est un indicateur de la qualité globale du logement. On peut distinguer les catégories suivantes (extrait du dictionnaire des variables et données de cadrage FILOCOM et de - CETE Nord-Picardie).

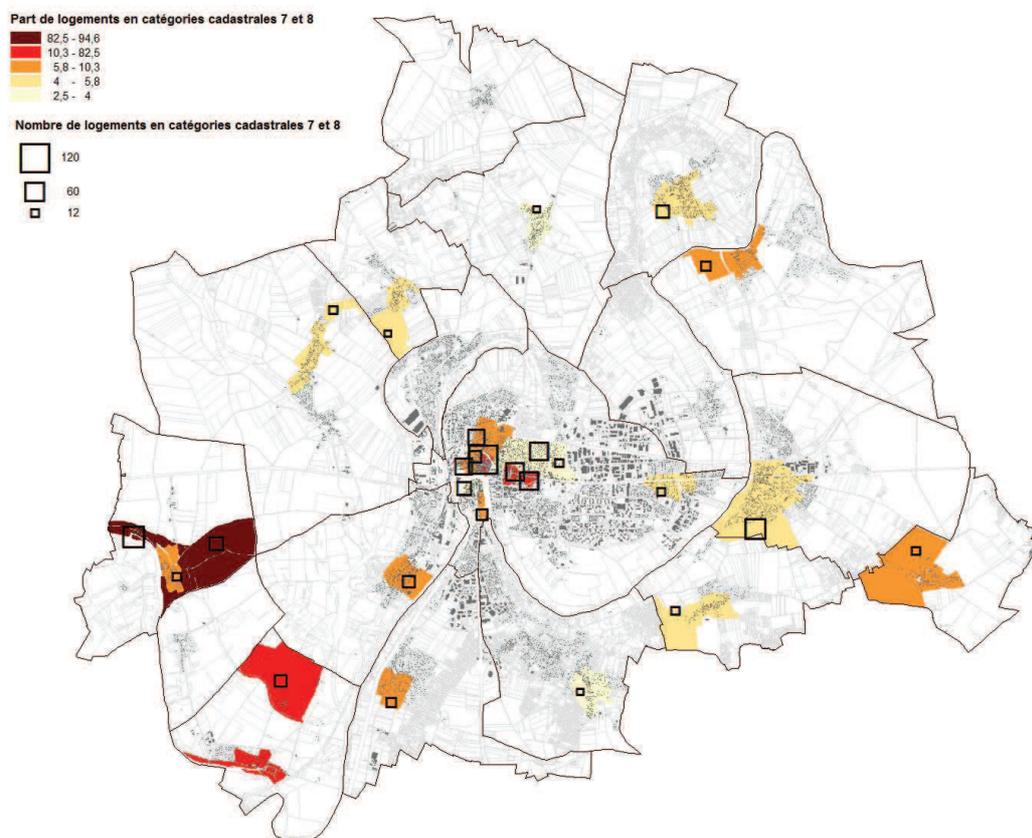
<i>Modalités retenues dans le module communal</i>	
<i>grand luxe à confortable</i>	<i>1 à 4</i>
<i>assez confortable</i>	<i>5</i>
<i>ordinaire</i>	<i>6</i>
<i>médiocre</i>	<i>7</i>
<i>très médiocre</i>	<i>8</i>

Un logement social n'a que très peu de chances d'être classés dans les catégories les plus médiocres. Il s'agit donc ici plus particulièrement du parc privé.

En 2011, il apparaît sur l'agglomération qu'un peu moins de 3% du parc est considéré comme très médiocre. Si ce taux apparaît très faible à l'échelle des communes, sa localisation à la section cadastrale montre la persistance de logements de qualité médiocre dans certains secteurs, bien souvent connus par les élus (notamment à Trilbardou). Il existe donc encore des besoins d'amélioration.

Catégories cadastrales	Parc de logements en 2011	% de logements CC 7-8
Meaux	23 522	2,3%
Hors Meaux	13 378	3,4%
CAPM	36 900	2,7%

Source : FILOCOM 2011, MEEDDM selon DGfiP



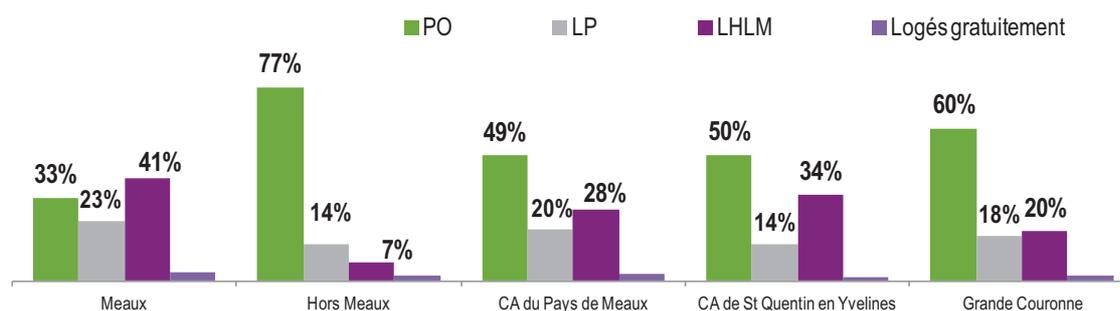
- **Une croissance du parc privé depuis 1999 et des grands logements.**

L'évolution des statuts d'occupation des résidences principales entre 1999 et 2009 montre une croissance du parc privé tant sur le segment locatif privé que sur celui des propriétaires occupants. Pour la ville de Meaux, cette évolution correspond à la volonté de la commune de diversifier son parc de logements.

Statut d'occupation	Nb en 2009			Taux d'évolution / an depuis 1999				
	Meaux	Hors Meaux	CA du Pays de Meaux	Meaux	Hors Meaux	CA du Pays de Meaux	CA de St Quentin	Grande Couronne
Résidences Principales (RP)	19 585	11 878	31 463	0,5%	1,7%	1,0%	1,2%	1,1%
Propriétaires (PO)	6 455	9 118	15 573	1,8%	1,9%	1,9%	1,8%	1,6%
Locataires Privés ou meublés (LP)	4 588	1 720	6 308	1,4%	1,7%	1,5%	1,7%	1,2%
Locataires HLM (LHLM)	7 937	827	8 764	-0,8%	2,5%	-0,5%	0,2%	0,3%
Logés gratuitement	605	214	819	-0,7%	-4,5%	-1,9%	-1,5%	-3,3%

Source : INSEE RP 2009

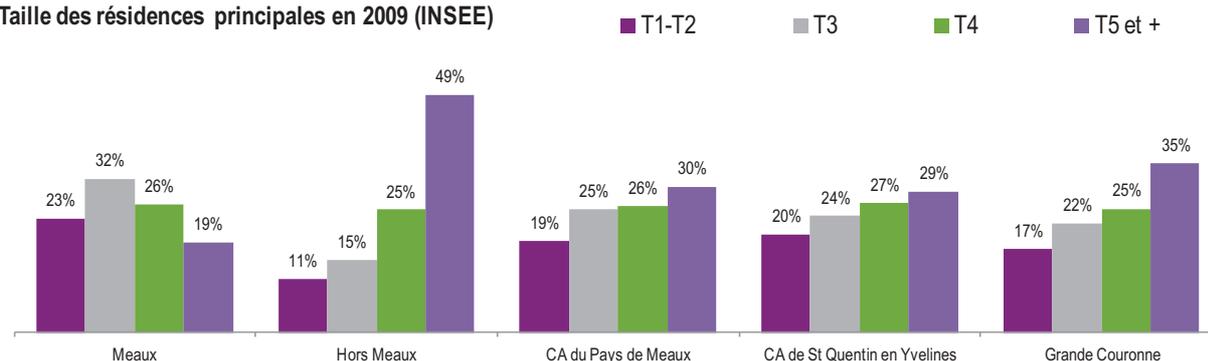
Statut d'occupation des RP en 2009 (INSEE)



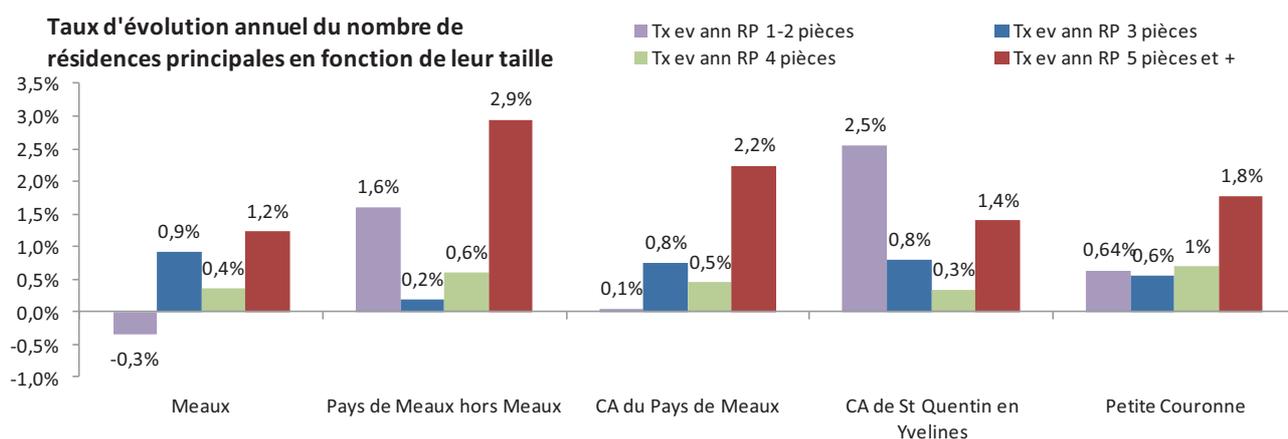
Source : INSEE RP 2009

Le parc des résidences principales se distingue par une spécialisation territoriale, les communes périphériques accueillant pour 50% de très grands logements. Le parc de la ville de Meaux est plus diversifié, avec un taux très important de petits logements. Il convient de noter que le nombre de T1-T2 a baissé entre 1999 et 2009 (particulièrement les T1). Une partie de ces logements étaient probablement hors-marché et ont pu connaître des remboursements en lien avec les opérations de renouvellement du parc existant.

Taille des résidences principales en 2009 (INSEE)



Source : INSEE RP 2009



Source : INSEE RP 2009

2.2 Les enjeux d'amélioration du parc privé

• Le parc privé en quelques chiffres

Le parc locatif privé correspond à plus de 21 800 unités et représente plus de 69% du parc de logement. Les communes périphériques accueillent principalement des propriétaires occupants, même si le parc locatif privé n'est pas absent et représente 14% du parc de logement. Le parc privé a augmenté tant dans sa frange locative que propriétaire occupante, même si des différences peuvent être constatées entre les communes.

Parc privé	Nombre		Part au sein des résidences principales		Taux d'évolution annuel du nombre		
	Propriétaires en 2009	Locataires privés en 2009	Propriétaires 2009	Locataires privés 2009	Parc privé 99-09	Propriétaires 99-09	Locataires Privés 99-09
Barcy	78	12	86,2%	13,8%	2,13%	2,96%	-1,86%
Chambry	278	63	79,3%	17,9%	1,71%	0,88%	6,64%
Crégy-lès-Meaux	1 027	155	70,1%	10,5%	1,93%	1,75%	3,27%
Fublaines	314	67	74,2%	15,8%	1,19%	1,56%	-0,35%
Germigny-l'Évêque	458	35	91,7%	7,1%	0,89%	0,84%	1,64%
Isles-lès-Villenoy	246	46	81,5%	15,2%	3,01%	2,73%	4,72%
Mareuil-lès-Meaux	595	101	83,8%	14,3%	3,18%	3,23%	2,92%
Meaux	6 455	4 588	33,0%	23,4%	1,67%	1,85%	1,43%
Montceaux-lès-Meaux	191	25	85,0%	11,0%	1,52%	1,51%	1,63%
Nanteuil-lès-Meaux	1 582	363	76,6%	17,5%	1,34%	1,70%	-0,09%
Chauconin-Neufmontiers	562	38	84,0%	5,7%	2,54%	2,81%	-0,76%
Penchard	319	48	86,0%	12,9%	2,44%	3,14%	-1,21%
Poincy	225	23	86,9%	8,9%	1,68%	1,98%	-0,83%
Trilbardou	165	67	68,8%	28,1%	3,06%	2,98%	3,25%
Trilport	1 437	272	79,0%	14,9%	1,02%	1,02%	1,04%
Varreddes	574	115	82,0%	16,4%	1,12%	1,04%	1,50%
Vignely	78	7	89,0%	7,7%	6,30%	5,89%	12,92%
Villenoy	990	284	61,8%	17,7%	2,98%	2,54%	4,67%
Pays de Meaux hors Meaux	9 118	1 720	76,8%	14,5%	1,84%	1,86%	1,75%
CA du Pays de Meaux	15 573	6 308	49,5%	20,0%	1,75%	1,85%	1,52%

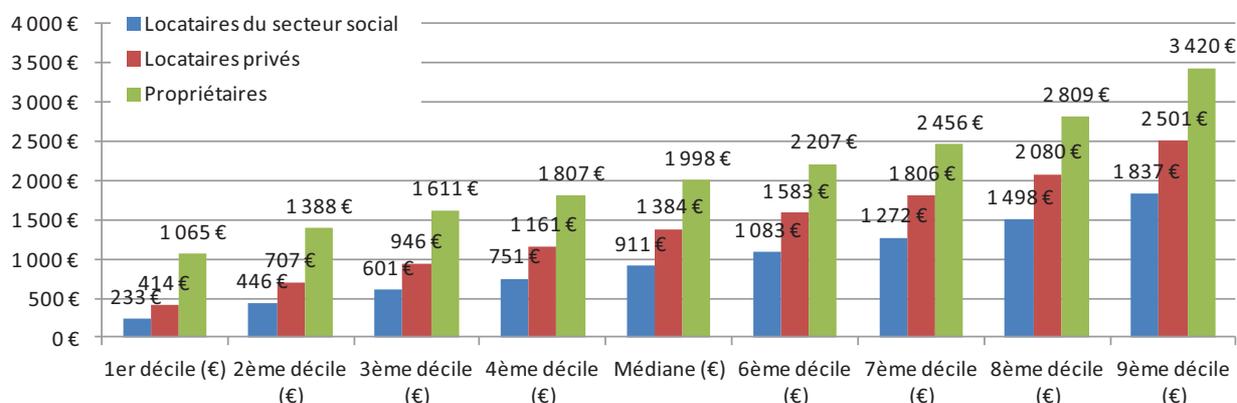
Source : INSEE RP 2009

- **Un parc locatif privé qui joue un rôle social de fait particulièrement hors Meaux**

Le parc locatif privé accueille pour partie une population précarisée, particulièrement dans la frange locative. Le revenu des ménages par unité de consommation et par statut d'occupation apporte des premiers éléments sur le niveau de revenu des occupants. Les déciles, qui représente chacun 10% des ménages de l'agglomération donne le niveau de revenu maximal de cette partie de la population. Ainsi, le 2^{ème} décile représente 20% des ménages.

A l'échelle de l'agglomération, un peu moins de 30% des locataires privés ont un revenu déclaré inférieur à 707€ par mois et moins de 10% des propriétaires occupants ont un revenu à 1065€ par mois. Le parc locatif social joue donc son rôle d'accueil des populations les plus précarisées, mais les habitants du parc privé connaissent également pour partie des difficultés, particulièrement dans le parc locatif privé.

Revenus déclarés des ménages par unité de consommation et par statut d'occupation en 2010 (hors allocations) - CAPM

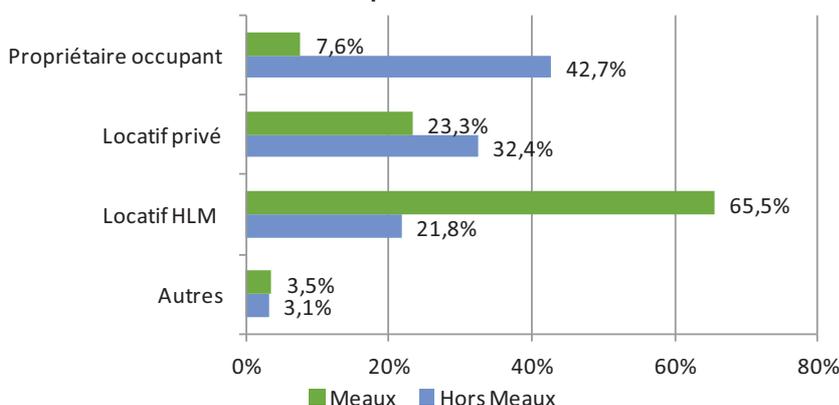


Source : INSEE DGFIP

Les données FILOCOM permettent d'observer le statut d'occupation des ménages ayant un revenu inférieur au seuil de pauvreté. Ces données confirment l'analyse précédente mais permettent de territorialiser cette information.

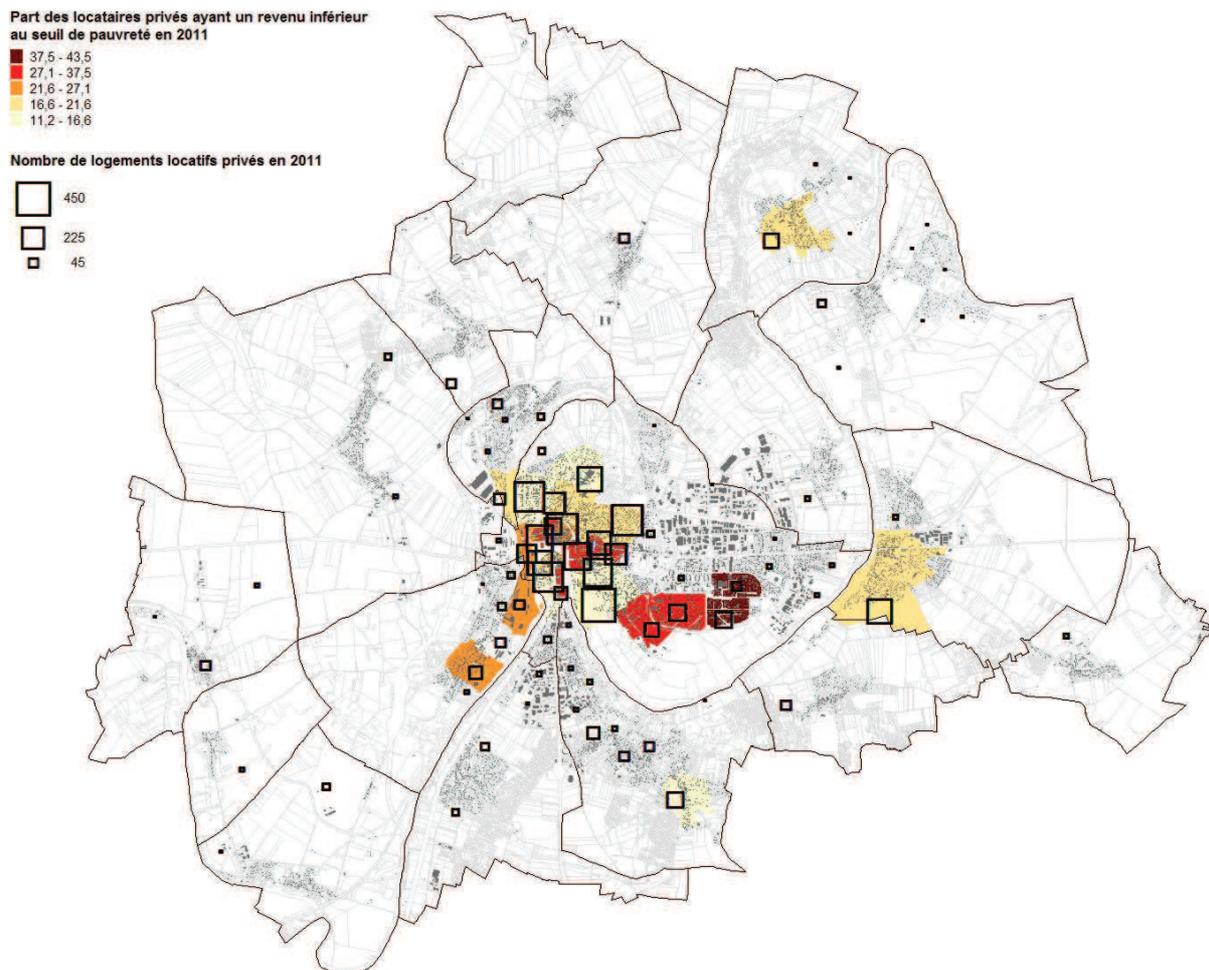
- A Meaux, le parc locatif privé accueille plus de 20% des ménages précaires
- La faiblesse du parc locatif social hors Meaux génère un rôle social plus important (32% de locataires privés et 43% de propriétaires occupants).

Répartition par statut d'occupation des ménages sous le seuil de pauvreté en 2011



Source : FILOCOM 2011, MEDDM, selon DGFIP

A l'échelle des sections cadastrales, il apparaît que les populations les plus précarisées dans le parc locatif privé sont présentes dans des secteurs plutôt identifiés.



Source : FILOCOM 2011, MEDDM, selon DGFIP

- **Une première OPAH engagée sur la Communauté d'agglomération du Pays de Meaux positive pour les propriétaires occupants**

Entre 2006 et 2011, la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux a mis en œuvre une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur les centre-bourgs des communes rurales, les centre-ville des communes moyennes et le centre-ville ancien meldois. L'étude pré-opérationnelle avait permis de mettre en avant les objectifs qualitatifs et quantitatifs suivants :

- l'ouverture d'un parc de logements aux candidats à la location en renforçant les incitations financières auprès des propriétaires bailleurs pour qu'ils réalisent des opérations à loyers inférieurs au marché immobilier local;
- la mise aux normes des logements des propriétaires occupants les plus modestes;
- l'amélioration de la qualité du parc privé (lutte contre l'insalubrité, l'indécence des logements, remise en état des parties communes des copropriétés, amélioration de la sécurité, salubrité et équipement du logement ...);
- le maintien et le vieillissement sur place des personnes âgées ;
- l'adaptation du logement au handicap et au vieillissement ;
- l'incitation à l'utilisation des technologies favorisant le développement durable, les économies d'énergie ;
- la reconquête des logements vacants et notamment ceux situés au-dessus des commerces ;
- la requalification des copropriétés en difficulté ;

- la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain ancien ;
- la poursuite de l'aménagement des espaces publics initié par chaque commune.

En terme quantitatif, l'étude pré opérationnelle a défini un potentiel de réhabilitation de 500 logements soit une centaine par an qui peuvent se décliner de la manière suivante :

- amélioration de logements occupés par des propriétaires : 305 soit 61 par an
- amélioration de 720 logements locatifs privés dont 150 logements vacants remis sur le marché locatif et répartis de la manière suivante en termes de niveau de loyers sur la durée de l'opération :
 - o 115 logements à loyer conventionné soit 23 par an,
 - o 530 logements à loyer intermédiaire soit 106 par an,
 - o 75 logements à loyer libre soit 15 par an,
 soit hors réalisation de logements locatifs très sociaux (PST) définis dans le cadre du Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Plus Défavorisés, près de 120 logements à loyer plafonné.
- ravalement de 400 façades dont 300 avec travaux concomitant de mise aux normes
- création de 10 accès indépendants au rez-de-chaussée des immeubles commerciaux (extrait du bilan 2011 de l'OPAH).

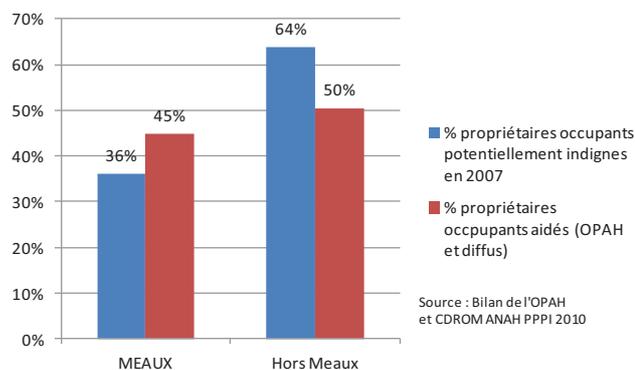
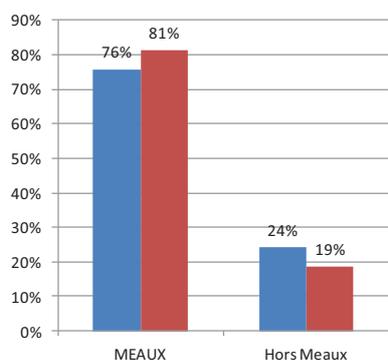
En 2012, il est possible d'en faire le bilan. Les éléments suivants peuvent être mis en avant :

- L'intervention de la CAPM a été conséquente (plus de 930 000€ de subventions mobilisées). Le Pays de Meaux a été contributeur à 46% de l'ensemble des dispositifs (dont 67% pour le ravalement).
- L'OPAH a bien fonctionné sur les propriétaires occupants (75% de l'objectif initial, 95% si l'on ajoute les logements aidés dans le diffus) et les copropriétés (84% de l'objectif),
- Il a été plus difficile d'agir auprès des propriétaires bailleurs et notamment de remettre sur le marché des logements conventionnés,

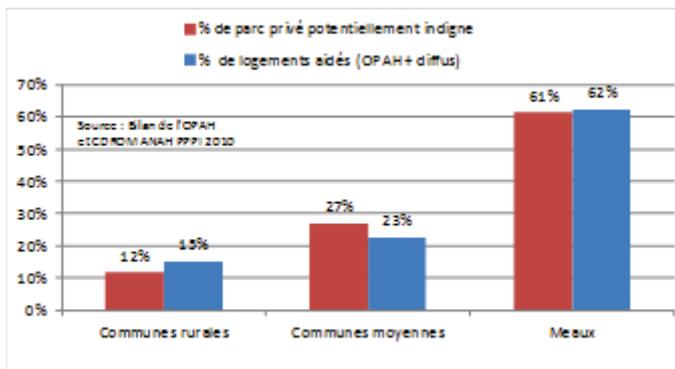
	OPAH			Diffus			Total Propriétaires occupants	Total Propriétaires Bailleurs	Copropriétés	Ravalement
	Propriétaires occupants (PO)	Propriétaires bailleurs (PB)	PB dont loyers plafonnés	Propriétaires occupants (PO)	Propriétaires bailleurs (PB)	PB dont loyers plafonnés				
Meaux	98	179	22	39	7	7	137	186	189	83
CAPM hors Meaux	132	37	8	22	6	6	154	43	0	57
CAPM	230	216	35	61	13	13	291	229	189	140
Rappel objectif CAPM	305	720	120				305	720	225	400
% des objectifs réalisés	75%	30%	29%				95%	32%	84%	35%

Source : bilan 2011 de l'OPAH

- Si l'OPAH ne préconisait aucun objectif territorialisé, on constate qu'elle a eu un impact plus fort sur la ville centre que sur les communes périphériques, même si les communes rurales ont mobilisé, comparativement au poids de parc privé potentiellement indigne un peu plus d'aides que les communes moyennes.



Source : bilan 2011 de l'OPAH



Source : bilan 2011 de l'OPAH

A dire d'expert, les principales difficultés ont été les suivantes :

- Un dispositif trop localisé, il est apparu qu'une partie des besoins en réhabilitation était située en dehors du périmètre de l'OPAH (habitat de centre-bourg),
- Des bailleurs difficiles à mobiliser compte-tenu des niveaux de loyers demandés et du coût des travaux conséquents.

Les effets sont visibles selon les communes, mais les besoins restent en 2012 importants.

Lors de l'atelier sur le parc privé le 28 septembre 2012, il a été évoqué les difficultés suivantes :

Il existait des aides attractives (notamment des aides de l'ANAH) pour les propriétaires bailleurs jusqu'en 2009. Sur l'OPAH précédente, il n'y a plus eu un seul logement locatif financé à partir de 2010, ce qui explique en partie les résultats de l'OPAH sur le parc des propriétaires bailleurs. Aujourd'hui, on doit encore faire face à cette problématique et les surcoûts sont trop importants pour une subvention très réduite.

Il serait souhaitable que l'objectif de l'ANAH en Seine-et-Marne de passage d'une étiquette énergétique « D » soit revu et se base plutôt sur l'objectif de « E » (objectif national).

La question du zonage est également posée. En effet, le Pays de Meaux a été reconnu comme une agglomération tendue sur laquelle il conviendra d'appliquer le contrôle des loyers privés, ce qui apparaît contradictoire avec le zonage géographique des loyers dans le parc privé sur l'agglomération. Il conviendrait de mettre ces éléments en cohérence.

L'adaptation du parc privé des personnes âgées a été limitée.

● **La question des copropriétés**

Les copropriétés sont un segment du parc privé. Elles peuvent se définir « *comme une propriété partagée des parties communes : chaque copropriétaire a l'usage exclusif de son logement (lot) mais également d'une « quote-part » de parties communes (propriété indivise). Il est à ce titre membre de droit du syndicat des copropriétaires. Les copropriétés se distinguent par leur statut juridique spécifique.*

Une copropriété existe dès lors qu'il y a deux propriétaires différents. Elle peut être verticale (constituée de logements collectifs) ou horizontale (constituée de logements individuels, lotissement par exemple) et concerne des bâtis de tout âge tant les anciennes copropriétés d'avant 1915, celles plus connues des années 60-70 que les produits investisseurs de ces dernières années. »

Extrait de Connaître les marchés locaux de l'habitat – Guide méthodologique de l'ANAH coréalisé par l'ANAH, Guy Taieb Conseil et Square)

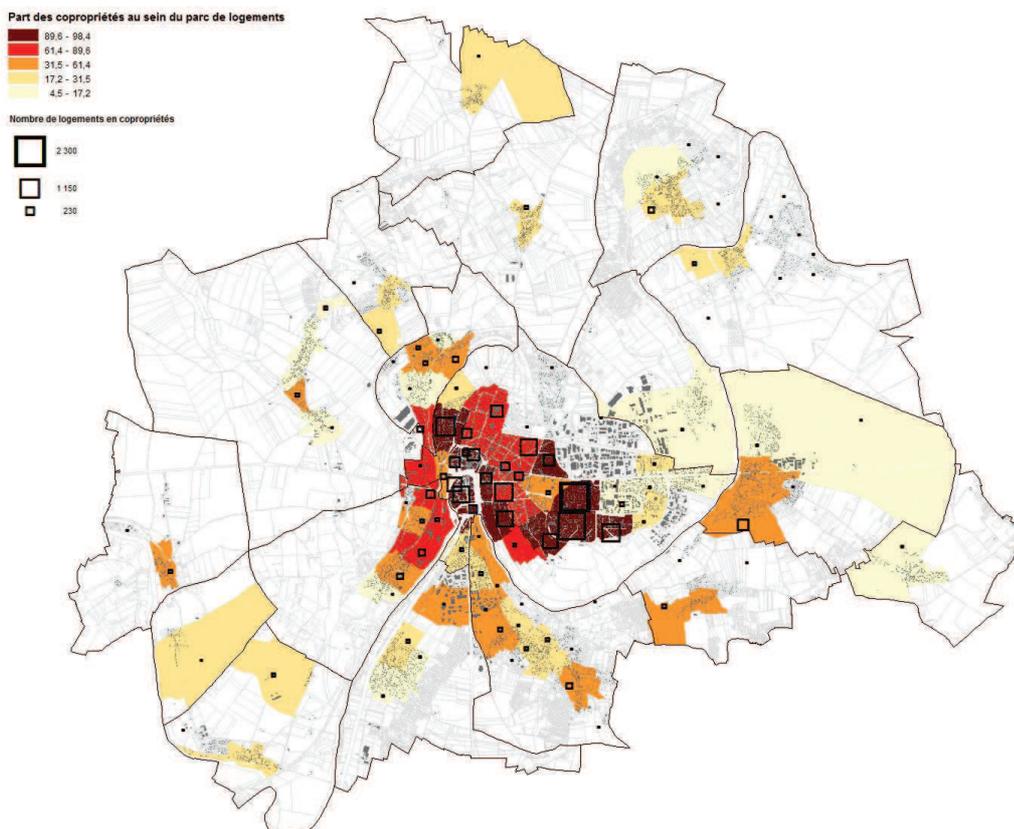
Sur le Pays de Meaux en 2011, on dénombre 10 161 logements en copropriété soit 24% du parc de logement. 85% de ces logements sont situés sur Meaux, mais la question des copropriétés s'exprime également dans les communes périphériques, particulièrement à Crégy-lès-Meaux, Mareuil-lès-Meaux, Nanteuil-lès-Meaux, Trilport et Villenoy.

Les logements en copropriétés sont à 93% des logements collectifs. Cependant, la ville de Trilport se distingue avec 48% de logements en copropriétés en individuel (copropriétés horizontales), de même que Nanteuil-lès-Meaux (19%).

11% des logements en copropriétés sont considérés comme vacants en 2011 selon les données fiscales. Il convient de relativiser ce taux, car il tient compte des logements en attente de mise en service. Or, l'activité des promoteurs immobiliers a été très importante ces dernières années sur le Pays de Meaux. Signalons cependant qu'une vacance très élevée peut être le signe de difficultés potentielles. Il conviendrait de vérifier cet indicateur avec la vacance de longue durée (non disponible dans les données FILOCOM mobilisées dans le cadre du PLH).

Les logements en copropriétés	Nombre de logements en copropriétés	% de logements en copropriétés au sein du parc total	% de logements en copropriété collectif	% de logements en copropriété individuel	% de logements en copropriété vacants
Barcy	s	s	0%	s	0%
Chambry	s	s	s	s	s
Crégy-lès-Meaux	278	15%	94%	6%	14%
Fublaines	s	s	s	0%	s
Germigny-l'Évêque	s	s	s	0%	0%
Isles-lès-Villenoy	20	4%	80%	s	s
Mareuil-lès-Meaux	105	11%	86%	14%	11%
Meaux	8 683	32%	95%	5%	10%
Montceaux-lès-Meaux	s	s	s	s	0%
Nanteuil-lès-Meaux	259	9%	81%	19%	13%
Chauconin-Neufmontiers	33	3%	79%	s	s
Penchard	15	3%	100%	0%	s
Poincy	s	s	0%	s	0%
Trilbardou	13	3%	85%	s	s
Trilport	222	9%	52%	48%	12%
Varredes	57	6%	88%	s	s
Villenoy	452	22%	97%	3%	10%
Pays de Meaux hors Meaux	1 478	9%	84%	16%	12%
CA Meaux	10 161	24%	93%	7%	11%

Source : FILOCOM 2011, MEEDM, selon DGFIP



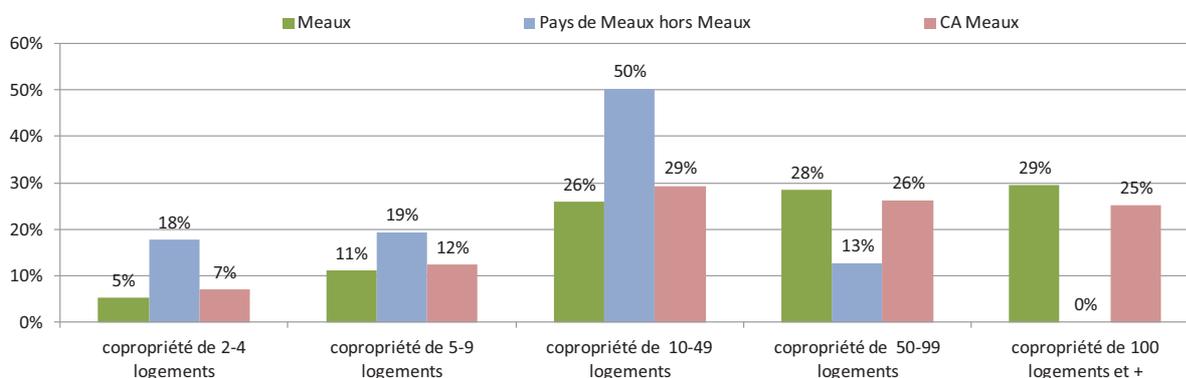
Source : FILOCOM 2011, MEDDM, selon DGFIP

51% logements en copropriété appartiennent à des ensembles de plus de 50 logements et 96% de ces derniers sont situés sur Meaux.

Sur le reste du Pays de Meaux, on trouve une majorité de copropriétés moyenne (50% de 10-49 logements) et 37% de copropriétés de moins de 10 logements.

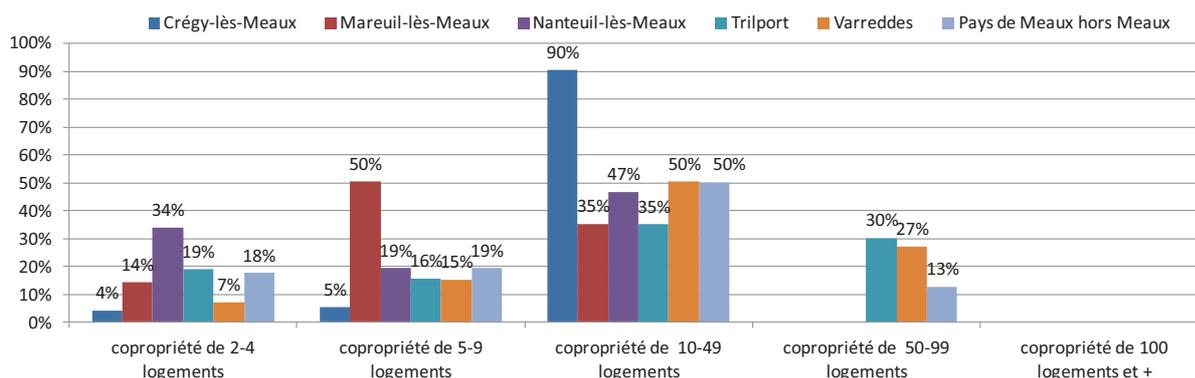
La question de la taille des copropriétés est importante car les modes de gestion diffèrent et peuvent devenir plus compliqué dans les grandes copropriétés.

Répartition des logements en copropriété selon la taille de la copropriété



Source : FILOCOM 2011, MEDDM, selon DGFIP

Répartition des logements en copropriété selon la taille de la copropriété



Source : FILOCOM 2011, MEDDM, selon DGFIP

Il est intéressant d'observer le statut d'occupation des habitants des logements en copropriétés. En effet, un propriétaire bailleur et un propriétaire occupant peuvent ne pas avoir la même implication sur les questions de gestion des parties communes (l'un vivant sur place, l'autre pas). Une majorité de propriétaires occupants habitant une copropriété est un facteur de stabilité alors qu'une majorité de locataires (logements appartenant à des propriétaires bailleurs) peut constituer un risque de fragilité. Ces informations doivent être regardées de préférence à l'échelle de la copropriété et moins à l'échelle communale.

Les résidences principales en copropriétés	Nombre de résidences principales en copropriétés	% locataire privé	% propriétaire occupant	% locataire HLM
Crégy-lès-Meaux	232	47%	19%	34%
Mareuil-lès-Meaux	90	47%	52%	0%
Meaux	7 568	44%	48%	8%
Nanteuil-lès-Meaux	219	46%	50%	s
Trilport	191	33%	65%	0%
Varredes	45	47%	53%	0%
Villenoy	395	46%	33%	21%
Pays de Meaux hors Meaux	1 257	44%	42%	13%
CA Meaux	8 825	44%	47%	8%

Afin de vérifier, les difficultés potentielles d'une copropriété, il convient également de regarder le niveau de ressource des habitants (données non disponibles dans les fichiers FILOCOM du Pays de Meaux).

Lors de l'atelier sur le parc privé le 28 septembre 2012, les points suivants ont été précisés : L'ARC souligne que l'ANAH a déployé ses aides en matière de copropriétés. L'ARC intervient dès le début des premiers signes de difficultés. Si sur le reste du Pays de Meaux aucune difficulté n'est connue des communes, cela ne veut pas dire pour autant qu'il n'y en a pas. Le PACT souligne que dans le cadre du PIG, aucun signalement n'a été fait également.

Des formations à destination des copropriétaires ou des syndicats de copropriétés seront mises en place en 2013 par la Ville de Meaux. Il s'agit de développer la « culture » de la copropriété. En effet, une grande partie des acquéreurs de logements neufs en copropriétés n'ont pas conscience des charges qui leur seront impartis. Il s'agit donc de prévenir les futures difficultés éventuelles et de mettre en place des gestions efficaces.

- **Deux nouveaux dispositifs communautaires : le PIG et l'OPAH-RU à partir de 2012 pour 5 ans**

En 2012, le Pays de Meaux a lancé un Programme d'Intérêt Général (PIG), « Energie Habitat » sur l'ensemble du territoire de la CAPM et une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH-RU), concernant uniquement les quartiers de la Cathédrale et Saint Nicolas à Meaux.

- Sur les deux dispositifs, le Pays de Meaux cherche à compléter les aides de l'ANAH pour élargir le public cible en abondant les aides de l'ANAH et en délivrant des aides à l'amélioration de l'habitat, aux travaux visant les économies, d'énergies ou de maintien à domicile.....
- Des enveloppes financières conséquentes : 1 961 000€ pour le PIG (76% pour les travaux) et 2 550 000€ pour l'OPAH RU.
- Des dispositifs d'animation.

Objectifs quantitatifs du PIG	ANAH et Pays de Meaux	Pays de Meaux
Propriétaires bailleurs	51	97
<i>dont loyers conventionnés</i>	51	
<i>dont loyers intermédiaires</i>		39
Propriétaires occupants	300	11
<i>dont Aide habiter mieux</i>	80	
Total	351	108
Nombre de copropriétés traitées dans le cadre d'aide aux syndicats de copropriétaires		15

Source : convention PIG

Objectifs quantitatifs de l'OPAH-RU	ANAH et Pays de Meaux	Pays de Meaux
Propriétaires bailleurs	130	40
<i>dont loyers conventionnés</i>	45	
<i>dont loyers intermédiaires</i>	125	
<i>dont logements vacants</i>	30	
Propriétaires occupants	70	85
<i>dont Aide habiter mieux</i>	25	
Total	200	125
Nombre de copropriétés traitées dans le cadre d'aide aux syndicats de copropriétaires		15
Ravalement de façades		100

Source : convention OPAH-RU

A ce jour (depuis le lancement des opérations au printemps 2012), 28 subventions ont été attribuées dans le cadre de ces deux dispositifs pour un montant total de 74 480€.

Notons que des dispositifs complémentaires ont été mis en place par la ville de Meaux sur les quartiers Cathédrale et Saint-Nicolas par :

- Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) *qui vise à engager les actions nécessaires à une requalification globale des quartiers tout en favorisant la mixité sociale, en recherchant un équilibre entre habitat et activités et en améliorant la performance énergétique des bâtiments*, et qui permet à la ville de Meaux de mobiliser des aides financières et fiscales pour toute la durée de la convention (7 ans).
- Une campagne obligatoire de ravalement de façade
- Des opérations de restauration immobilière mobilisant le dispositif loi Malraux pour les propriétaires effectuant des travaux (réduction d'impôts et location obligatoire pendant 9 ans).

Dans le cadre du PNRQAD, la ville de Meaux a mis en place un outil coercitif : une Opération de Restauration Immobilière (ORI) qui nécessite une enquête publique et déclaration d'utilité publique.

« Une Opération de Restauration Immobilière consiste en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.

Elle est engagée à l'initiative soit d'une collectivité publique, soit d'un ou plusieurs (co)propriétaires et nécessite au préalable une déclaration d'utilité publique qui porte sur les travaux d'amélioration des conditions d'habitabilité »

« Les (co)propriétaires des immeubles sous DUP de travaux d'Opérations de Restauration Immobilière peuvent réaliser eux-mêmes les travaux prescrits. A contrario, si les travaux ne sont pas réalisés par les (co)propriétaires dans les délais prévus, la collectivité peut obtenir la cessibilité de l'immeuble » (extrait du dossier d'enquête publique de l'ORI)

Pour le moment, une déclaration d'utilité publique a été faite en 2011 concernant 16 immeubles qui a obtenu des premiers résultats probants grâce à l'animation des copropriétaires. Une deuxième sur 16 nouvelles adresses sera soumise à enquête publique en décembre 2012.

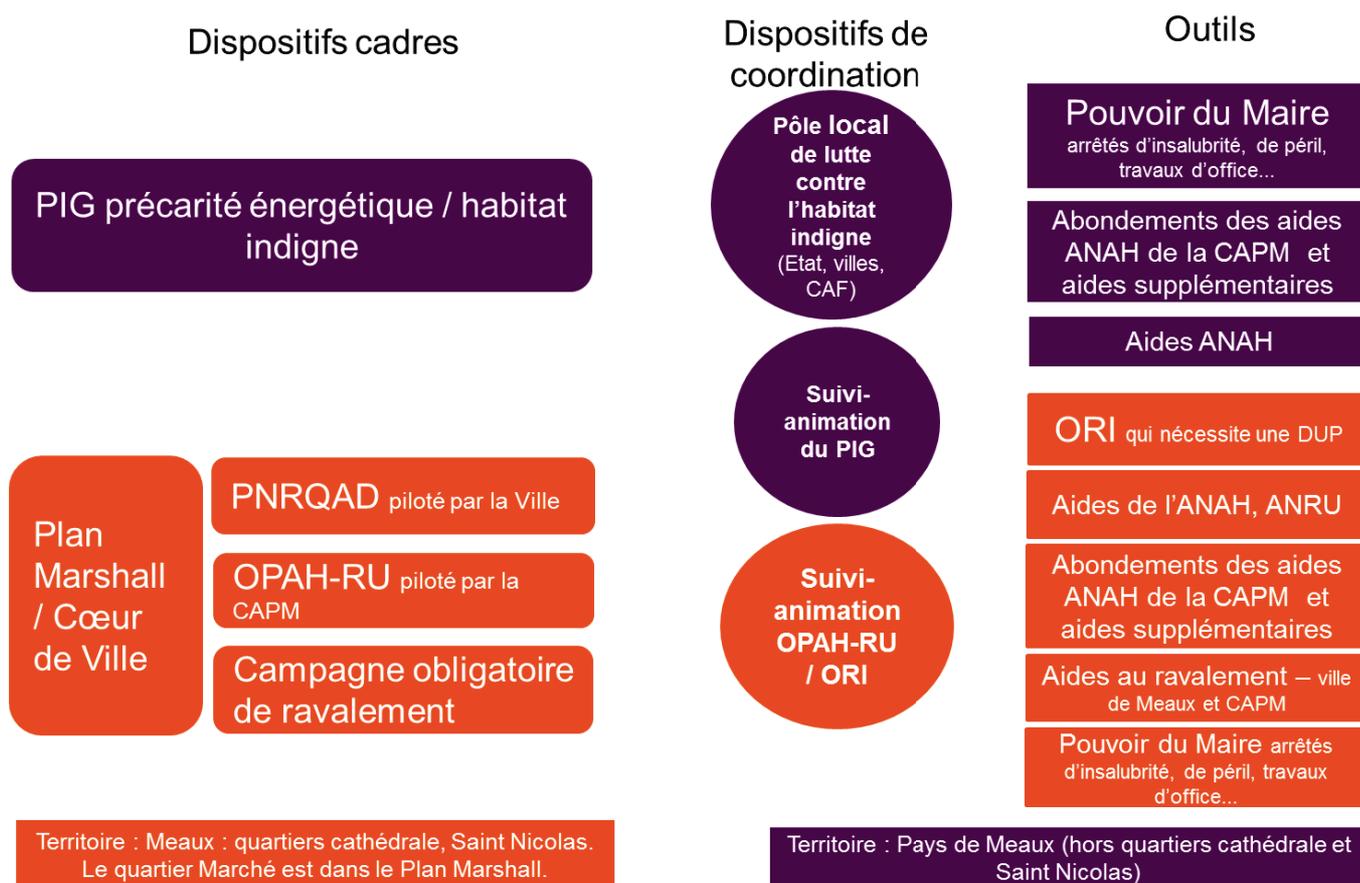
• **Le pôle de lutte contre l'habitat indigne**

Le Plan départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne 2011-2016 (PDLHI) pour la Seine-et-Marne a pour objectif de :

- *Quantifier et localiser le phénomène en milieu urbain comme en milieu rural ;*
- *Qualifier la diversité des situations à faire reconnaître afin de dégager les préconisations opérationnelles les mieux adaptées ;*
- *Mobiliser le partenariat autour du traitement de l'habitat indigne et structurer ces collaborations ;*
- *Mettre en commun les moyens indispensables et organiser le travail de ce partenariat.*

Un pôle local de lutte contre l'habitat indigne a été mis en place dans un premier temps sur la ville de Meaux réunissant l'Etat, les services du Conseil Général, et la ville. Ce pôle a été ouvert en 2012 aux autres communes de l'agglomération. Il permet d'évoquer avec l'ensemble des acteurs des situations signalées d'habitat indigne et de rechercher des solutions pour obliger le propriétaire à faire des travaux ou trouver des solutions de relogement.

Le schéma suivant permet de synthétiser les modes d'intervention actuels de la communauté d'agglomération sur le parc privé :



• **Synthèse, enjeux et perspectives sur l'amélioration du parc privé**



Orientations du PLH 1	Bilan quantitatif	Bilan qualitatif	Enjeux	Perspectives
reconquête et l'amélioration du parc privé lutte contre l'habitat indigne, insalubrité et précarité énergétique	519 logements aidés dans le cadre de l'OPAH et dans le diffus entre 2006 et 2011 : 62% sur Meaux et 38% sur le reste de l'agglomération Une subvention communautaire pour pallier la non intervention de l'ANAH en direction des PO	Difficulté à mobiliser les propriétaires bailleurs, notamment sur le conventionnement des logements	Des besoins encore importants qui subsistent sur les sites repérés et dans le diffus.	Une OPAH RU sur Meaux (quartier cathédrale et le faubourg Saint-Nicolas) Un PIG sur le reste du Pays de Meaux avec comme objectif (+ de 780 logements, une trentaine de copropriétés)

2.3 Les enjeux d'amélioration du parc social

L'importance du projet de renouvellement urbain sur Meaux ne doit pas conduire à délaisser le parc locatif social en dehors de celle-ci, sur Meaux mais également sur le reste de l'agglomération que ce soit en matière de fonctionnement et de gestion de ce parc, ou en terme d'entretiens et de grosses réparations.

Deux éléments permettent de qualifier le fonctionnement du parc : le taux de vacance et le taux de mobilité.

A l'échelle de l'agglomération, on peut estimer le taux de vacance de l'ordre de 5%, ce qui apparaît relativement important, un fonctionnement normal et une gestion optimisée par les bailleurs devraient le situer aux alentours de 2%.

Il apparaît important sur Fublaines, patrimoine de la SA d'HLM de l'Aisne et en lien avec un taux de mobilité important. Il apparaît également important sur Trilport, mais avec un taux de mobilité moins élevé.

Cela doit relever de problèmes statistiques, compte tenu des très petits volumes concernés, et des réponses obtenues lors des entretiens en commune sur le fonctionnement du parc social.

Commune	Nb total logements au 01/01/2011	Taux de vacance	Taux de mobilité
Crégy-lès-Meaux	283	0,36	13,31
Fublaines	38	10,53	15,79
Nanteuil-lès-Meaux	63	1,59	11,67
Chauconin-Neufmonti	59	1,69	14,29
Trilport	110	7,55	6,38
Varreddes	1	0,00	0,00
Villenois	387	1,56	12,76
Meaux	8 091	5,42	7,74
CAPM hors Meaux *	941	2,27	12,31
CA Pays de Meaux *	9 032	5,09	8,22
Seine et Marne	89 351	4,05	8,42

* estimation

Source RPLS au 01/01/2011

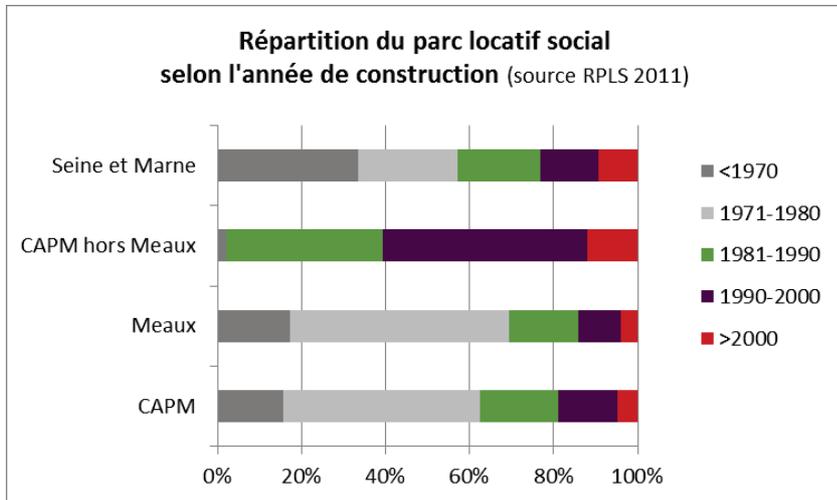
Pour ce qui est de la ville de Meaux, le projet de renouvellement urbain impacte les chiffres présentés par RPLS.

Des chiffres plus récents fournis par Meaux Habitat, dans son rapport d'activités, font état au 31/12/2011, sur un parc de 6036 logements dont 378 voués à la démolition de :

- 3.06% de taux de logements vacants, sans tenir compte du patrimoine promis à la démolition,
- 7,67% de taux de rotation.

- **Une vigilance à développer sur le parc social hors ANRU**

C'est un parc assez ancien. Selon le recensement du Parc Locatif Social (RPLS – DREIF) en 2011, près des 2/3 du parc de logements locatifs sociaux ont été construits avant 1977 à l'échelle du Pays de Meaux, pourcentage plus élevé qu'à l'échelle départementale compte tenu de l'importance du parc de Meaux.

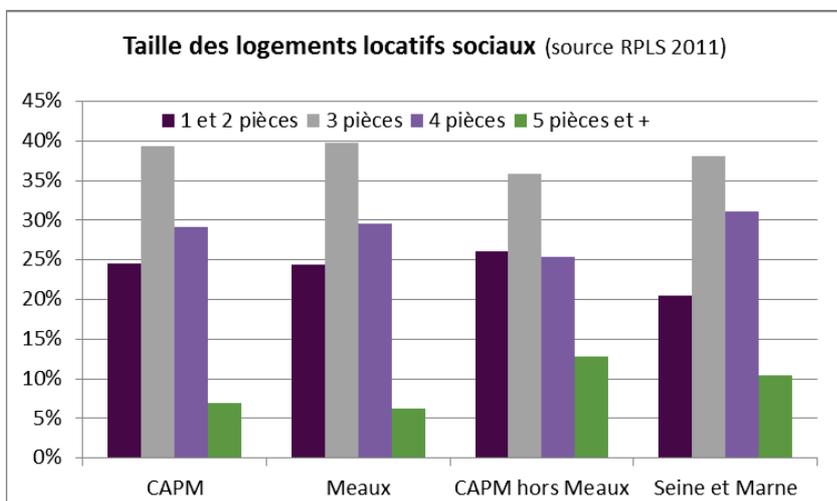


Le parc des communes de la périphérie a été développé plus récemment, mais 40% a été construit avant 1990.



Rappelons que le parc construit il y a plus de 30 ans, arrivant en fin de cycle technique laisse augurer de nécessaires remises aux normes, compte tenu de son obsolescence, et notamment de rénovation thermique, ce parc ancien étant en effet le plus déperditif, les premières réglementations en la matière ayant été mises en place en 1974.

A l'échelle de l'agglomération, c'est un parc majoritairement collectif (94%) toujours compte tenu de l'offre de la ville centre, dont la typologie privilégie les logements de taille moyenne (68% de T3-T4), les petits logements sont bien représentés (25% de T1-T2).



Par contre, les logements de grande taille (T5 et +) sont plutôt moins représentés que dans le parc départemental de la Seine-et-Marne.

L'analyse de la typologie des logements sur les communes de la périphérie met en lumière une part plus importante de petits logements (26%), mais également de grands logements (13%).

Sur Meaux en 2012 le parc situé en zone urbaine sensible est de près de 3700 logements soit près des trois quart du parc social de la ville centre. C'est sur ce parc que se focalise plus spécifiquement le projet de renouvellement urbain, soit en démolition des ensembles les plus déqualifiés, soit en travaux de résidentialisation et ou de réhabilitation.

L'état du parc hors ZUS, est dans ce contexte moins suivi ; or le réaménagement et les travaux de valorisation des résidences dans le cadre du PRU risquent de conduire à une moindre attractivité de ce parc extérieur, qui en grande partie a été construit il y a plusieurs dizaines d'années.

Ce parc hors ZUS, de l'ordre de 2200 à 2300 logements, représente de l'ordre de 25% du patrimoine de Meaux Habitat sur le territoire de la ville, la proportion étant à peu près équivalente pour le patrimoine de l'ensemble des autres bailleurs présents sur la ville.

Selon Meaux Habitat, son plan stratégique de patrimoine prévoit la rénovation d'environ 1300 logements, qui pour nombre d'entre eux ont été mis en service dans les années 70 ; il peut s'agir de travaux de rénovation thermique ou de remises aux normes.

Les audits thermiques réalisés ont pointé des étiquettes F et G, essentiellement sur des logements du centre ancien de Meaux et mais également sur les communes de Crégy, Villenoy et Trilport. Les logements concernés sont en majorité équipés de chauffage électrique. Pour faire passer ces logements, actuellement en catégorie F et G à un niveau BBC, l'estimation du coût est de 27 à 28 000€ par logement.

Parc Meaux Habitat en 2012

	Nb de logements			implantation	
	total	collectif	individuel		
catégorie F	328	253	75	Crégy	3
				Meaux	32
				Villenoy	21
catégorie G	56	40	16	Crégy	20
				Meaux	131
				Villenoy	102
				Trilport	15

source : Meaux Habitat 2012

Si le parc est plus récent sur les communes de la périphérie, il conviendra d'être vigilant sur un entretien, régulier et dans les règles de l'art, du parc existant.

• Un parc attractif pour des ménages locaux et familiaux

La demande exprimée en logement social en 2010 est plutôt d'origine locale et familiale, mais s'expriment des problématiques de décohabitation et de situation actuelle de logements temporaires

En 2010, 2 277 demandeurs ont émis en 1er et 2ème choix une commune de la CAPM. Ils se caractérisent par :

- Leur proximité géographique (80% sont originaires du territoire, 9% des communes / EPCI limitrophes)
- Un âge moyen : 39 ans (24% de moins de 30 ans, 8% de plus de 60 ans)

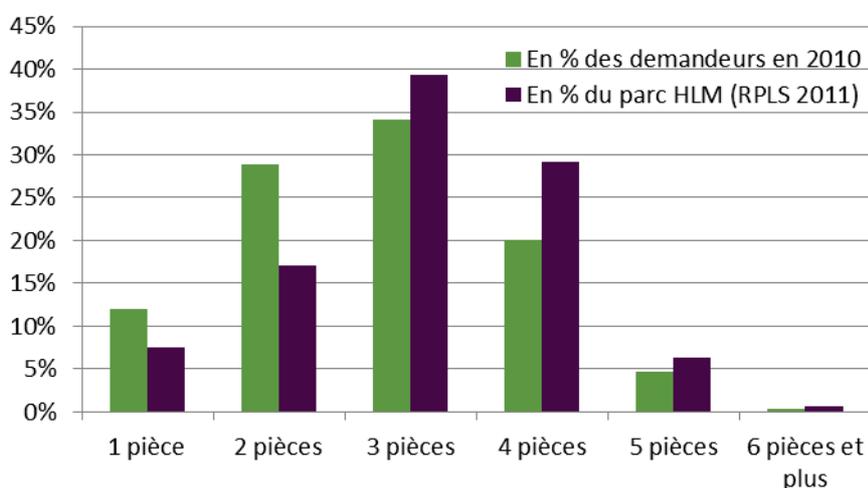
- Une taille moyenne des ménages plus élevée 2,65 : 63% de familles dont plus de la moitié monoparentales (36%)
- 4% ayant une problématique liée à un handicap

Des conditions d'habitation actuelles :

- majoritairement locatives (30% de mutations internes, 26% de locataires privés),
- mais des problématiques importantes de décohabitation (16% d'hébergés et 8% de logés chez les parents),
- d'intégration dans le parc banal (10% de sorties de CHRS/associations ou résidences sociales),
- de mal-logement (3%)

Cette demande au niveau du type de logement demandé apparaît en décalage, 41% de la demande s'orientant sur des logements d'une (12%) et deux pièces (29%) alors que le parc existant n'offre que 25% de ces petits logements (7% de T1 et 17% de T2)

Demande et offre de logements HLM



Depuis 2010, une augmentation de la demande est constatée, liée à la reprise d'anciens dossiers dans le numéro unique. Mais les données du fichier numéro unique dont la date de mise en application de l'enregistrement date d'octobre 2010, ne sont pas encore exploitables.

Fin 2011, Meaux Habitat fait état d'une liste d'attente, faisant l'objet d'une mise à jour permanente de 6 556 demandes (2 200 venant du numéro unique)

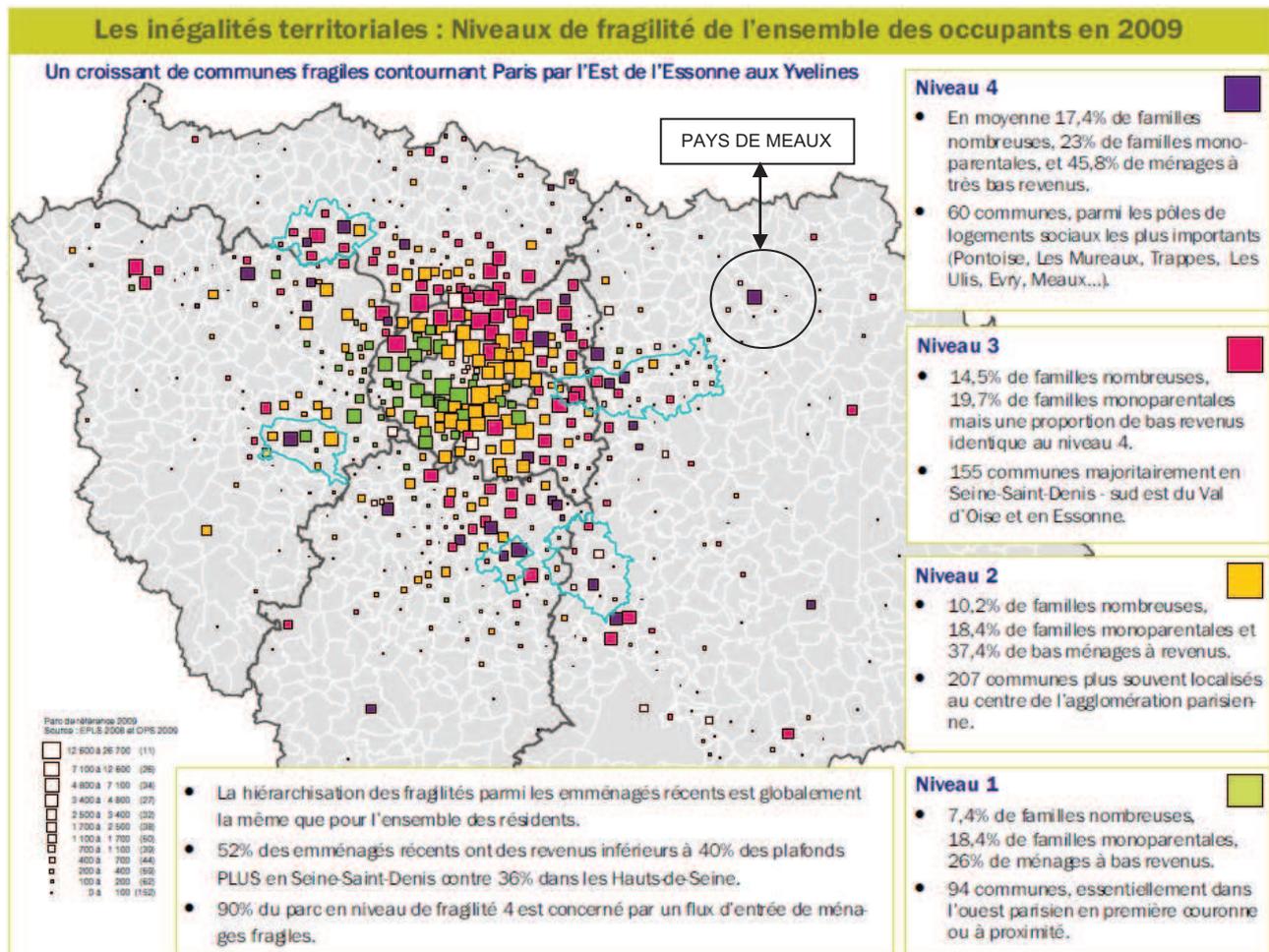
Le rapport d'activité de Meaux Habitat en 2011 fait état de 1657 demandes enregistrées en 2011 qui confirme les analyses précédentes : 84% de demandes locales, 24% de demandes de mutations.

La priorité laissée au relogement dans le cadre du PRU impacte la satisfaction de cette demande au sein du parc de Meaux Habitat.

Lors de l'atelier sur le parc social en septembre 2012, *ont été évoquées les bourses d'échanges interbailleurs de logement comme solution pertinente. Le Pays de Meaux signalait à cette occasion la signature proche d'une convention entre les différents bailleurs sur le relogement des familles des tours Auvergne/Artois, destinées à être démolies dans le cadre de l'avenant n°3 du PRU,, ce qui permettrait peut-être un peu plus de marges de manœuvre pour Meaux Habitat pour répondre aux demandes de mutations.*

.....mais qui sur Meaux présentait encore des fragilités importantes en 2009

L'exploitation des résultats de l'enquête Occupation Sociale du Parc Social réalisée en 2009 par GTC – Arthémis pour le compte de la DRIHL – SOEE, mettait en lumière une situation encore très fragilisée pour la ville de Meaux, son parc social, pour ce qui était des données qui avaient été transmises par les bailleurs (taux de réponse de 64% par rapport à un taux moyen régional de 78%) se situant en niveau 4.



Nature de l'enquête analysée

L'enquête (trimestrielle) est effectuée en application de l'article L.442-5 et L.472-1-2 du Code de la Construction et de l'habitation.

Les logements concernés sont les logements locatifs sociaux conventionnés à l'APL, en application de l'article L.351-2.

Les organismes enquêtés sont de diverses natures :

- Publics (Offices, SAHLM, SEM, administrations publiques, SCL...)
- Privés (logement ayant bénéficié des aides de l'ANAH avec ou sans travaux).

Sont exclus du champ de l'enquête :

- Les logements dans les foyers, les résidences sociales, CHR...
- Les logements PLS/PLI, IJN, PAP-PC.
- Les logements de fonction.
- Les logements financés sans le concours financier de l'Etat et/ou à participation majoritaire de la SGC (SCADE...).

Un objectif : connaître les ménages locataires d'un logement social ainsi que les personnes qui les composent.

Hierarchie de fragilité de l'occupation sociale :

- Calcul de fragilité socio-économiques.
- 4 indicateurs : % de bas revenus, % de familles monoparentales, % de familles nombreuses et taux de chômage.
- Classement des communes par quartiles, notation et regroupement en 4 degrés de fragilité.

- **Synthèse, enjeux et perspectives sur l'amélioration du parc social existant**

Lors du 1^{er} PLH, la priorité a été donnée sur le parc locatif social existant au projet de renouvellement urbain de la ville de Meaux dans lequel, au-delà des démolitions envisagées, ont été pris en compte la réhabilitation du parc existant dans les périmètres retenus ainsi que des travaux de résidentialisation permettant de clarifier les usages et propriétés entre espaces privés et espaces publics. (143 logements réhabilités, 1983 logements résidentialisés et 3114 logements améliorés).

Rappelons que Meaux Habitat a effectué très peu de réhabilitations classiques dans le cadre de la convention de ce PRU, de nombreuses réhabilitations ayant été effectuées auparavant, 1160 logements réhabilités à Beauval entre 2003 et 2005 dans le cadre du GPV (Grand Projet de Ville).

L'enjeu sur ce parc social existant est le suivi rapproché de son état, afin qu'il ne se dévalorise pas face au développement de l'offre nouvelle. Aussi conviendra-t-il de travailler en étroite concertation avec les bailleurs sociaux sur leur plan stratégique de patrimoine pour remettre à niveau les segments de parc les plus énergivores afin de réduire la précarité énergétique des ménages les plus fragiles et pour réhabiliter les logements existants afin que leur attractivité soit maintenue sur la durée

Un autre enjeu, tout aussi important, est de mieux connaître l'occupation de ce parc social, et notamment ses fragilités afin de pouvoir anticiper les déséquilibres.

3. Prendre en compte les besoins des publics spécifiques

2.1 Personnes âgées et handicapées

- **Les orientations et le bilan des réalisations**

Le PLH adopté en 2007 prévoyait la prise en compte des besoins en termes de logement des personnes éprouvant des difficultés d'autonomie, notamment par la mise en place des aides financières au montage des opérations d'adaptation pour les personnes âgées.

- *dans le cadre de l'OPAH, 9 ménages ont été maintenus à domicile par la mise en place des travaux d'adaptation du logement aux handicaps ou à l'âge des occupants.*

Il s'est fixé également comme orientation la mise en place d'un dispositif du type « CLIC ».

- *cet objectif n'a pas été atteint à ce jour.*

La thématique du logement des personnes âgées est aujourd'hui prise en compte par la CAPM dans l'accompagnement à la réflexion sur les constructions nouvelles : type de résidence par degré d'autonomie, éloignement / proximité du centre de l'agglomération.

Elle est également prise en compte dans le règlement du Fonds Local SRU qui favorise les opérations de logements locatifs sociaux destinés notamment à un public sénior.

La thématique du maintien à domicile et la problématique du vieillissement dans le logement est traitée dans le cadre de l'OPAH-RU pour le centre ancien de Meaux (thématique propriétaire occupant notamment) et de PIG sur l'ensemble du territoire de l'agglomération (avec les questions de précarité énergétique notamment).

En matière de structure spécifique, la CAPM accompagne les projets privés qui souhaitent s'implanter sur le territoire (écoquartiers notamment).

- *ouverture d'une EHPAD à Mareuil-lès-Meaux en 2007*
- *projet d'EHPAD à Trilport sur l'écoquartier*

- **Les éléments de problématique actualisés**

L'accompagnement du vieillissement de la population par un logement dédié

Le vieillissement de la population se poursuit, au rythme de 115 personnes de plus de 75 ans / an. Toutefois, l'accroissement du nombre de personnes âgées ne s'accompagne pas nécessairement d'un accroissement des besoins en structures dédiées, compte tenu de l'accompagnement et le maintien à domicile et la progression de l'état de santé.

Des départs s'observent de manière généralisée du « péri-urbain » vers Meaux en accession en collectifs dans une démarche de recherche de la proximité des services : l'existence d'un micro-marché pour ce type de produits bien situés est confirmée par les promoteurs locaux.

Des besoins s'expriment dans le parc locatif social en mutations internes et en relogement du parc privé : 200 demandeurs HLM ont plus de 60 ans

			Capacité d'accueil en places	Personnes Agées (Sans Autre Indication)	Personnes Agées dépendantes	Personnes Alzheimer ou maladies apparentées
MAREUIL LES MEAUX	EHPAD 'RESIDENCE ONDINE'	EHPAD	80		78	2
MEAUX	CH DE MEAUX	USLD	95		95	
	EHPAD D'ORGEMONT DU CH DE MEAUX	EHPAD	35		35	
	EHPAD KORIAN 'AU FIL DU TEMPS'	EHPAD	77		71	6
	EHPAD MAISON DES AUGUSTINES	EHPAD	148		125	23
	RESIDENCE TERFAUX	Logements Foyer	60	60		
VARREDDES	EHPAD KORIAN LA MAGDELEINE	EHPAD	64			64
SOUS TOTAL HEBERGEMENT PAYS DE MEAUX			464	60	309	95
ENSEMBLE PAYS DE MEAUX (avec Unité Soin Longue Durée)			559	60	404	95

Source FINESS 2012 + CG 77

Un taux d'hébergement de 127 places pour 1000 personnes de plus de 75 ans, qui apparaît en diminution par rapport à 1999 (146 pour 1000) et en retrait par rapport à la moyenne départementale (161 pour 1000). Par ailleurs, si les taux d'hébergement sont usuellement calculés en référence à la population locale, les attributions en EHPAD dépassent largement le secteur mellois et la Seine-et-Marne.

Ce constat interroge quant aux besoins de développement des structures d'hébergement dédiées aux personnes âgées, dans un contexte où les agréments sont complexes à obtenir : la Seine-et-Marne étant considérée comme excédentaire et le Schéma départemental n'identifiant pas de déficit spécifique sur le secteur de Meaux.

population > 75 ans en 1999	population > 75 ans en 2008
3393	4406
Hébergement 2003	Hébergement 2012
495	559
Taux d'hébergement 2003 / 1000 hab,	Taux d'hébergement 2012 / 1000 hab
146	127

taux d'hébergement des personnes de plus de 75 ans

L'adaptation des logements, le handicap

Le besoin de logements adaptés s'accroît, notamment dans la perspective d'un maintien à domicile prolongé des personnes âgées.

4% des demandeurs en logement social ont une problématique handicap : l'adaptation des logements dans le parc social est aussi une réalité, déjà prise en charge par de nombreux bailleurs mais dont il est difficile d'estimer la suffisance.

L'adaptation des logements est soutenue par les aides de l'ANAH, du Conseil Général, dans ou hors cadre OPAH/PIG.

La mise en place du réseau « adalogis » par la fédération des PACT pour le suivi des unités logements adaptés (privé, public) est un nouvel outil qui apparaît particulièrement opportun sur lequel s'appuyer à l'avenir.

Foyer d'hébergement résidentiel			Foyer d'accueil médicalisé			Maison d'accueil spécialisée autisme		
MEAUX	Pierre Foucault	10	MEAUX	Pierre Foucault	45	MEAUX	Maison Myriam et Mendel Meppen	32
MEAUX	Foyer le Tremplin	5						
MEAUX	Alfred Maury	12						
VILLENROY	Foyer Le Clair logis	8	NANTEUIL	les Servins	37			
VILLENROY	Foyer Les Marronniers	92						
127			82			32		

structures d'hébergement des adultes handicapés – source FINESS 2012

240 places en foyers pour adultes handicapés peuvent être recensées sur le Pays mellois. Le taux d'hébergement est de 5.3 places pour 1000 habitants de 20 à 59 ans, ce taux est de 4,0 pour la moyenne francilienne, très en retrait par rapport à la moyenne nationale de 6 places pour 1000 habitants.

2.2 Le logement des jeunes et des étudiants

• Les orientations et le bilan des réalisations

Le logement des jeunes a été considéré dans le PLH adopté en 2007, comme une des priorités à prendre en compte, pour répondre aux besoins aussi bien des étudiants que des jeunes travailleurs ou des jeunes en insertion professionnelle.

- *pour répondre aux besoins des jeunes en termes de logement, une résidence sociale a été créée en complément des structures existantes. Il s'agit de la Résidence sociale de SAIEM, gérée par l'ADEF, située au 50 rue Aristide Briand, ouverte en septembre 2010. Elle comprend 82 logements autonomes meublés et équipés, d'une surface comprise entre 11 et 31 m², soit 60 T1, 20 T1' et 2T1 Bis.*
- *2 studios ont été rachetés par la commune de Crégy et dédiés aux étudiants ou apprentis*

Le soutien à la création d'un dispositif de type Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CCLAJ) a été préconisé.

- *ce dispositif n'a pas été mis en place à ce jour.*

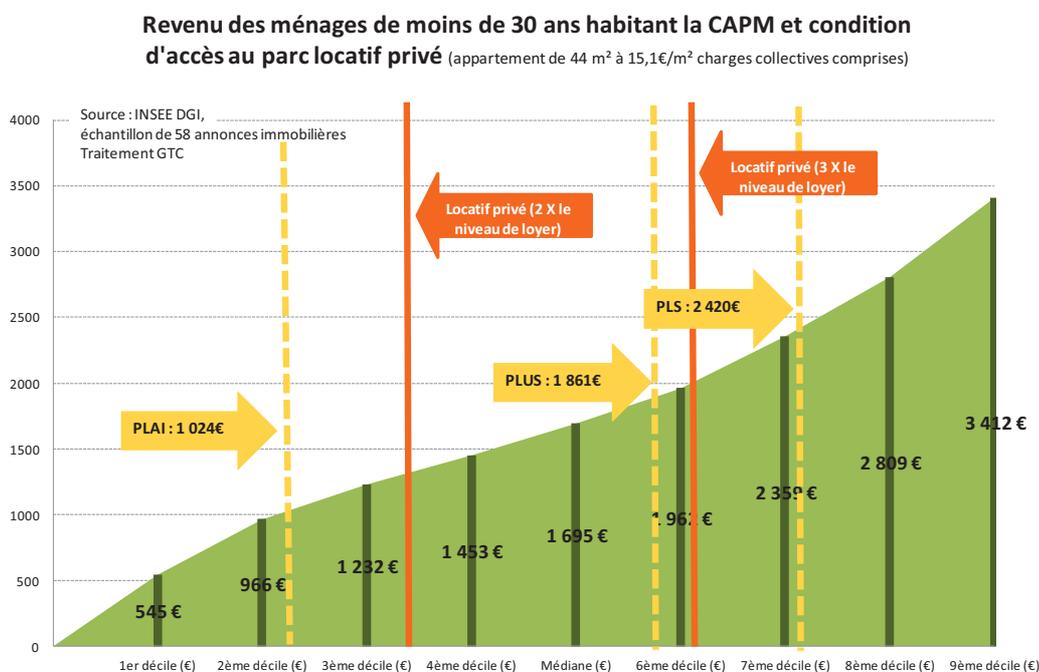
• Les éléments de problématique actualisés

Les besoins potentiels actuels et à venir

La question du logement des jeunes recouvre des problématiques variées, mais c'est avant tout la fragilité économique qui peut être considérée comme le facteur commun. 3 600 emplois

de la CAPM sont occupés par jeunes de moins de 24 ans, dont plus de 1 000 d'entre eux sont occupés à temps partiel (Insee 2009).

Sur la base des annonces immobilières de septembre 2012 qui proposent des loyers à la relocation autour de 15,1€/m² pour une taille moyenne de 44m² (charges communes incluses) et avec un niveau de revenu 3 fois supérieur au niveau de loyer, un peu moins de 40% des ménages de moins de 30 ans peuvent accéder au parc locatif privé.



Graphique 1 : revenus des ménages de moins de 30 ans et positionnement sur le marché locatif

Des demandes pour du locatif, émanant de jeunes actifs, sont également identifiées en secteur péri-urbain, sur des communes où l'attachement familial est recherché sans que l'offre existe réellement.

Concernant les demandes en logement locatif social, 25% concernent les moins de 30 ans et 10% de l'ensemble des demandeurs sont logés chez leurs parents : la pression de la demande en locatif qui se maintient donc.

La ville de Meaux se caractérise par la présence de formations post bac et de CFA, avec des aires de recrutement élargies et des besoins en hébergement. Ce sont 1500 étudiants qui sont actuellement présents :

- 180 en classes préparatoires aux grandes écoles
- 500 BTS
- 630 IUT
- 190 en école d'infirmières

Actuellement, les disponibilités sont très réduites dans les structures existantes malgré des développements récents :

- Résidence sociale jeunes de Meaux (ADEF) : 84 places mixtes étudiants, travailleurs
- Résid'étude à Meaux : 75 places
- Résidence étudiant Thibaud de Champagne à Meaux : 116 places
- 2 résidences étudiants à Crégy-lès-Meaux : 70 places (400 €/mois)

2.3 Hébergement d'urgence et logement temporaire

- **Les orientations et le bilan des réalisations**

Afin de répondre aux besoins des ménages les plus défavorisés, une partie de la programmation en logement social devait être destinée explicitement aux ménages précaires, notamment par le biais des produits du type PLAI. La participation de la CAPM à la production de ce type de produit s'est exercée dans la mise en place des dispositifs d'aide à la construction du logement social (Fond Local SRU) et des aides communautaires mises en place dans le cadre de l'OPAH.

- *les PLAI représentent 17% des nouvelles mises en service entre 2007 et 2012, pour un objectif initial de 5% à 10%*

Par ailleurs, l'offre de l'hébergement d'urgence devait être confortée par la réhabilitation et restructuration du foyer ADOMA / SNI.

- *A ce jour, ce projet n'a pas été réalisé mais reste envisagé 5PROJET DE cus / R2HABILITATION DU FOYER PR2VUE 0 L4HORIZON 2020°*

Les orientations du PLH de 2007 pointaient la nécessité d'un renforcement de l'accompagnement social afin notamment de favoriser les sorties de l'hébergement d'urgence ou temporaire

- *la CAPM accorde son soutien financier à l'association BAIL dans sa mission « Conseils Démarches Logements » (subventions versées annuellement de 11 000°)*

- **Les éléments de problématique actualisés**

Une présence encore significative des ménages sous seuil de pauvreté

Ménages précaires	En 2007			En 2011			% d'évolution annuelle du nombre de ménages sous le seuil de pauvreté*
	Ménage sous le seuil de pauvreté (604€/mois)*	Total RP	en %	Ménage sous le seuil de pauvreté (667€/mois)*	Total RP	en %	
Meaux	4323	19672	22,0%	4603	20991	21,9%	1,6%
1ère couronne	661	8878	7,4%	761	9183	8,3%	3,6%
2ème couronne	179	2738	6,5%	176	2892	6,1%	-0,4%
CAPM hors Meaux	840	11616	7,2%	937	12075	7,8%	2,8%
Pays de Meaux	5163	31288	16,5%	5540	33066	16,8%	1,8%
France Métropolitaine			17,3%			17,4%	1,2%

* Calculé selon la demi-médiane par revenu net par unité de consommation

évolution de la part des ménages sous le seuil de pauvreté - Source : FILOCOM 2007 et 2011 selon DGFIP

La part des ménages sous le seuil de pauvreté reste importante, notamment sur la ville de Meaux où le taux de 22%, bien que contenu depuis 2007, reste très supérieure à la

moyenne nationale (17%) et à celle observées sur les autres communes de l'agglomération (7.8% en 2011).

Parmi les allocataires de la CAF, la part des bas revenus demeure très significative et a connu une légère progression pour atteindre près de 40% des ménages. Le lien avec une forte présence du parc locatif social est évident mais la progression des situations de grande précarité se lit dans un contexte de tassement du poids du parc social : il n'en est donc pas le seul vecteur.

Ville de Meaux	2006		2008		Taux d'évolution du nombre 2006-2008	Taux d'évolution du % 2006-2008
	nbre	%	nbre	%		
Allocataires	9 900		10 553		3,25%	
Foyers allocataires à bas revenus**	3 519	36%	4 161	39%	8,74%	5,32%
Population couverte	28 288		29 162		1,53%	
Population des foyers allocataires à bas revenus**	9 248	33%	11 104	38%	9,58%	7,92%

**Revenu par Unité de Consommation (RUC), est inférieur à 60 % du revenu médian par unité de consommation de la population enquêtée par l'INSEE lors de l'Enquête Revenus Fiscaux et Sociaux (ERFS) (hors personnes de 65 ans ou plus)
évolution de la part des allocataires à bas revenus - Source : CAF au 31 décembre 2006 et 2008 - Mipes

Ces constats viennent souligner les difficultés d'insertion par le logement où le mal logement ou l'absence de logement autonome s'accompagnent de situations où l'hébergement d'urgence ou d'insertion deviennent des passerelles incontournables.

Un renforcement des capacités d'accueil des structures d'hébergement

Les besoins d'urgence, de transition et d'insertion sont pris en charge par 4 associations. L'association BAIL soutenue par la CAPM, joue un rôle de coordinateur.

Depuis 2005, l'offre en structures d'accueil d'urgence, d'insertion ou de transition s'est accrue :

- en insertion : +95 places
- en transition : +35 places
- Le taux d'hébergement est ainsi passé de 6 à 9 places pour 2000 habitants

	Accueil d'urgence	Places d'insertion, CHRS	Logements de transition, ALT	Autres
La Rose des vents	30 places	30 places	10 studios 3 chambres et 10 studios en foyer ADOMA 3 appartements	16 logements dispositif passerelles 10 logements familles monoparentales
Habitat éducatif	8 places	104 places	10 places	baux associatifs
Horizon	8 places	62 places	40 places femmes avec enfants	
SOS femmes	10 places	44 places		baux glissants ou associatifs
TOTAL 2011	56	240	80	variable
Situation 2005	54	144	45	non précisé

les structures d'hébergement d'urgence ou d'insertion- Source : PLH 2007 actualisé par l'association BAIL

En dehors du cadre de gestion des associations locales, le territoire mellois voit émerger une problématique nouvelle avec plusieurs hôtels mobilisés pour l'hébergement d'urgence par le SAMU 75 (120 chambres à Nanteuil + 45 chambres à Penchard + 10 à Beauval Meaux). L'absence de concertation avec les acteurs locaux et l'absence d'accompagnement social et d'ancrage local sont autant d'éléments de difficulté.

Le foyer ADOMA représente un autre point d'appui pour les publics spécifiques. Il dispose actuellement d'un statut de Foyer de Travailleurs Migrants, et sa restructuration devrait permettre une meilleure adaptation aux besoins actuels et une intégration aux dispositifs associatifs d'hébergement.

Des points durs qui subsistent

La « lisibilité » des dispositifs existants s'est complexifiée, avec plusieurs points d'entrées pour les publics les plus fragiles qui peuvent induire des parcours complexes à vivre pour les personnes concernées.

Si les capacités d'accueil en hébergement d'urgence ou d'insertion peuvent être considérées comme satisfaisantes par les partenaires sociaux, c'est la question des sorties de ces dispositifs qui reste posée :

- 15% des demandes de logement social concernent le public hébergé en CHRS, hôtels ou résidences sociales, ce qui est significatif (5% en 2005, hors hôtels)
- L'accompagnement social reste la clé de voûte des sorties des dispositifs
- Les sorties des jeunes et isolés vers les petits logements à très bas loyers reste la problématique la plus sensible, faute d'offre suffisante
- L'accès au logement des familles monoparentales est également problématique

L'entrée en hébergement d'urgence ou d'insertion pourrait être évitée pour nombre de cas :

- Une part importante des personnes hébergées pourraient l'être dans le parc social banal : ceci est compensé dans une certaine mesure par la fluidification des sorties permise par le SIAO, le DALO, l'AVDL et SOLIBAIL
- La prévention des expulsions pour impayés éviterait un transit par l'hébergement d'insertion

2.4 Les gens du voyage

- **Les orientations et le bilan des réalisations**

Les obligations légales prévues par le Schéma Départemental de 2003 fixaient pour objectifs 34 places en aire d'accueil et 1 aire de grand passage.

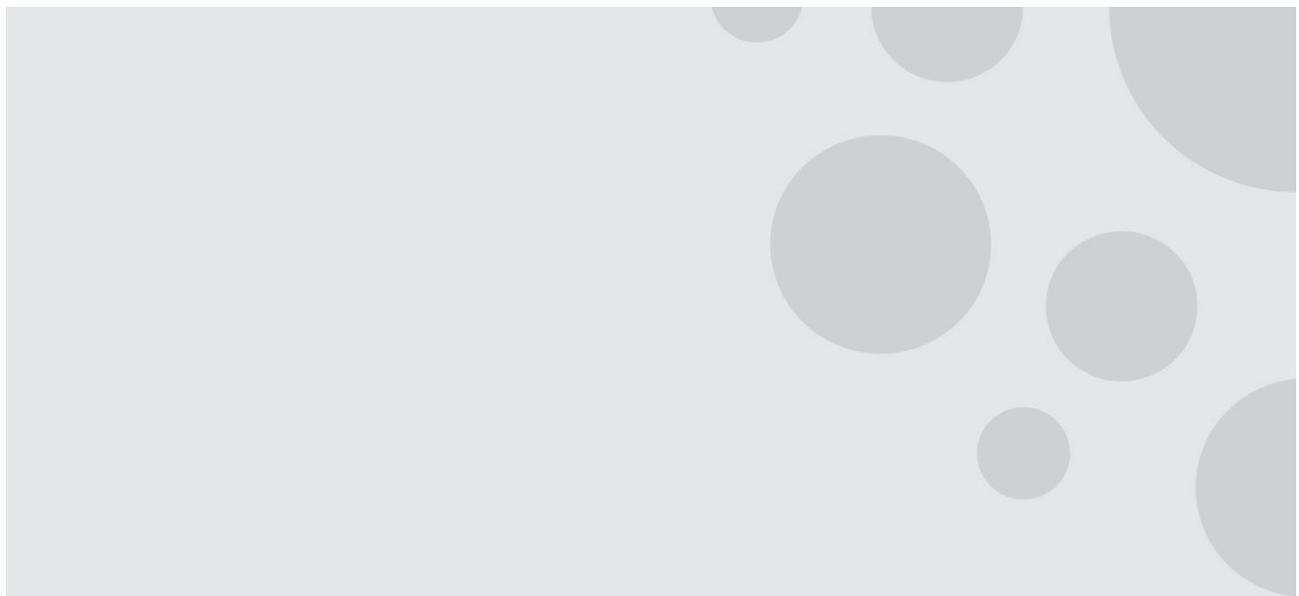
- *une **aire d'accueil** a été aménagée sur le territoire de la ville de Meaux et de Poincy. Sa capacité d'accueil de 23 places au départ, a été augmentée depuis le 18 octobre 2010 à **34 places**. Son taux d'occupation s'élève à 100 % depuis l'ouverture. Actuellement, 90 personnes (dont 25 enfants), l'occupent avec une cinquantaine de caravanes. La gestion de cette aire est assurée par l'association ADGV77.*
- ***un terrain de grands passages** a été aménagé à Nanteuil-lès-Meaux d'une capacité de **80 places**.*
- *Par délibération du 12 février 2010, la CAPM a modifié ses statuts afin d'intégrer au titre de ses compétences facultatives les « terrains de grands passages : aménagement et gestion des terrains existants ou à créer ».*

- **Perspectives**

Pour faire face aux difficultés de gestion de l'accueil des gens du voyage sur le territoire, essentiellement liés à la présence de gens du voyage semi-sédentaires et non aux grands passages, la CAPM a lancé une démarche de maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale (MOUS). Cette MOUS doit permettre d'établir des solutions de logements pour les gens du voyage semi-sédentaires, fondées sur un diagnostic précis. Cette démarche est menée en partenariat avec les différents partenaires (Conseil Général de Seine-et-Marne, UAS, DDE, CAF, Conseil Régional).

2.5 Synthèse, enjeux et perspectives

Orientations du PLH 1	Bilan quantitatif	Bilan qualitatif	Enjeux	Perspectives
Identification d'un besoin en hébergement spécifique jeunes de 80 à 100 places	Réalisation d'une résidence sociale de 84 logements à Meaux Rachat de 2 studios par la commune de Crégy pour les étudiants ou apprentis		Accompagner le logement autonome des jeunes : répondre au besoin de petits logements locatifs à prix réduits (T1 en PLA-I par ex)	Projet de résidence Relais jeunes à Trilport
5 à 10% des nouveaux logements sociaux destinés aux ménages précaires (type PLAI)	17% de PLAI dans les nouvelles mises en service entre 2007 et 2012	Soutien de la CAPM au travers du fonds SRU	Faciliter l'accès au logement autonome en lien avec les attributions des logements sociaux et un réseau de bailleurs privés // l'accompagnement social	Mise en place du dispositif SOLIBAIL insertion parc privé Projet de restructuration du foyer ADOMA / SNI à Meaux pour une meilleure adaptation
L'adaptation des logement à la perte d'autonomie	Réalisations dans le cadre de l'OPAH (9) à poursuivre dans le cadre du PIG à partir de 2012.		Poursuivre l'adaptation des logements et le recensement des logements dédiés	Mise en place du réseau « Adalogis » par la fédération des PACT
Mise en place d'un dispositif intercommunal de type « CLIC »	Non réalisé,	Mais maintien à domicile efficient actuellement (SSIAD / SAAD)	Accompagner le vieillissement de la population (+115 > 75 ans supplémentaires chaque année)	Des agréments de structures dédiées aux personnes âgées complexes à obtenir // Des projets identifiés (Trilport : résidence séniors, Nanteuil, ...)
Amélioration de l'accompagnement social	Soutien de l'association BAIL par la CAPM (Conseils Démarches Logements)	Pas de mise en place d'un CLAJJ, Un besoin lié au manque de Résidence Sociale Jeunes	Améliorer la gestion partenariale des sorties d'hébergement (dt hôtels) Prévenir les expulsions pour impayés et l'entrée en dispositif d'hébergement	



2^{EME} PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DU PAYS DE MEAUX Orientations et programme d'actions

Août 2013

Sommaire

EN PREAMBULE AUX ORIENTATIONS	4
QUATRE ORIENTATIONS PROPOSEES	6
1. Consolider l'attractivité de l'agglomération et de la ville centre et continuer à attirer de nouvelles populations tout en veillant aux équilibres territoriaux locaux.....	7
2. Accroître les possibilités de parcours résidentiels à l'échelle de l'agglomération, en répondant à la diversité des besoins	9
3. Poursuivre la revalorisation du parc existant dans toutes ses composantes.....	11
4. Renforcer la gouvernance en approfondissant les partenariats	13
LES SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT A L'HORIZON DU 31 DECEMBRE 2018.....	14
1. Les orientations et leurs incidences sur les tendances lourdes du territoire.....	14
Scénario 1 : au fil de l'eau	15
Scénario 2 : dans la ligne du SCOT	16
Scénario 3 : Porter à Connaissance (PAC).....	17
2. Premières déclinaisons territoriales et comparaisons avec les projets (engagés ou envisagés) par secteurs du Pays de Meaux	18
3. Déclinaisons communales du scénario de référence choisi.....	20
Meaux : 2400 logements pour l'ensemble de la période soit 400 logements par an	20
Communes rurales : 240 logements pour l'ensemble de la période soit 40 logements par an	20
Communes moyennes : 1 440 logements pour l'ensemble de la période soit 240 logements par an....	21
4. Répartition par type de produits.....	28
LE PROGRAMME D' ACTIONS	29
ACTION 1 : Décliner la production libre et aidée en tenant compte de la reconstitution de l'offre ANRU démolie.....	30
ACTION 2 : S'appuyer sur les PLU pour mettre en œuvre le PLH, s'assurer de la cohérence avec le SCOT.....	35
ACTION 3 : Définir une stratégie foncière en utilisant les outils règlementaires et techniques adaptés	39
ACTION 4 : Développer l'accession sociale et à prix modéré	45
ACTION 5 : Développer et diversifier l'offre locative sociale en créant des partenariats privilégiés avec les bailleurs sociaux.....	53
ACTION 6 : Mieux répondre aux besoins des publics spécifiques	57
ACTION 7 : Achever le PRU de Meaux et réfléchir aux besoins d'amélioration du parc social hors PRU.....	61
ACTION 8 : Poursuivre les dispositifs d'amélioration de l'habitat en veillant à mobiliser l'ensemble des communes	64
ACTION 9 : Être attentif à la manifestation de l'amorce de difficultés des copropriétés et développer une politique en direction de ces dernières	69
ACTION 10 : Mobiliser l'ensemble des communes de la CAPM autour des objectifs du PLH 2.	72
ACTION 11 : Définir un référentiel habitat entre les collectivités et les partenaires.....	74
ACTION 12 : Poursuivre et adapter l'observatoire de l'habitat aux objectifs du PLH2.....	76
Synthèse simplifiée des actions par niveau de priorité et territorialisation.....	79
Synthèse détaillée des actions par niveau de priorité et territorialisation	80
Synthèse du calendrier des actions.....	81

Article R302-1 du code de la construction et de l'habitation

Le document d'orientations énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

- a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants.

En Préambule aux orientations

L'élaboration du diagnostic du second PLH du Pays de Meaux, l'évaluation faite du 1^{er} PLH, les débats des tables rondes qui se sont tenues fin septembre 2012, ont permis de mettre en évidence des enjeux stratégiques pour l'agglomération, desquels résultent les principales orientations présentées dans ce document.

Les orientations proposées constituent des axes généraux d'intervention définis à l'échelle de la Communauté d'agglomération.

Elles ont été hiérarchisées et leur mise au point a fait l'objet d'un arbitrage des élus, reposant sur une réflexion conjointe quant aux perspectives d'évolution du territoire.

Trois scénarios ont été élaborés afin de positionner le territoire dans une vision prospective de son développement socio-démographique et de définir les options majeures de la politique de l'habitat à mettre en œuvre.

La loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social a été prise en compte dans les réflexions menées afin de permettre aux élus de décider des orientations et du scénario de développement en toute connaissance de cause des dernières évolutions législatives.

Le scénario retenu par les élus a permis de définir :

- la programmation quantitative des logements et les options de répartition spatiale sur le territoire,
- le programme d'actions à mettre en œuvre dans les années à venir pour tendre vers les objectifs retenus.

Le lien entre enjeux et orientations politiques est exposé en premier lieu dans ce document.

L'objectif du document d'orientations est de déboucher sur des principes d'actions concrètes, dont certaines seront encadrées, facilitées voire rendues opérationnelles par les acteurs ayant participé au séminaire. Pour chaque orientation, la marge de manœuvre est évaluée à l'aune des projets en cours ou envisagés, sans négliger aucune piste d'amélioration.

Ce lien entre orientations et pistes d'actions est exposé dans un second temps.

Parallèlement, le travail sur les scénarios quantitatifs vise à se projeter à l'horizon de la dernière année du PLH. Les conditions de redressement des déséquilibres structurels montrés par les indicateurs démographiques, sont testées et traduites en intentions de programmation de logements.

Ainsi, le choix du scénario de développement de l'agglomération est issu d'un processus itératif entre recherche des modalités de développement équilibré, telles qu'elles sont envisagées dans le SCOT en cours d'élaboration, et faisabilité opérationnelle des choix de production. Le croisement

des démarches PLH et potentialités foncières a été recherché, sous forme d'échanges sur les enjeux de la mutabilité du tissu.

Le lien entre les perspectives démographiques et la programmation en logements est exposé dans un troisième temps.

Quatre orientations proposées

Le 1er PLH du Pays de Meaux a fixé une orientation claire visant un rythme de production de logement permettant d'accueillir de nouvelles populations tout en assurant les parcours résidentiels de ses habitants. A l'échelle du territoire, il était recherché plus de diversité d'offre à l'extérieur de Meaux, et un nécessaire rééquilibrage à Meaux ; Meaux qui s'est engagé dans la voie du renouvellement et de la valorisation de ses derniers espaces centraux.

Au-delà, le 1^{er} PLH a visé l'amélioration du parc existant sur la ville centre mais également sur les bourgs des autres communes attachées à la qualité de leur cadre de vie.

Cet objectif et les principes qui l'accompagnent ont été globalement tenus et les outils pour y parvenir sont maintenant bien en place.

Cette politique doit donc être maintenue mais il appartient à ce second PLH :

- de conforter les engagements du premier, avec un souci d'affiner certains principes,
- de mieux associer la périphérie à un développement équilibré de l'habitat à l'échelle de l'agglomération, dans la poursuite des travaux engagés dans l'élaboration du SCOT.

En outre plus encore que le précédent, ce nouveau PLH doit s'inscrire résolument dans l'optique du développement durable :

- en limitant l'emprise des extensions urbaines et en favorisant le renouvellement urbain,
- en développant l'habitat à proximité des services, des équipements,
- en visant la diminution des charges d'énergie pour les ménages modestes en leur permettant d'habiter des logements performants sur le plan énergétique, tant dans le neuf que dans l'ancien.

A partir des principaux éléments de diagnostic, de l'évaluation du premier PLH et des enjeux qui en découlent, quatre orientations (axes de la politique de l'habitat) ont été proposées. Elles se traduisent par des objectifs à atteindre et des actions à mener. Certaines se situent dans la continuité de la politique de l'habitat mise en place par le Pays de Meaux lors de son premier Programme Local de l'Habitat, d'autres constituent de nouveaux axes de travail.

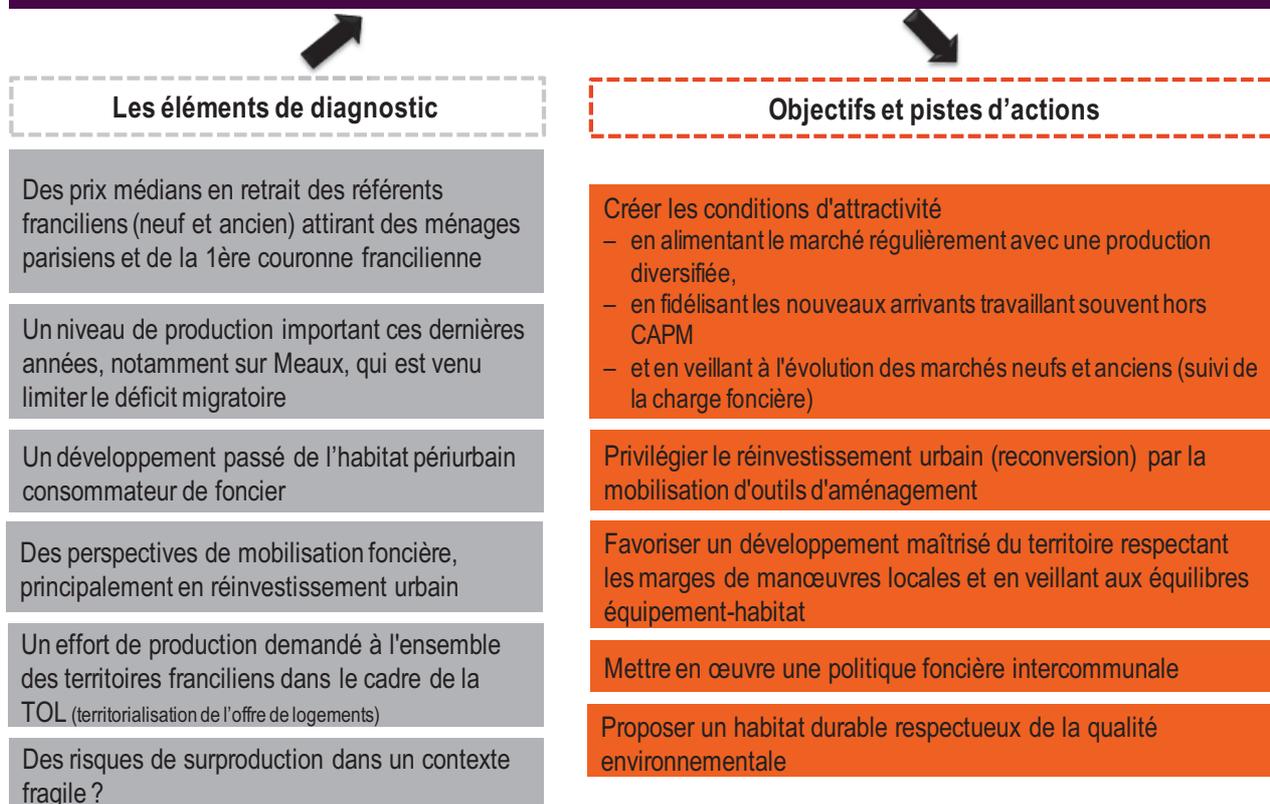
Les éléments exposés ci-dessous mettent en avant le lien entre le diagnostic, les orientations et les actions potentielles. Il s'agit de montrer la capacité de mettre en œuvre les orientations par des actions possibles, susceptibles de répondre aux enjeux.

Grille de lecture



1. Consolider l'attractivité de l'agglomération et de la ville centre et continuer à attirer de nouvelles populations tout en veillant aux équilibres territoriaux locaux

Orientation 1 : Consolider l'attractivité de l'agglomération et de la ville centre et continuer à attirer de nouvelles populations tout en veillant aux équilibres territoriaux locaux



L'effort de construction engagé par le Pays de Meaux et l'attractivité du marché immobilier local pour les ménages franciliens ont entraîné une dynamique démographique récente, notamment sur la ville de Meaux. Cette dynamique se traduit par la réduction progressive du déficit migratoire de l'agglomération liée notamment à l'amélioration de son image.

Ce mouvement favorable doit être maintenu dans les années à venir. Aussi, s'agit-il pour le territoire de réunir les conditions d'une attractivité dans la durée.

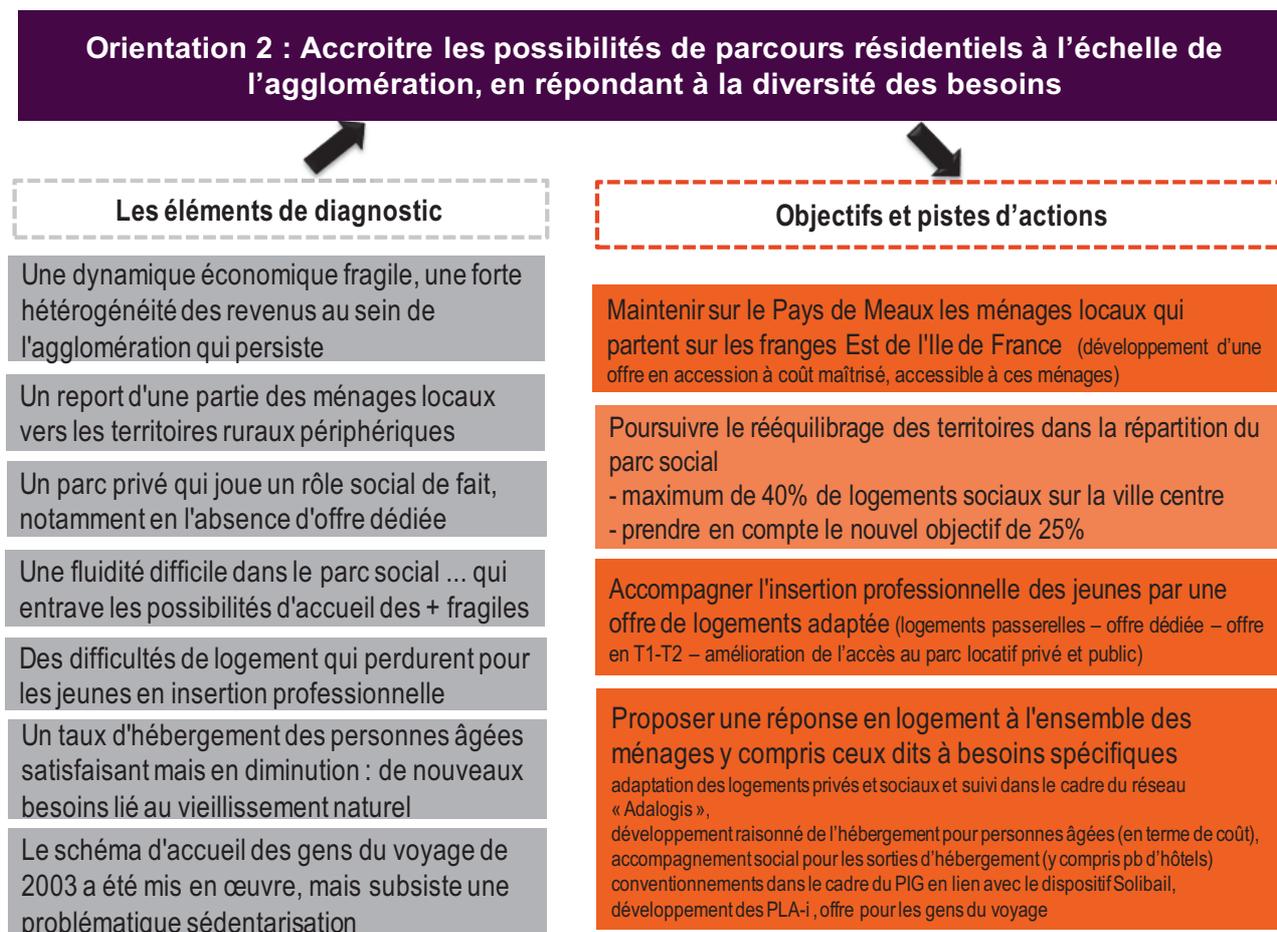
Une des premières conditions est d'alimenter le marché régulièrement en évitant les phénomènes de surproduction et de sous production, qui ont une influence sur les rythmes de commercialisation des opérations et au-delà sur le comportement des promoteurs et leur implication dans le développement du territoire. Ceci nécessite de suivre de près le passage à l'opérationnel des programmes envisagés avec les opérateurs. Ce suivi est réalisé à l'échelle de la ville centre mais demanderait à être étendu au reste de l'agglomération en régulant le lancement des opérations afin d'éviter la concurrence entre les programmes et favoriser un développement équilibré de l'agglomération.

L'attractivité du marché immobilier du Pays de Meaux résulte également des niveaux de prix en retrait par rapport aux référents. Aussi il importe de suivre régulièrement le niveau des charges foncières et les niveaux de prix pratiqués sur les marchés du neuf et de l'ancien pour qu'ils conservent leur attractivité en regard des référents.

Deux autres aspects doivent également être pris en compte : la nature des produits logements proposés et leur localisation. L'offre doit être diversifiée afin de répondre aux besoins des ménages que l'on souhaite voir s'installer sur le territoire de l'agglomération, tant à l'échelle de la ville centre qu'à celle de la périphérie. Rappelons qu'un des enjeux forts du territoire et notamment de la ville de Meaux est d'attirer des familles, jeunes ménages mais aussi familles constituées.

Ce développement doit se faire de manière équilibrée, en veillant aux équilibres territoriaux (centre/périphérie, zones urbaines / zones agricoles). En effet, une grande partie de la production passée a été faite en extension urbaine et en consommant rapidement du foncier. Il faut donc veiller désormais à produire du logement de manière privilégiée sous la forme de réinvestissement urbain (orientation retenue par les élus dans le cadre de l'élaboration du SCOT) et en visant également à la maîtrise des équilibres habitat/équipement. Cela passe notamment par la mobilisation d'outils d'aménagement et à plus long terme par la mise en œuvre d'une politique foncière intercommunale permettant aux communes d'avoir une relative maîtrise sur les opérations importantes. Il s'agit enfin de développer la qualité environnementale des opérations ; de poursuivre la mise en œuvre des écoquartiers projetés et de proposer un habitat durable (écoconception des bâtiments, efficacité énergétique, organisation des réseaux, mixité fonctionnelle et sociale, accessibilité et la mobilité durable, diminution de l'impact environnemental, maîtrise des prix de sortie).

2. Accroître les possibilités de parcours résidentiels à l'échelle de l'agglomération, en répondant à la diversité des besoins



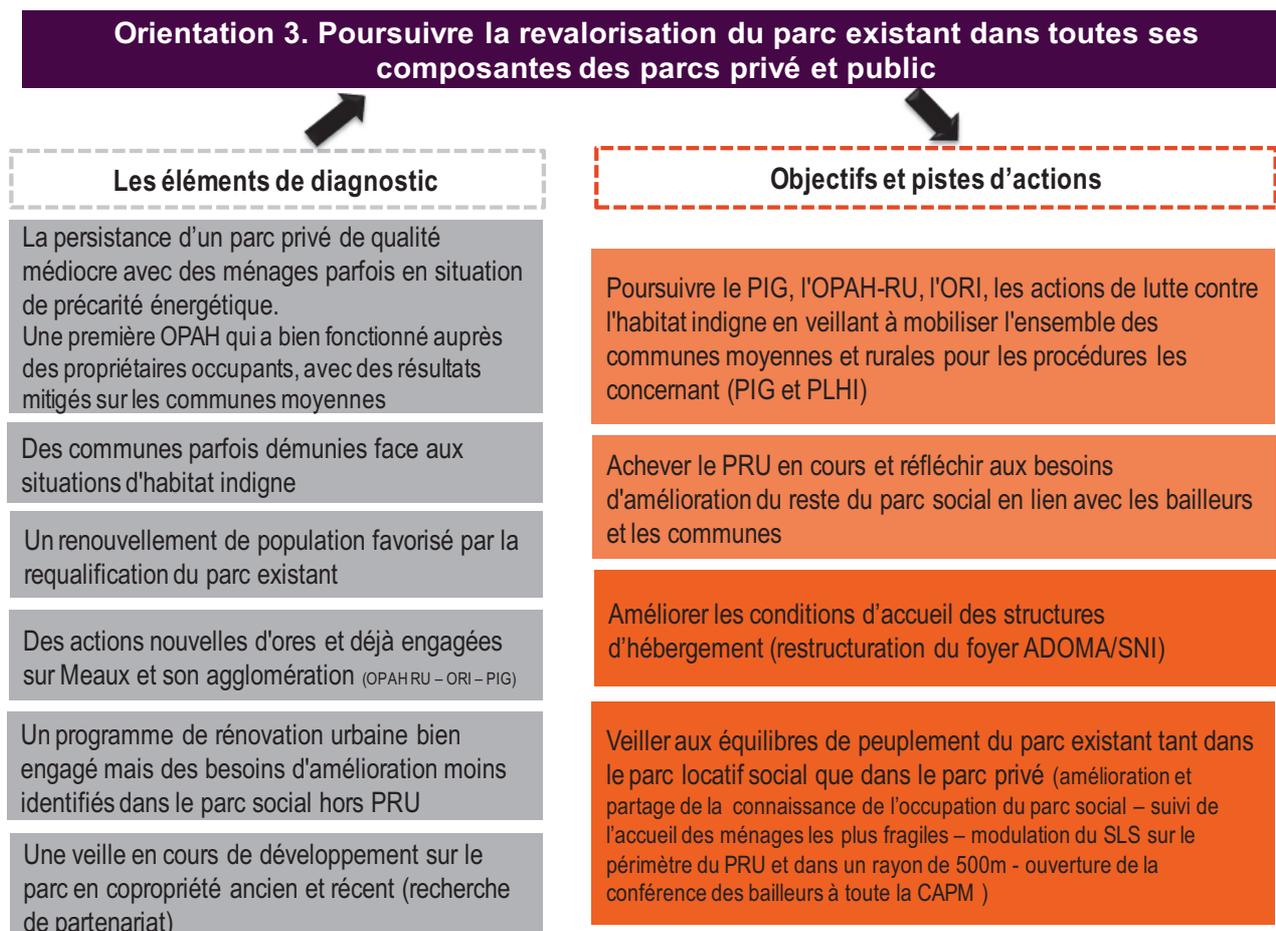
L'attractivité démographique du Pays de Meaux de ces dernières années s'est accompagnée d'une dynamique économique fragile et du report d'une partie des ménages locaux vers les territoires ruraux périphériques, souvent plus éloignés des pôles d'emplois et moins bien desservis en transports en commun. Ces départs ont été en partie motivés par des projets d'accession qui n'ont pu se réaliser sur le territoire de l'agglomération, compte tenu d'une offre plus accessible mais plus éloignée, mais générant par la suite des frais induits et des charges plus élevées. L'agglomération devrait être en mesure de répondre, tout au moins en partie, à ces besoins en développant une offre de logements plus abordables en terme de prix (accession sociale, à coût maîtrisé et pour partie en location-accession) et de produits (individuel groupé, semi-collectif).

Cette dynamique démographique récente n'a pas permis de réduire l'hétérogénéité encore marquée des revenus des ménages sur l'agglomération. La part des ménages pouvant prétendre à un logement social reste importante (plus de 60% des ménages de 3 personnes et 4 personnes de Meaux, mais également des autres communes ont des revenus inférieurs aux plafonds PLUS). Si l'offre locative sociale est importante à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération, elle est peu présente et mal répartie à la périphérie. Ce parc social souffre comme ailleurs d'un manque de fluidité. On constate également que dans les secteurs où le parc social est faible, c'est alors le parc privé qui joue un rôle social de fait. Il convient donc

de poursuivre le rééquilibrage des territoires dans la répartition du parc social en limitant le poids du parc social de Meaux à 40% et en continuant à favoriser le développement de l'offre sociale dans les villes moyennes mais également dans les communes rurales.

Enfin, il convient de proposer une réponse en logements à l'ensemble des ménages, les jeunes notamment qui connaissent des difficultés particulières d'accès au logement au démarrage de leur insertion professionnelle, les nouveaux besoins des personnes âgées, toujours plus nombreuses malgré les départs de l'Île de France, et enfin les plus démunis et les gens du voyage. Le logement adapté au handicap, qui se développe sous l'impulsion des normes dans le neuf et des travaux réalisés dans l'ancien méritera un suivi particulier afin de mieux diriger les demandes qui s'exprimeront.

3. Poursuivre la revalorisation du parc existant dans toutes ses composantes



Si les deux orientations précédentes visaient le développement d'une offre nouvelle, cette troisième orientation est centrée sur le parc existant.

Sur le parc locatif social, la ville de Meaux est engagée dans un projet de renouvellement urbain d'envergure qu'il convient de poursuivre sur la durée de ce second PLH. L'offre démolie reste partiellement à reconstituer. Les travaux de résidentialisation et de réhabilitation projetés sur la ZUS permettront de remettre à niveau le parc conservé.

Mais il existe sur la ville centre hors ZUS, et sur les communes de la périphérie un patrimoine social, qui nécessite un suivi régulier de son état et sur lequel les besoins de réhabilitation sont moins bien identifiés, afin qu'il ne se dévalorise pas face au développement de l'offre nouvelle. Aussi conviendra-t-il de travailler en étroite concertation avec les bailleurs sociaux sur leur plan stratégique de patrimoine pour remettre à niveau les segments de parc les plus énergivores afin de réduire la précarité énergétique des ménages les plus fragiles et pour réhabiliter les logements existants afin que leur attractivité soit maintenue sur la durée.

Une partie de l'offre dédiée, notamment les structures d'hébergement méritent également une attention lors de ce deuxième PLH.

Un autre enjeu, tout aussi important, est de mieux connaître l'occupation de ce parc social, et notamment ses fragilités afin de pouvoir anticiper les déséquilibres par une politique de peuplement adaptée.

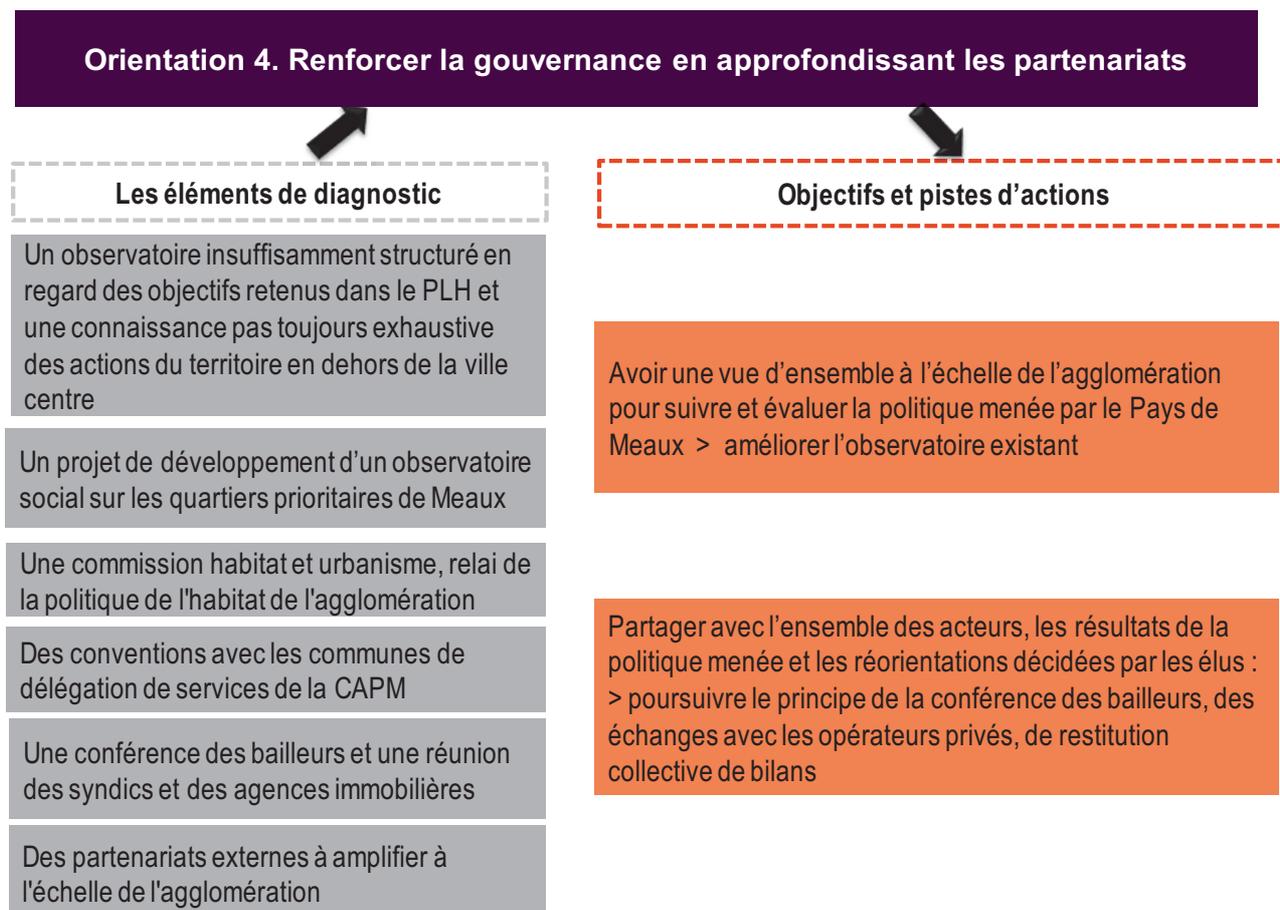
Sur le parc privé, le Pays de Meaux a mis en place une première OPAH qui s'est poursuivie par la mise en place d'un PIG, « Energie Habitat » sur l'ensemble du territoire de la CAPM. La ville de Meaux s'est également inscrite dans le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) pour mobiliser des aides financières et fiscales sur la durée de la convention (7 ans) sur les quartiers Cathédrale et Saint Nicolas. Ces mêmes quartiers sont également couverts d'une OPAH-RU et d'une ORI.

Ces opérations doivent naturellement être prises en compte dans le programme du 2nd PLH du Pays de Meaux.

Une attention particulière devra être portée à la mise en œuvre effective du PIG sur les villes moyennes et les communes rurales où les besoins restent importants.

En outre, il conviendra de mettre en place une veille sur les éventuelles fragilités des copropriétés tant dans la ville centre que sur les autres communes de l'agglomération.

4. Renforcer la gouvernance en approfondissant les partenariats



Le Pays de Meaux a mis en place un observatoire, un pilotage politique (commission habitat et urbanisme) et partenarial (conventions avec les communes, conférence des bailleurs, réunions avec les syndicats et les agences immobilières).

Le 2^{ème} PLH doit être l'occasion d'améliorer le dispositif actuel et de l'adapter aux nouveaux enjeux.

Le renforcement du dialogue et du consensus partenarial autour d'une vision commune des perspectives de développement de l'agglomération sont indispensables à la mise en œuvre de la politique de l'habitat. Ce dialogue autour du PLH tant en interne qu'avec l'ensemble des partenaires du Pays de Meaux doit être considéré comme aussi important que son contenu technique.

Du point de vue de l'observatoire, il s'agit de privilégier un nombre limité d'indicateurs permettant une connaissance globale du territoire avec des indicateurs communs à l'ensemble des communes et de faire des zooms sur les thématiques du 2^{ème} PLH.

Du point de vue de l'animation, il s'agit de partager les résultats de l'observatoire sur l'évolution de la situation et les résultats des politiques mises en œuvre, les expériences réussies et les difficultés rencontrées et de poursuivre les actions de partenariat déjà initiées en réunissant les acteurs régulièrement.

Les scénarios de développement à l'horizon du 31 décembre 2018

Le 2^{ème} PLH du Pays de Meaux se déroulera sur 6 ans du 1/1/2013 au 31/12/2018.

1. Les orientations et leurs incidences sur les tendances lourdes du territoire

Trois scénarios ont été réalisés en fonction des hypothèses suivantes :

- Un scénario fil de l'eau, maintenant les tendances démographiques passées sur 1990-2009,
- Un scénario dans la ligne du SCOT, reprenant les orientations définies dans le SCOT du Pays de Meaux,
- Un scénario dit PAC (Porter à Connaissance) reprenant les demandes sur l'offre neuve de logements liée à la TOL (territorialisation de l'offre de logement) résultant de l'objectif fixé dans la loi Grand Paris incluant la production imposée par la loi SRU, et sur la reconstitution de l'offre de logements sociaux démolis sur la ville centre.

Des hypothèses de développement, qui se fondent sur des tendances lourdes du territoire et les orientations possibles de la politique de l'habitat, prises pour les scénarios SCOT et TOL :

- L'évolution de la population,
 - dépendant de l'attractivité du territoire (immobilière, commerciale, économique)...
Sur ce point, le Pays de Meaux souhaite un maintien de l'attractivité des populations de première couronne et de la population en place et donc une amélioration du solde migratoire.
- Le desserrement des ménages, étroitement corrélé à l'évolution des structures démographiques nationales, ...
Sur le Pays de Meaux, le rythme passé devrait se maintenir sur le territoire compte-tenu du profil encore familial de la population.
- Les mouvements endogènes au parc de logements.
 - Le renouvellement du parc, prenant en compte les politiques publiques de démolition du parc public et privé et l'érosion du parc inconfortable,
L'ensemble des scénarios tient compte des conséquences de la poursuite du PRU et de la mise en place des politiques d'interventions sur le parc privé.
 - La variation du stock de logements vacants et de résidences secondaires, sensibles aux mouvements de tension ou de détente du marché
Une réduction de la vacance serait souhaitable et devrait être permise par la poursuite des actions de réinvestissement du parc existant.

Scénario 1 : au fil de l'eau

- Une croissance de la population au même rythme que sur la période 1990-et 2009 (+0,76% par an), mais plus rapide qu'entre 1999 et 2009.
- Un maintien du rythme de la baisse de la taille moyenne des ménages, soit un desserrement de -0,50%/an,
- Un taux de vacance (6,4%) que l'on maintient.
- Un renouvellement du parc réduit par rapport à la période 90-2009 compte-tenu de la mise en œuvre effective d'une part importante du PRU sur Meaux mais qui prend en compte l'érosion du parc privé vétuste et la démolition des 338 logements programmés dans l'avenant 3 du PRU (0,3% du parc au lieu de 0,5%/ an)

Scénario 1		1990-2009	1999-2009
tendances longues			
Taux d'accroissement annuel	0,76%	0,76%	0,61%
dont solde naturel	1,01%	1,01%	1,06%
dont solde migratoire	-0,25%	-0,25%	-0,45%
En fin de période			
Population totale	89 238	82 772	82 772
Nombre de résidences principales	35 664	31 463	31 463
Taille moyenne des ménages	2,43	2,55	2,55
soit un desserrement 2009-2019	-0,50%	-0,50%	-0,47%
taux de vacance	6,4%	6,4%	6,4%
taux de rés.secondaires	0,6%	1,0%	1,0%
BESOINS EN LOGEMENTS par an			
Point mort 2009- 2019	279	287	329
<i>dont desserrement</i>	162	132	139
<i>dont renouvellement</i>	102	155	325
<i>dont variation des lgts vacants & rés.second.</i>	16	-1	-135
Effet démographique	258	199	145
Construction neuve 2009-2019	538	486	474
estimation de la production 2009-2012	743		
reste à produire 2013-2019	401		
nb de logements /an / 1000 hab.	4,66	6,44	5,90

Ce scénario constitue un élément de référence mais est en deçà des volontés du Pays de Meaux d'attirer de nouvelles populations. Les efforts de production de la période la plus récente (2^{ème} phase du 1^{er} PLH) sont en effet largement supérieurs au nombre de logements nécessaires à la réalisation de ce scénario. Il a donc été rapidement écarté par le comité de pilotage.

Scénario 2 : dans la ligne du SCOT

- Une croissance de la population rapide (+1% par an) avec une poursuite de la réduction du déficit migratoire (de -0,5% à -0,02% par an) par un effort de construction
- Un maintien de la baisse de la taille moyenne des ménages (-0,50%/an) comme dans le scénario précédent
- La poursuite d'une politique active de renouvellement du parc (0,4%) incluant la démolition des 338 logements programmés dans l'avenant 3 du PRU de Meaux
- Un taux de vacance de 6% en fin de période qui permet d'assurer une certaine fluidité du marché.

Scénario 2		1990-2009	1999-2009
Taux d'accroissement annuel	1,02%	0,76%	0,61%
dont solde naturel	1,00%	1,01%	1,06%
dont solde migratoire	0,02%	-0,25%	-0,45%
En fin de période			
Population totale	91 613	82 772	82 772
Nombre de résidences principales	36 614	31 463	31 463
Taille moyenne des ménages	2,43	2,55	2,55
soit un desserrement 2009-2019	-0,50%	-0,50%	-0,47%
taux de vacance	6,0%	6,4%	6,4%
taux de rés.secondaires	0,9%	1,0%	1,0%
BESOINS EN LOGEMENTS par an			
Point mort 2009- 2019	304	287	329
<i>dont desserrement</i>	162	132	139
<i>dont renouvellement</i>	126	155	325
<i>dont variation des lgts vacants & rés.second.</i>	17	-1	-135
Effet démographique	353	199	145
Construction neuve 2009-2019	658	486	474
estimation de la production 2009-2012	743		
reste à produire 2013-2019	600		
nb de logements /an / 1000 hab.	6,89	6,44	5,90

Scénario 3 : Porter à Connaissance (PAC)

Un objectif de 680 logements par an entre 2013 et 2018 (inclus) : objectif TOL (550 logements par an) + reconstruction ANRU (reste 774 à reconstruire en 2012) qui permet :

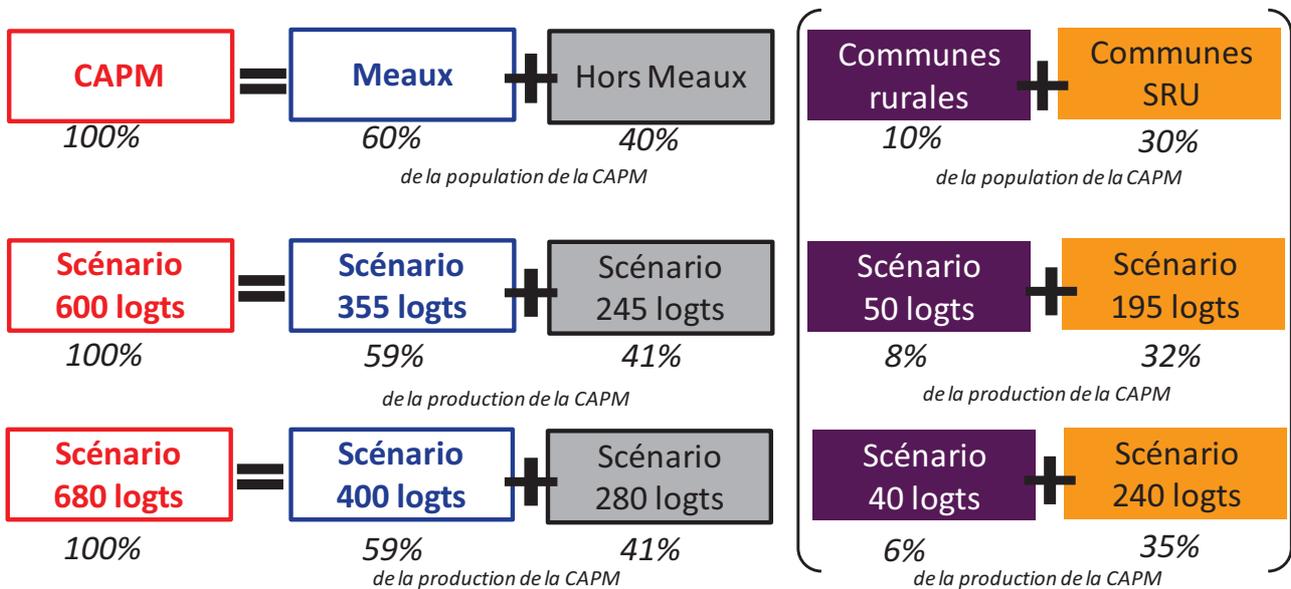
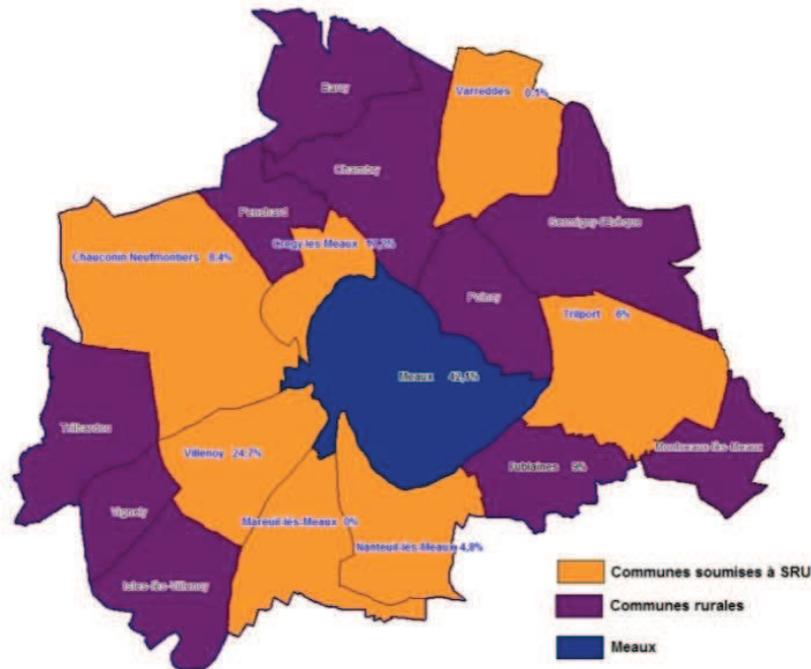
- Une croissance de la population plus rapide (+1,17% par an) avec un objectif fort d'annulation du déficit migratoire (de -0,5% à 0,07% par an) par un effort important de construction et une augmentation du solde naturel liée à l'installation de jeunes couples.
- Un ralentissement de la baisse de la taille moyenne des ménages (-0,45%/an au lieu de -0,5%) par l'accueil de familles
- La poursuite d'une politique active de renouvellement du parc (0,4%) incluant la démolition des 338 logements programmés dans l'avenant 3 du PRU de Meaux et prenant en compte les interventions sur le parc privé vétuste
- Un taux de vacance de 6% en fin de période qui permet d'assurer une certaine fluidité du marché

Scénario PAC		1990-2009	1999-2009
Taux d'accroissement annuel	1,17%	0,76%	0,61%
dont solde naturel	1,10%	1,01%	1,06%
dont solde migratoire	0,07%	-0,25%	-0,45%
En fin de période			
Population totale	92 936	82 772	82 772
Nombre de résidences principales	36 956	31 463	31 463
Taille moyenne des ménages	2,44	2,55	2,55
soit un desserrement 2009-2019	-0,45%	-0,50%	-0,47%
taux de vacance	6,0%	6,4%	6,4%
taux de rés.secondaires	0,8%	1,0%	1,0%
BESOINS EN LOGEMENTS par an			
Point mort 2009- 2019	301	287	329
<i>dont desserrement</i>	145	132	139
<i>dont renouvellement</i>	133	155	325
<i>dont variation des lgts vacants & rés.second.</i>	23	-1	-135
Effet démographique	404	199	145
Construction neuve 2009-2019	705	486	474
estimation de la production 2009-2012	743		
reste à produire 2013-2019	680		
nb de logements /an / 1000 hab.	7,74	6,44	5,90

Ce scénario vise à renforcer l'attractivité de l'agglomération par un effort de construction plus important que le scénario précédent, et s'inscrit en cohérence avec les productions récentes et les projections de programmes identifiés dans les communes.

2. Premières déclinaisons territoriales et comparaisons avec les projets (engagés ou envisagés) par secteurs du Pays de Meaux

La déclinaison des deux scénarios par grands territoires respecte les grands équilibres démographiques du Pays de Meaux.



Les objectifs de production globaux de logements en fonction de chacun des scénarios ont été comparés aux projets engagés ou attendus par les communes du Pays de Meaux.

	Nombre de logements à construire 2013-2018		Projets engagés ou attendus	Projets incertains
	Scénario dans la ligne du SCOT	Scénario PAC		
CA du Pays de Meaux	3 600	4 080	5 190	2 740
Meaux	2 130	2 400	2 830	2 000
CAPM hors Meaux	1 470	1 680	2 360	740
<i>Villes moyennes</i>	1 170	1 440	2 130	490
<i>Communes rurales</i>	300	240	230	250

Il apparaît que les volontés de développement des communes sont supérieures aux objectifs des deux scénarios.

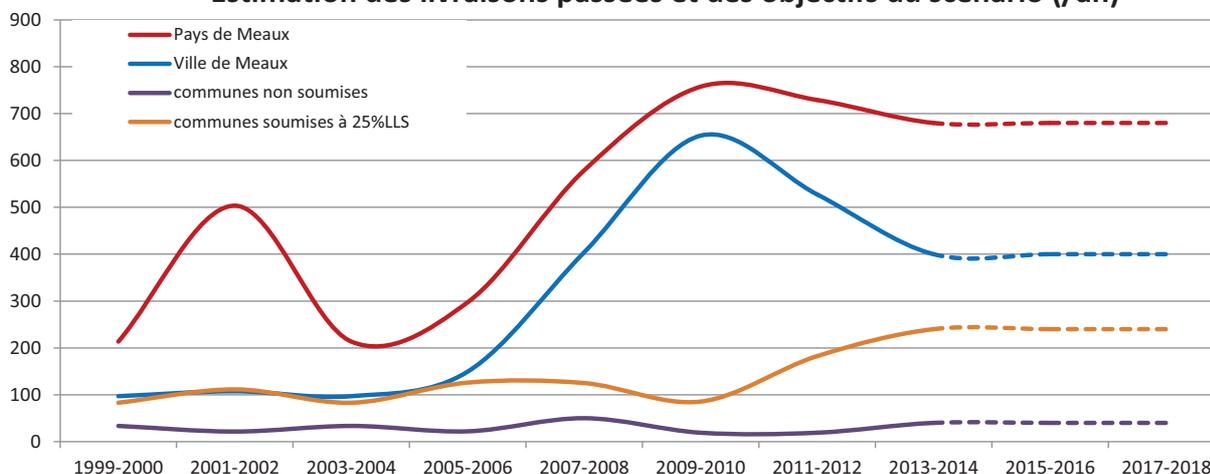
Compte-tenu des écarts limités entre les deux scénarios et des projets engagés ou attendus des communes les élus ont choisi de retenir le scénario PAC lors du comité de pilotage du 1^{er} mars 2013. C'est donc celui-ci qui a été décliné à la commune.

Le schéma ci-dessous établit le bilan entre les livraisons de logements passés et les objectifs du scénario retenu.

	Nb de logements à construire 2013-2018	indice de construction estimé 2013-2018	indice de construction		Projets engagés ou attendus	Projets incertains
			2007-2012	1999-2006		
CA du Pays de Meaux	4 080	7,7	8,3	4,3	5 190	2 740
Meaux	2 400	7,6	10,6	2,8	2 830	2 000
CAPM hors Meaux	1 680	8,0	4,9	6,6	2 360	740
<i>Villes moyennes</i>	1 440	8,9	5,2	6,8	2 130	490
<i>Communes rurales</i>	240	5,0	3,8	6,1	230	250

* indice de construction : nombre de logements par an et pour 1000 habitants

Estimation des livraisons passées et des objectifs du scénario (/an)



- Globalement les projets des communes permettent de répondre aux objectifs du scénario.
- Reste la question de la concrétisation de ce scénario dans un marché actuellement en crise. Néanmoins, le rythme de mise en œuvre peut être adapté avec une première période triennale en deçà de l'objectif moyen, et une montée en puissance sur la seconde période

3. Déclinaisons communales du scénario de référence choisi

Meaux : 2400 logements pour l'ensemble de la période soit 400 logements par an

Le scénario retenu pour le Pays de Meaux correspond pour la ville centre aux objectifs suivants :

- La reconstitution de l'offre de logements sociaux d'ores et déjà démolis dans le cadre du PRU ou les démolitions encore à venir (deux tours dont les relogements sont en cours) soit 774 logements (soit un peu moins de 130 logements par an)
- Une production supplémentaire de logements libres ou en accession sociale ou maîtrisée (dont la part est précisée dans la suite du document) de 271 logements par an (1626 logements sur l'ensemble de la période).

Communes rurales : 240 logements pour l'ensemble de la période soit 40 logements par an

L'écart global entre les projets attendus des communes rurales et le scénario est très faible (une dizaine de logements sur l'ensemble de la période).

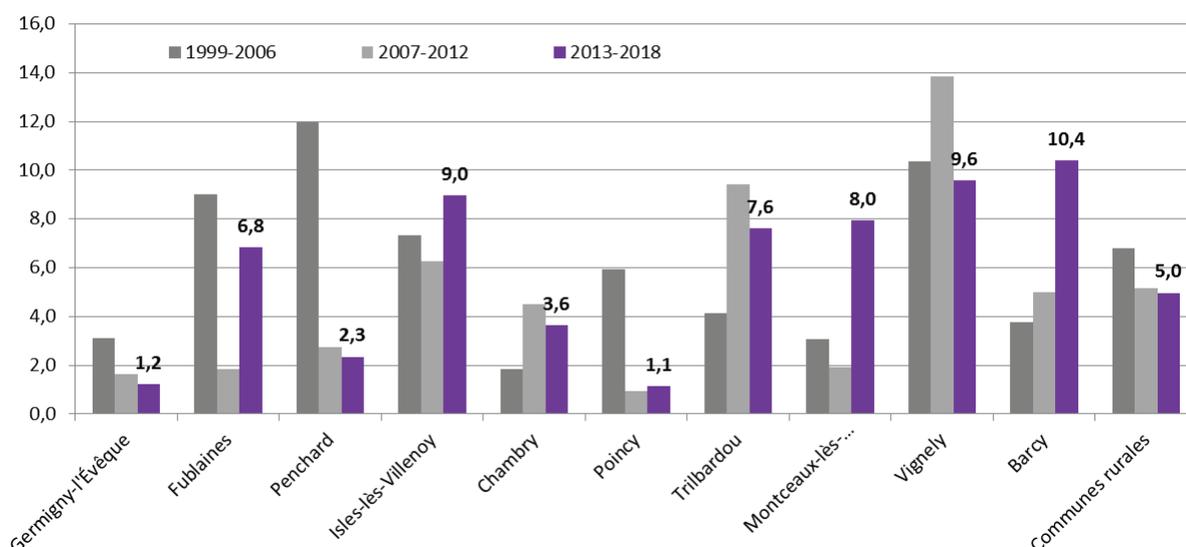
Il a été proposé de décliner l'objectif global des communes rurales au prorata des projets ou attentes dont elles avaient fait part lors des entretiens de la phase diagnostic. La répartition est donc faite en fonction des volontés de développement des communes.

	Nb de logements à construire 2013-2018	Nb de logements à construire par an	indice de construction estimé 2013-2018	indice de construction 2007-2012	indice de construction 1999-2006	Projets engagés ou attendus	Projets incertains
Germigny-l'Évêque	10	1,7	1,2	1,6	3,1	10	-
Fublaines	50	8,3	6,8	1,8	9,0	47	3
Penchard	15	2,5	2,3	2,7	12,0	15	15
Isles-lès-Villenoy	50	8,3	9,0	6,3	7,3	50	110
Chambry	20	3,3	3,6	4,5	1,8	20	60
Poincy	5	0,8	1,1	0,9	5,9	3	6
Trilbardou	30	5,0	7,6	9,4	4,1	29	-
Montceaux-lès-Meaux	30	5,0	8,0	1,9	3,1	29	5
Vignely	15	2,5	9,6	13,8	10,4	13	-
Barcy	15	2,5	10,4	5,0	3,8	13	50
Communes rurales	240	40,0	5,0	5,2	6,8	229	249

* indice de construction : nombre de logements par an et pour 1000 habitants

La comparaison des indices de construction passés et futurs montre que les communes qui se sont beaucoup développées sur les périodes récentes souhaitent limiter leur développement futur et inversement.

Comparaison des indices de construction



Une attention particulière est à avoir pour les communes les plus proches du seuil de 1500 habitants. En effet, au-delà de la construction de logements neufs, la mutation de la population dans le parc existant peut avoir des incidences lourdes. Par exemple, le renouvellement de la population peut se traduire, particulièrement dans les secteurs où les logements sont de grande taille à l'arrivée de grandes familles qui peuvent alors augmenter le nombre d'habitants.

Lors des réunions de travail avec les élus du Pays de Meaux, les services de l'Etat et de la communauté d'agglomération, il a été précisé que le développement progressif d'une offre locative sociale est plus facile à mettre en œuvre qu'un rattrapage sur un retard accumulé.

Communes moyennes : 1 440 logements pour l'ensemble de la période soit 240 logements par an

Les communes moyennes sont soumises aux obligations de production de logements sociaux qui ont récemment changé avec l'adoption de loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

Les modalités suivantes doivent désormais être prises en compte :

- L'article 55 de la loi SRU impose l'obligation pour certaines communes d'avoir un minimum de logements sociaux. **Le seuil minimal passe de 20 à 25% des résidences principales des communes assujetties à cette obligation**

Sont concernées, **les communes de plus de 1 500 habitants** en Ile-de-France, comprises dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre (EPCI) **de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.**

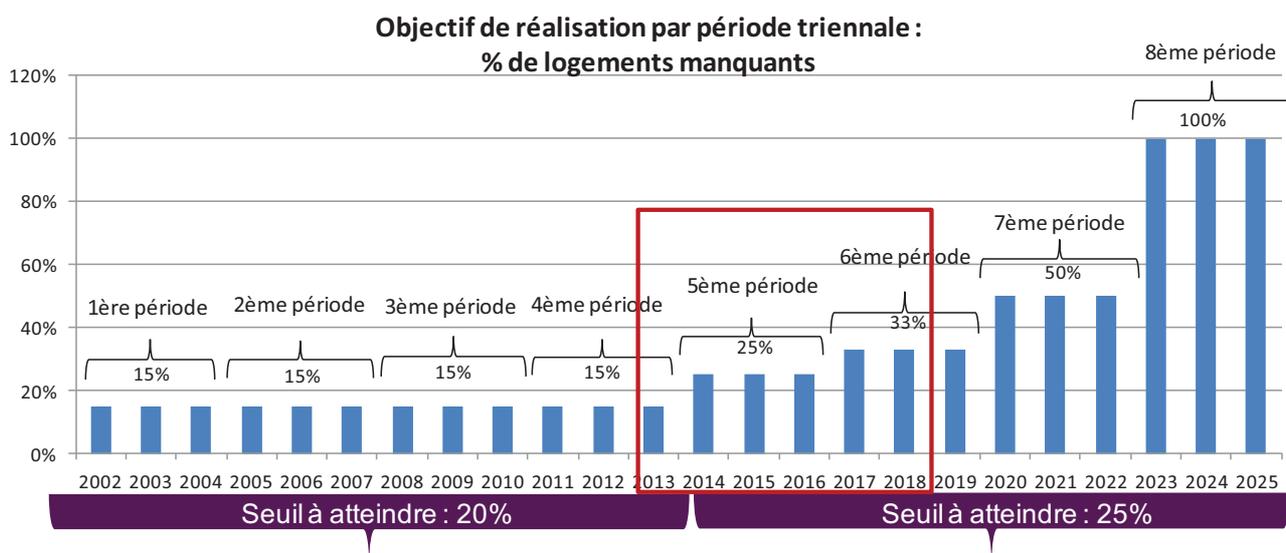
Les logements locatifs sociaux retenus pour le décompte se fait sur une base inchangée

- **Majoration du prélèvement en cas de carence de la commune** : le préfet peut fixer, après avis de la commission départementale constituée à cet effet, une majoration qui pourra conduire à multiplier jusqu'à cinq fois le montant des prélèvements.
- **Dès 2013, le montant de prélèvement est versé aux EPCI à fiscalité propre délégataires des aides à la pierre**, et non plus à l'EPCI à fiscalité propre doté d'un PLH et compétent pour effectuer des réserves foncières en vue de la réalisation de logements sociaux. **A défaut, il est versé à un EPF (Etablissement Public Foncier).**
- Les communes en constat de carence se voient imposer dans toutes les opérations de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements locatifs sociaux hors logements PLS.

La loi modifie également les modalités de rattrapage qui sont accélérées, l'objectif étant d'atteindre le taux requis en 2025.

L'objectif de réalisation pour la cinquième période triennale du nombre de logements sociaux ne peut être inférieur à 25 % des logements sociaux manquants à réaliser pour atteindre en 2025 le taux mentionné, selon le cas, au premier, au deuxième ou au septième alinéa de l'article L. 302-5. Cet objectif de réalisation est porté à 33 % pour la sixième période triennale, à 50 % pour la septième période triennale et à 100 % pour la huitième période triennale.

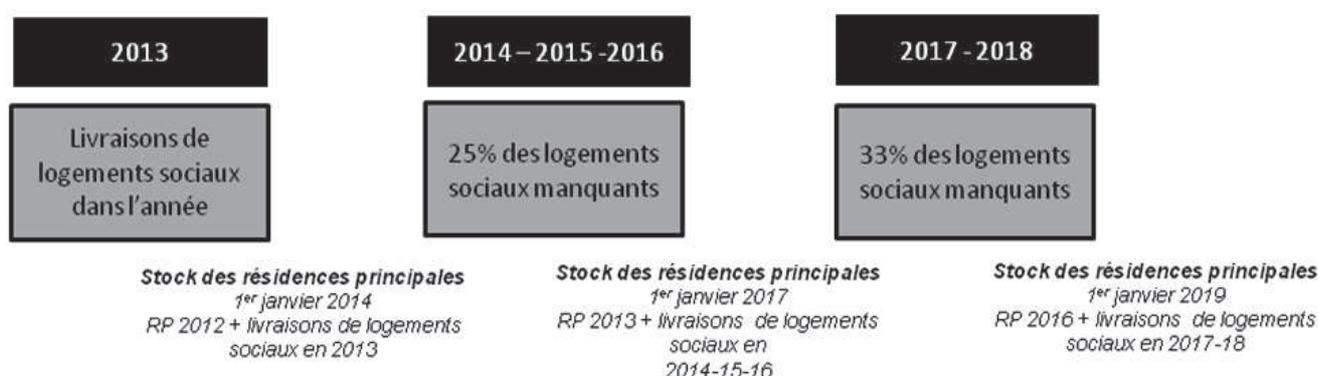
Le graphique ci-dessous précise les modalités de rattrapage à prendre en compte pour le 2^{ème} PLH du Pays de Meaux.



La déclinaison communale de l'objectif de 1440 logements sur la durée du PLH, soit 240 logements par an, de ce groupe de communes est proposée de la manière suivante :

- **Etape 1** : la priorité est donnée aux objectifs de construction des logements locatifs sociaux permettant de remplir les obligations résultant de la loi, qui représentent à l'échelle du groupe un peu plus d'une centaine de logements par an.
Sont pris en compte les projets de développement de l'offre locative sociale des communes et sont pointés les manques afin d'apprécier les projets complémentaires à créer pour remplir les obligations

La construction de ces logements sociaux génère une augmentation du stock des résidences principales. Chaque objectif triennal est calculé en fonction de ce nouveau stock de résidences principales.



La situation estimée au 01/01/2013

	SRU au 01/01/2012			estimation au 01/01/2013		
	Nb de logements locatifs sociaux	Taux de logements locatifs sociaux	livraison LLS 2012	Nb de logements locatifs sociaux	Taux de logements locatifs sociaux	Obligation annuelle 2013
Crégy-lès-Meaux	303	19,9%	41	344	22,0%	0
Mareuil-lès-Meaux	0	0,0%	0	0	0,0%	8
Nanteuil-lès-Meaux	100	4,8%	64	164	7,6%	13
Chauconin-Neufmontiers	59	8,3%	0	59	8,3%	4
Trilport	112	6,1%	2	114	6,2%	13
Varreddes	1	0,1%	0	1	0,1%	7
Villenois	403	24,8%	0	403	24,8%	0
Villes moyennes	978	10,6%	107	1085	11,6%	45

Estimations de la construction des logements locatifs sociaux uniquement permettant de remplir les obligations résultant de la loi

	estimation au 01/01/2013		estimation au 01/01/2014				estimation au 01/01/2017				estimation au 01/01/2019		Estimation de la production locative sociale entre 2013-2018 inclus	
	Nb de logements locatifs sociaux	livraison LLS 2013	Nb de logements locatifs sociaux	Taux de logements locatifs sociaux	Obligation triennale 2014-2016	livraison LLS 2014-16	complément à trouver	Nb de logements locatifs sociaux	Taux de logements locatifs sociaux	Obligation triennale 2017-2019	complément à trouver	Nb de logements locatifs sociaux		Taux de logements locatifs sociaux
Crégy-lès-Meaux	344	0	344	22,0%	12	0	12	356	22,5%	13	9	364	23,0%	20
Mareuil-Hès-Meaux	0	3	3	0,4%	46	93	-	96	11,3%	38	25	121	13,9%	121
Nanteuil-lès-Meaux	164	42	206	9,4%	85	60	25	291	12,8%	91	61	352	15,1%	188
Chauconin-Neufmontiers	59	0	59	8,3%	30	61	-	120	15,6%	24	16	136	17,3%	77
Triport	114	12	126	6,8%	85	69	16	211	10,8%	91	61	272	13,5%	158
Varreddes	1	0	1	0,1%	45	34	11	46	6,0%	48	32	77	9,8%	76
Villenoy	403	0	403	24,8%	1	0	1	404	24,8%	1	1	405	24,8%	2
Villes moyennes	1085	57	1142	12,1%	304	317	65	1524	15,5%	306	204	1728	17,3%	643

- **Etape 2** : les communes étant appelées à délivrer des permis dans le diffus, mais également ayant des projets **afin d'améliorer les parcours résidentiels** sur leur territoire, se voient attribuer **un volant de production neuve autre que locative sociale**.

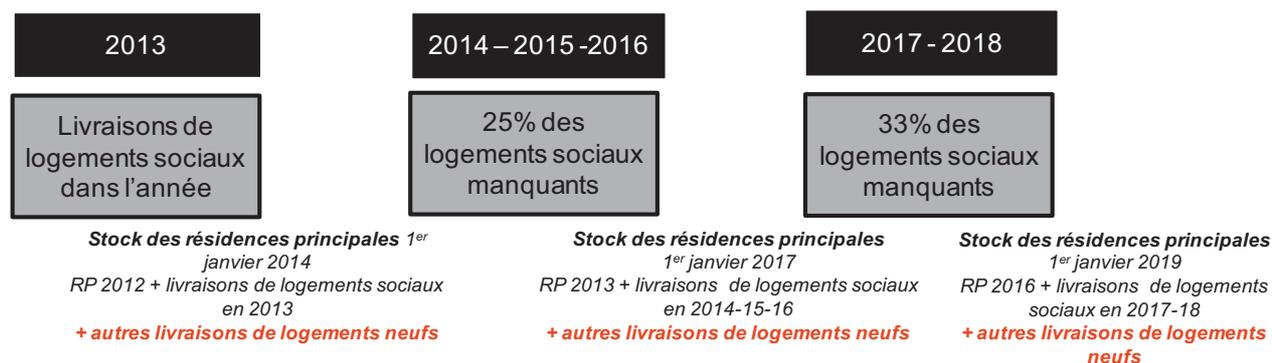
Celui-ci résulte de l'objectif annuel du groupe restant de l'ordre de 130 à 140 logements (près de 800 logements), **répartis entre les communes en fonction du poids de leurs résidences principales dans le groupe et de leurs projets connus**.

	Estimation de la production locative sociale entre 2013-2018 inclus	construction neuve supplémentaire 2013-2018 proposée	Total production de logements 2013-2018	Projets engagés ou attendus	Projets incertains	% de logements sociaux dans la production neuve
Crégy-lès-Meaux	20	100	120	90	0	17%
Mareuil-lès-Meaux	121	60	181	182	0	67%
Nanteuil-lès-Meaux	188	180	368	810	120	51%
Chauconin-Neufmontiers	77	60	137	195	0	56%
Trilport	158	140	298	300	260	53%
Varredes	76	60	136	145	17	56%
Villenois	2	197	199	408	90	1%
Villes moyennes	643	797	1440	2130	487	45%

- Ce volant supplémentaire entraîne une augmentation du stock des résidences principales plus importante et donc une augmentation du rattrapage et du nombre de logements sociaux à produire

Chaque objectif triennal est calculé en fonction de ce nouveau stock de résidences principales.

Mais l'augmentation du rattrapage est faible, le volume de construction étant marginal par rapport au stock de résidences principales



Estimation de la production locative sociale en déclinant l'objectif du 2nd PLH pour les villes moyennes de 1440 logements

	estimation au 01/01/2013		estimation au 01/01/2014			estimation au 01/01/2017			estimation au 01/01/2019			Estimation de la production locative sociale entre 2013-2018 inclus		
	Nb de logements locatifs sociaux	livraison LLS 2013	Nb de logements locatifs sociaux	Taux de logements locatifs sociaux	Obligation triennale 2014-2016	livraison LLS 2014-16	complément à trouver	Nb de logements locatifs sociaux	Taux de logements locatifs sociaux	Obligation triennale 2017-2019	complément à trouver		Nb de logements locatifs sociaux	Taux de logements locatifs sociaux
Crégy-lès-Meaux	344	0	344	21,7%	13	0	13	357	21,7%	18	12	369	21,9%	25
Mareuil-lès-Meaux	0	3	3	0,4%	48	93	-	96	11,0%	40	27	123	13,2%	123
Nanteuil-lès-Meaux	164	42	206	9,3%	86	60	26	292	12,2%	101	67	359	14,3%	195
Chauconin-Neufmontiers	59	0	59	8,1%	31	61	-	120	15,0%	26	18	138	16,3%	79
Triport	114	12	126	6,6%	87	69	18	213	10,4%	99	66	279	13,0%	165
Varreddes	1	0	1	0,1%	46	34	12	47	5,8%	51	34	81	9,5%	80
Villenoy	403	0	403	24,3%	3	0	3	406	23,1%	11	7	414	22,6%	11
Villes moyennes	1085	57	1142	11,9%	315	317	73	1532	14,8%	346	231	1763	16,3%	678

A noter : pour maintenir son taux de 25%, la commune de Villenoy devra construire dans sa production globale a minima 25% de logements sociaux. La production des obligations légales seules entraine une baisse du taux.

En synthèse sur l'ensemble de l'agglomération
Territorialisation de la production

	Total construction neuve de logements 2013-2018	Estimation de la production locative sociale entre 2013- 2018 inclus	Estimation population au 01/01/2019
Germigny-l'Évêque	10	15% en acquisition- amélioration ou en logements conventionnés dans le parc privé = 36	8 300
Fublaines	50		
Penchard	15		
Isles-lès-Villenoy	50		
Chambry	20		
Poincy	5		
Trilbardou	30		
Montceaux-lès-Meaux	30		
Vignely	15		
Barcy	15		
communes rurales	240	36	
Crégy-lès-Meaux	120	25	28 700
Mareuil-lès-Meaux	181	123	
Nanteuil-lès-Meaux	369	195	
Chauconin-Neufmontiers	137	79	
Trilport	298	165	
Varreddes	136	80	
Villenoy	199	11	
Meaux	2 400	774	56 000
CAPM	4 080	1 488	93 000

4. Répartition par type de produits

SUR 100 LOGEMENTS NEUFS

principes de répartition par type de produits :

	Logements locatifs sociaux	Logements en accession sociale PSLA.....	Logements en accession à coût maîtrisé	Logements en accession libre ou locatif privé
Meaux	Reconstitution sur les 6 ans : 774 logements soit 32%	10%	25%	33%
Communes moyennes	% variable fonction du taux actuel	5%	15%	% variable fonction du taux de LLS
Communes rurales	0% en neuf*	5%	30%	65%

* 15% en acquisition-amélioration ou en logements conventionnés dans le parc privé

SUR 100 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX A PRODUIRE répartition par type de produits pour les communes moyennes soumises à SRU et pour la ville de Meaux:

CONSTRUCTION NEUVE	Acquisition amélioration – Conventionnement de logements privés
85%	15%

PLUS	PLAI	PLS
55 ou 60%	30%	10 ou 15%

Le programme d'actions

Au travers du programme d'actions, le programme local de l'habitat indique les « moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements »¹.

Pour chacune des actions, il est précisé dans les documents suivants :

- La nature de l'action,
- le rappel des constats,
- le contenu de l'action,
- les résultats attendus,
- la maîtrise d'ouvrage,
- les partenaires à mobiliser,
- les moyens à mobiliser,
- le calendrier envisagé,
- le lien avec les autres actions,
- les indicateurs de suivi et d'évaluation,

¹ Code de la Construction et de l'Habitation, Article L302-1.

ORIENTATION 1 : Consolider l'attractivité de l'agglomération et de la ville centre et continuer à attirer de nouvelles populations tout en veillant aux équilibres territoriaux locaux

OBJECTIF : Adapter la production immobilière à l'ambition démographique (besoins locaux et réduction du déficit migratoire)

ACTION 1 : Décliner la production libre et aidée en tenant compte de la reconstitution de l'offre ANRU démolie

Niveau de priorité : 1

Nature de l'action

Conseil / Ingénierie Aides / Subventions
 Information / Communication Animation du partenariat / Coordination
 Financement étude

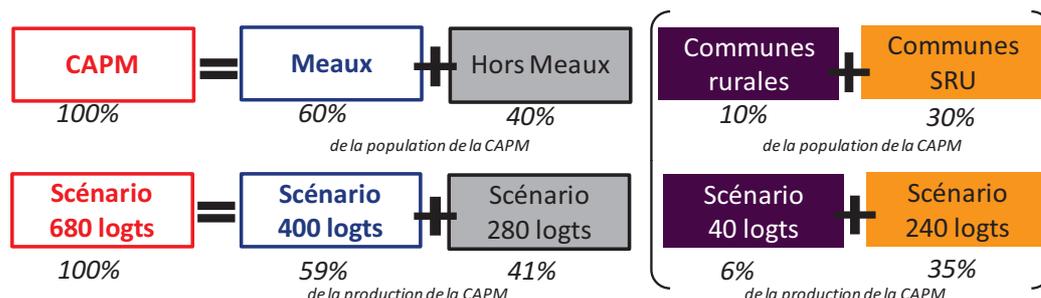
Constats

- Une dynamique démographique récente, notamment sur la ville de Meaux qu'il convient de maintenir afin d'asseoir l'attractivité de l'agglomération dans la durée,
- Un report des habitants du Pays de Meaux sur les territoires plus ruraux aux confins de l'est francilien
- Une production passée conséquente, qui s'est faite en partie en extension urbaine,
- Des marchés immobiliers du Pays de Meaux encore attractifs, des niveaux de prix en retrait par rapport aux référents mais des risques d'évolutions à la hausse des charges foncières qu'il convient de surveiller,

1. Produire 680 logements par an sur l'ensemble de l'agglomération en veillant aux équilibres entre la ville de Meaux, les communes urbaines et les communes rurales

Cette augmentation de la production vise à répondre aux objectifs démographiques de l'agglomération et à participer aux efforts de production de logements dans l'ensemble de l'Île-de-France inscrit dans le cadre de la loi sur le Grand Paris.

La localisation de la production tient compte des volontés et des capacités des communes à se développer. Elle doit respecter les équilibres territoriaux en présence.



Les objectifs globaux sur 6 ans par commune sont les suivants :

	Total construction neuve de logements 2013-2018
Germigny-l'Évêque	10
Fublaines	50
Penchard	15
Isles-lès-Villenoy	50
Chambry	20
Poincy	5
Trilbardou	30
Montbeaux-lès-Meaux	30
Vignely	15
Barcy	15
communes rurales	240
Crégy-lès-Meaux	120
Mareuil-lès-Meaux	181
Nanteuil-lès-Meaux	369
Chauconin-Neufmontiers	137
Trilport	298
Varreddes	136
Villenoy	199
Meaux	2 400
CAPM	4 080

2. Décliner la production libre et aidée de manière détaillée, par type de produits et la mettre en œuvre

Sur 100 logements prévus, il est envisagé en fonction des grands territoires de l'agglomération :

	Logements locatifs sociaux	Logements en accession sociale PSLA.....	Logements en accession à coût maîtrisé	Logements en accession libre ou locatif privé
Meaux	Reconstitution sur les 6 ans : 774 logements soit 32%	10%	25%	33%
Communes moyennes	% variable fonction du taux actuel	5%	15%	% variable fonction du taux de LLS
Communes rurales	0% en neuf*	5%	30%	65%

* 15% en acquisition-amélioration ou en logements conventionnés dans le parc privé

Cette répartition par type de produit est déclinée à la commune pour la ville de Meaux et les villes moyennes ayant un taux de logement social inférieur à 25%. Cette répartition tient compte d'une estimation des obligations de rattrapage.

	Total construction neuve de logements 2013-2018	Estimation de la production locative sociale entre 2013-2018 inclus
communes rurales	240	15% en acquisition-amélioration ou en logements conventionnés dans le parc privé = 36
Crégy-lès-Meaux	120	25
Mareuil-lès-Meaux	181	123
Nanteuil-lès-Meaux	369	195
Chauconin-Neufmontiers	137	79
Trilport	298	165
Varreddes	136	80
Villenoy	199	11
Meaux	2 400	774
CAPM	4 080	1 488

Elle comprend pour la ville de Meaux, la reconstitution sur la ville des logements sociaux démolis dans le cadre de l'ANRU.

La typologie des logements par type de produit de logements sociaux est déclinée de la manière suivante :

CONSTRUCTION NEUVE	Acquisition amélioration – Conventionnement de logements privés
85%	15%

PLUS	PLAI	PLS
55 ou 60%	30%	10 ou 15%

Les orientations de programmation en terme de taille de logements seront précisées commune par commune, en fonction des opérations envisagées, du parc existant et des demandes enregistrées en commune. Elles veilleront à répondre aux besoins de publics spécifiques.

3. Développer la connaissance des marchés immobiliers pour orienter la production efficacement

Cette observation d'ores et déjà menée sur la ville de Meaux via les DIA et le suivi des commercialisations doit **être approfondie, élargie à l'ensemble des communes** du Pays de Meaux. Elle doit être orientée pour apprécier l'adéquation entre la production, les prix et les besoins locaux.

Elle s'appuiera sur des échanges réguliers avec les services des communes, les aménageurs, les promoteurs et les acteurs privés du marché immobilier.

Un suivi annuel doit être envisagé en lien avec le suivi des projets, particulièrement sur les aspects des prix de commercialisation et des types de produits réalisés (part de locatif privé, social et d'accession).

Le Pays de Meaux doit également être attentif aux **rythmes de commercialisation** des produits, reflet du fonctionnement des marchés du logement neuf.

4. Accompagner les communes qui le souhaitent sur les montages d'opérations

Le passage à l'opérationnel, la mobilisation d'acteurs, d'aménageurs, l'acquisition du foncier, la négociation avec les promoteurs privés ou les bailleurs sociaux peuvent parfois être difficile.

	<p>L'habitat est une compétence de l'agglomération, c'est pourquoi si les communes ont des besoins quant aux études de faisabilité et ou pré-opérationnelles ces dernières seront alors réalisées sous maîtrise d'ouvrage CAPM après saisine. La communauté d'agglomération apportera également un soutien en ingénierie aux communes qui le souhaitent dans le montage et la mise en œuvre de leurs opérations de logements.</p> <p style="text-align: center;">5. Suivre les avancées des opérations de l'agglomération pour veiller à l'alimentation régulière du marché</p> <p>Les services de l'agglomération suivent régulièrement les avancées des opérations de logements dans le cadre du suivi GP3 (Déclaration d'ouverture des chantiers).</p> <p>Il est proposé de conforter ce suivi sur l'ensemble des communes en faisant évoluer le tableau de bord actuel, afin de préciser outre le nombre de logements, leurs typologies (privé, social, taille...), les échéances prévisionnelles, l'état du projet, de mobilisation du foncier, les conditions réglementaires des documents d'urbanisme et le financement des projets.</p> <p>Cela suppose des séances de travail régulières entre les services de l'agglomération et les services des communes. Il est proposé un suivi trimestriel, afin d'avoir un réel rôle d'alerte auprès des acteurs. Le bilan de l'état d'avancement peut être présenté en Commission Habitat et en Bureau Communautaire.</p>												
Résultats attendus	<ul style="list-style-type: none"> ■ Maintien, voire renforcement de l'attractivité du Pays de Meaux, ■ Maintien d'un rythme régulier de la production de logements, ■ Cibler et maîtriser l'offre de logements neufs sur le Pays de Meaux 												
Maîtrise d'ouvrage	CAPM, DAUDD												
Partenariat	Communes, EPFIF, aménageurs, promoteurs, opérateurs publics et privés, Conseil Général, Conseil Régional, Etat,...												
Moyens humain et financiers	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mobilisation des services de la CAPM pour le suivi de la connaissance des marchés immobiliers, du suivi des opérations ■ Apport des moyens humains/techniques pour définir avec les communes qui le souhaitent leurs besoins et/ou les appuyer, les conseiller dans leurs études. 												
Calendrier	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #4b0082; color: white;">2013</th> <th style="background-color: #4b0082; color: white;">2014</th> <th style="background-color: #4b0082; color: white;">2015</th> <th style="background-color: #4b0082; color: white;">2016</th> <th style="background-color: #4b0082; color: white;">2017</th> <th style="background-color: #4b0082; color: white;">2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6" style="text-align: center;">Mise en œuvre et suivi de la mise en place des opérations tout au long du PLH</td> </tr> </tbody> </table>	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Mise en œuvre et suivi de la mise en place des opérations tout au long du PLH					
2013	2014	2015	2016	2017	2018								
Mise en œuvre et suivi de la mise en place des opérations tout au long du PLH													
Articulation avec d'autres actions	Ensemble des actions du PLH et plus particulièrement : actions 2,3,4,5, 6 et 12												
Indicateurs : de suivi	<ul style="list-style-type: none"> ■ Tableau de bord foncier : Suivi de l'état d'avancement des opérations repérées au fur et à mesure de la réalisation du projet (nombre de logements et typologie des logements effectivement réalisés) ■ Evolution des niveaux de prix dans l'ancien, le neuf, de la typologie des 												

d'évaluation

logements

- Evolution démographique du territoire et de ses composantes (solde naturel et migratoire), évolution des effectifs scolaires
- Répartition de l'offre produite sur le territoire (ensemble et par type de produit)
- Adéquation des produits logements aux besoins locaux

ORIENTATION 1 : Consolider l'attractivité de l'agglomération et de la ville centre et continuer à attirer de nouvelles populations tout en veillant aux équilibres territoriaux locaux

OBJECTIF : Adapter la production immobilière à l'ambition démographique (besoins locaux et réduction du déficit migratoire)

ACTION 2 : S'appuyer sur les PLU pour mettre en œuvre le PLH, s'assurer de la cohérence avec le SCOT

Niveau de priorité : 1

Nature de l'action

Conseil / Ingénierie
 Aides / Subventions
 Information / Communication
 Animation du partenariat / Coordination
 Financement étude

Constats

- Un travail de sensibilisation autour des questions de densités et de renouvellement urbain, conduit dans le cadre de l'élaboration du SCOT.
- Le renouvellement urbain a été en général intégré par les municipalités : Eco-quartiers de Meaux et de Trilport / reconversion d'un site industriel à Villenoy / Intégration corps de ferme en zone U en périurbain /...
- Un soutien technique de la CAPM auprès des communes qui le souhaitent pour l'élaboration de leur document d'urbanisme
- Des PLU qui intègrent de plus en plus les outils de mixité sociale pour les communes déficitaires selon l'article 55 de la loi SRU (ER mixité / obligations de 20% à 30% de locatifs sociaux dans les constructions neuves)
 - Intégration de la mixité sociale au travers d'emplacements réservés (Trilport)
 - Intégration de la mixité sociale au travers de l'obligation de 30% de logements locatifs sociaux dans les constructions (Nanteuil, Trilport, Varreddes)
- Le passage de 6 POS en PLU entre 2005 et 2012 mais subsistent encore des POS qui maintiennent des règles de densité limitatives (tailles minimales des parcelles par exemple)

En 2005	Commune	En 2012	
POS	Barcy	PLU	arrêté
POS	Chambry	PLU	arrêté
POS	Crégy-lès-Meaux	POS	modif en cours/ étude PLU à lancer
POS	Fublaines	POS	modif 2011
POS	Germigny-l'Évêque	POS	modif 2008
POS	Isles-lès-Villenoy	PLU	arrêté
PLU 2004	Mareuil-lès-Meaux	PLU	approuvé 2007
PLU 2004	Meaux	PLU	révision en cours
POS	Montceaux-lès-Meaux	PLU	enquête publique
élaboration PLU	Nanteuil-lès-Meaux	PLU	approuvé 2007
POS	Chauconin-Neufmontiers	POS	modif 2009
POS	Penchard	POS	modif 2005
POS	Poincy	POS	modif 2005
élaboration PLU	Trilbardou	PLU	élaboration en cours
élaboration PLU	Trilport	PLU	approuvé 2011
PLU 2003	Varreddes	PLU	révision en cours
POS	Vignely	PLU	approuvé 2011
POS	Villenoy	PLU	modif en cours

Contenu de l'action

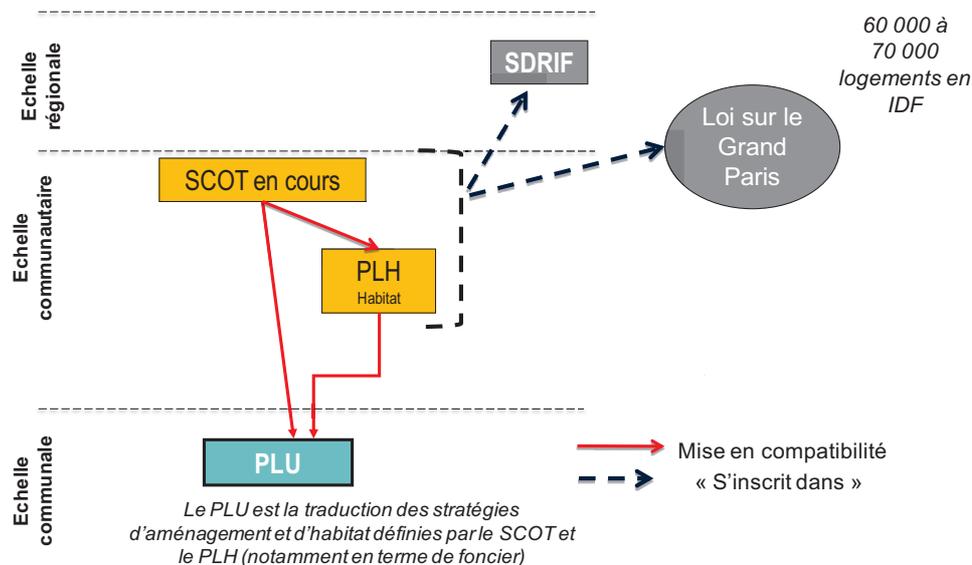
1. Organiser la compatibilité PLU / PLH

Les Plans Locaux d'Urbanisme ont une **obligation légale de compatibilité** vis-à-vis du PLH notamment (cf. *article L.123-1 du code de l'urbanisme*). La loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre les exclusions a confirmé cette notion et la renforce, le délai de mise en compatibilité est de 3 ans, pouvant être réduit à 1 an en cas de blocage d'opération.

Cela signifie que les PLU doivent **permettre la mise en œuvre des objectifs** du PLH. Ainsi, la programmation en logements telle qu'elle a été actée par la communauté d'agglomération du Pays de Meaux dans le cadre des orientations stratégiques du PLH, doit pouvoir être réalisée dans le cadre des documents d'urbanisme communaux.

- Les approches conduites (cf. territorialisation de la programmation) dans le cadre de la définition du présent PLH permettent d'identifier **les besoins d'évolutions qui s'inscriront dans les élaborations, révisions ou modifications de PLU des communes : l'aboutissement de ces procédures représente un enjeu majeur pour la concrétisation des objectifs de programmation.**
- **Les objectifs du PLH seront rappelés dans le rapport de présentation et le PADD** de chacun des PLU communaux, en justifiant les modifications introduites dans le règlement d'urbanisme.
- **Les outils de mixité sociale** pourront permettre d'atteindre les objectifs de développement de l'offre locative sociale, telle qu'établie dans la programmation du PLH. On veillera à se doter d'un levier « viable », n'imposant pas, par exemple, un % de logement social dans les petites opérations ou dans les lotissements d'habitat individuel.

Outils	Articles de référence	Modalité
Majoration du COS ou des règles de gabarit en faveur du logement social	Art.L.127-1 du CU et L.302-5 du CCH	Par délibération motivée du Conseil Municipal, sans modification du POS ou PLU, si l'économie générale du PADD n'est pas modifiée
Secteurs de mixité sociale dans lesquels s'impose un % minimal de logements sociaux	Art. L.123-1 alinéa 16 du CU	Par modification si l'on ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD, ou par révision
Secteurs dans lesquels s'impose une typologie par taille de logements	Art. L.123-1 alinéa 15 du CU	Par modification si l'on ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD, ou par révision
Emplacements réservés pour diversité sociale	Art. L.123-2-b du CU	Par modification si l'on ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD, ou par révision



2. Veiller à répondre aux orientations du SCOT

Les singularités communales confèrent au Pays de Meaux une réelle diversité qui représente l'un de ses atouts. La cohérence de l'aménagement du territoire est assurée par le SCOT, qui permet d'aborder la question du développement sous un angle plus transversal, où l'ensemble des thématiques sont abordées de manière à mettre en place une meilleure synergie entre elles : développement économique, habitat, desserte, équipements structurants, pôles de commerces ou de loisirs, environnement.

La capacité d'accueil de chaque commune doit tenir compte des réserves foncières, comme potentiel de croissance, en lien avec le potentiel de développement urbain voire d'urbanité. **Les critères fondamentaux sont la capacité à être desservi par des transports publics performants, les caractéristiques du parc résidentiel et les objectifs de rééquilibrage, la mutabilité des secteurs urbains, le potentiel de développement économique, mais aussi le rôle structurant de l'espace agricole et de l'environnement naturel.**

Parmi les orientations du SCOT, il s'agira de prendre en compte :

- **la réduction de la part prise par l'habitat individuel** pur dans le développement urbain et notamment des communes moyennes et rurales. Cette part prise devra dès lors être **limitée à 50%** de la consommation foncière dédiée à la politique résidentielle à l'horizon 2030
- **l'organisation du développement urbain depuis l'armature urbaine constituée.** En effet, il est essentiel de favoriser les extensions urbaines en continuité des centres bourgs, centres villes et pôles de quartiers, en recherchant la proximité des équipements, des commerces, des services et des transports collectifs.

	<ul style="list-style-type: none"> • l'objectif de 65% de la production de nouveaux logements en réinvestissement urbain et 35% en extension <ul style="list-style-type: none"> • 20% pour les bourgs ruraux • 25% Mareuil, Chauconin, Varredes, Crégy • 30% Trilport, Villenoy, Nanteuil • 90% à Meaux 																								
Résultats attendus	<ul style="list-style-type: none"> ■ La traduction des objectifs du PLH dans les PLU afin de garantir les objectifs de la programmation de logements ■ La cohérence des développements de l'habitat avec les orientations du SCOT ■ Le renforcement de l'attractivité du Pays de Meaux 																								
Maîtrise d'ouvrage	CAPM, Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat Communes																								
Partenariat	EPFIF, SPLA éventuellement (<i>dans le cas d'une intervention de l'EPFI ou de la SPLA, il est souhaitable de discuter en amont des règles les plus adaptées pour le projet</i>).																								
Moyens humain et financiers	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mobilisation des services de la CAPM pour le suivi des PLU et pour un soutien technique lors de leur élaboration : dans le cadre des conventions de gestion, et ponctuellement, à la demande hors de ce cadre. 																								
Calendrier	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">Préparation à la mise en compatibilité PLU/PLH</td> <td colspan="4">Mise en compatibilité des PLU</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Suivi des PLU sur toute la durée du PLH</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Suivi de la cohérence avec les orientations du SCOT</td> </tr> </tbody> </table>	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Préparation à la mise en compatibilité PLU/PLH		Mise en compatibilité des PLU				Suivi des PLU sur toute la durée du PLH						Suivi de la cohérence avec les orientations du SCOT					
2013	2014	2015	2016	2017	2018																				
Préparation à la mise en compatibilité PLU/PLH		Mise en compatibilité des PLU																							
Suivi des PLU sur toute la durée du PLH																									
Suivi de la cohérence avec les orientations du SCOT																									
Articulation avec d'autres actions	Actions 1, 5, 6, 10 et 12 du PLH et plus particulièrement : action 3																								
Indicateurs : de suivi d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Suivi des documents d'urbanisme (rapport de présentation, plan de zonage, règlement, notice de présentation pour les modifications) : règles de densités, outils de mixité sociale, surfaces nouvelles en extensions, servitude de constructibilité limitée. ■ Evaluation de la production de logements neufs (PC délivrés, DOC) au regard des principes retenus par le SCOT 																								

- Les principaux blocages à la mobilisation du foncier qui ont pu être relevés :
 - Le « verrouillage » des règles d'urbanisme qui peut être relié au souhait de maintenir le niveau de population, en lien avec les équipements, notamment scolaires. Egalement le souhait de maintenir le caractère rural ou paysager.
 - Les blocages de la constructibilité par des règles inadaptées dont l'impact est mal évalué, en particulier pour le renouvellement urbain. C'est sur ce point en particulier que les réflexions sont à conduire.
 - La révision et plus particulièrement l'élaboration d'un PLU, qui nécessitent le temps d'une réflexion approfondie et partagée.
 - Le temps de la réflexion et de la mise en place des outils pour les projets complexes comme par exemple les éco-quartiers ou le programme de rénovation urbaine.
 - La difficulté à maîtriser les évolutions du bâti existant ou des divisions parcellaires, ainsi que les initiatives privées imprévisibles.
 - Le coût d'une éventuelle acquisition de foncier nu ou bâti pour les communes de taille modeste, de même pour la réalisation des aménagements (voirie, assainissement, équipements scolaires).

Contenu de l'action

1. Mobiliser les outils fonciers

Le potentiel foncier est actuellement bien présent sur le territoire de la CAPM, et correspond aux orientations spatiales du SCOT. Il s'agit d'une part de **rendre sa mobilisation effective, en avançant rapidement pour lever les obstacles**, tels que, principalement :

- le montage opérationnel de l'éco-quartier de l'Ancre de lune à Trilport, de l'éco-quartier Foch-Roosevelt à Meaux,
- le passage en phase opérationnelle pour l'aménagement du secteur Sadi Carnot à Villenoy
- les adaptations règlementaires nécessaires pour l'aménagement des zones AU et A des « Déserts » et des « Bourées Servin » de Nanteuil, de la zone INA à l'Isle les Villenoy

Il s'agit, d'autre part, **de préparer l'avenir** et de s'assurer d'un volant de construction suffisant pour le moyen terme.

EPFif : intervention pour des acquisitions foncières, en engageant une réflexion sur des conventions permettant de travailler sur le court (<=5 ans) et moyen terme (> 5 ans).

SPLA Chauconin-Villenoy : intervention pour des acquisitions foncières et pour l'aménagement

ZAC, PUP, PAE, OPAH RU, ... : chacun de ces outils présentent un avantage

ramené à son coût pour la collectivité ; selon les objectifs, il convient de privilégier la rapidité d'intervention, la maîtrise des coûts, l'impact sur l'équilibre social des communes et des quartiers...

Outils	Modalités	Effets
ZAC	Initiative publique, nécessitant études préalables avant l'acte de concession. Zonage et règlement sont intégrés dans le PLU Article L.300-1, R-300-1 du CU	Le traité de concession de la ZAC (<i>précisant la mixité sociale et fonctionnelle, les caractéristiques environnementales, le programme de construction, la qualité des aménagements, les équipements et leur financement</i>). Permet d'instaurer le DPU
PUP	Initiative venant d'un ou plusieurs opérateurs privés qui se sont assurés au préalable de la maîtrise foncière Article L.332-11-3 du CU	Ne porte que sur les contributions aux équipements Pas de DPU
PAE	Initiative publique. La collectivité s'engage à réaliser les équipements dans les délais indiqués sans les relier à la sortie des opérations Article L.332-9 du CU	Institution d'une participation aux équipements nécessaires au développement de l'habitat, due proportionnellement à l'assiette foncière. Pas de DPU

PLU : ajustement des règles d'urbanisme pour accompagner le renouvellement urbain, l'optimisation du foncier, la préparation des projets.

Outils	Modalités	Effet
Les règles de densités	Articles 6 et 7 pour les implantations Article 9 pour les emprises Article 10 pour les hauteurs Article 12 pour le stationnement Article 14 éventuellement pour le COS (non obligatoire)	Fixer des gabarits « acceptables » tout en favorisant la mutation du tissu existant. Des exemples types peuvent être simulés. Les règles de stationnement sont importantes pour la faisabilité économique des projets
Le secteur de plan masse	Secteur délimité dans le plan de zonage Règlement pour le gabarit principes édictés sur les implantations qui sont précisés dans le document graphique	Expression volumétrique d'un projet sur un secteur à enjeu fort ne nécessitant pas de programme d'équipement (ZAC inutile) : plutôt adapté au renouvellement urbain
Servitude d'attente ou de constructibilité limitée	Gel de la constructibilité motivée par la définition d'un projet d'ensemble en 5 ans au plus Article L.123-2 a du CU	Retarder ou rendre moins onéreux un projet d'aménagement à venir, dans l'attente de la mobilisation des outils et partenaires autour d'un projet défini
Zones AU strictes	2 AU ou AU au plan de zonage Un reclassement en zone A ou N entraîne une indemnisation	Zone non équipée et non constructible : permet de contenir les prix et constituer des réserves foncières
Zones AU à règlement	IAU au plan de zonage Un reclassement en zone A ou N entraîne une indemnisation	Zone partiellement équipée et constructible sous forme d'opération d'ensemble : permet de guider vers une opération d'aménagement cohérente où les opérateurs intégreront les coûts d'équipements

2. Mettre en place une veille « foncière »

Si la mise en place des outils fonciers relève de la compétence des communes, la CAPM peut quant à elle jouer un rôle de veille sur quelques points principaux, afin d'évaluer un rythme de construction prévisionnel :

- Inventaire du gisement foncier : localisation, capacités d'accueil en nombre de logements, blocages juridiques ou techniques éventuels
- Suivi des outils mis en place : règlement d'urbanisme, partenaires mobilisés, recours à une ZAC, un PUP, PAE, etc.
- Suivi de la mobilisation effective : PC délivrés et caractéristiques, livraisons prévisionnelles puis effectives
- Suivi de la charge foncière

3. Animer un atelier sur le suivi de l'offre foncière et les projets d'aménagement

La veille foncière peut utilement s'appuyer sur un échange autour des pratiques des techniciens et élus communaux et des opérateurs majeurs du territoire, en abordant deux aspects :

- Le suivi de l'offre foncière et des projets d'aménagement
- Le suivi de l'évolution du cadre réglementaire des outils fonciers et l'évaluation de l'efficacité de chacun d'entre eux, afin de guider les choix et de s'adapter au mieux aux objectifs de programmation de la construction neuve

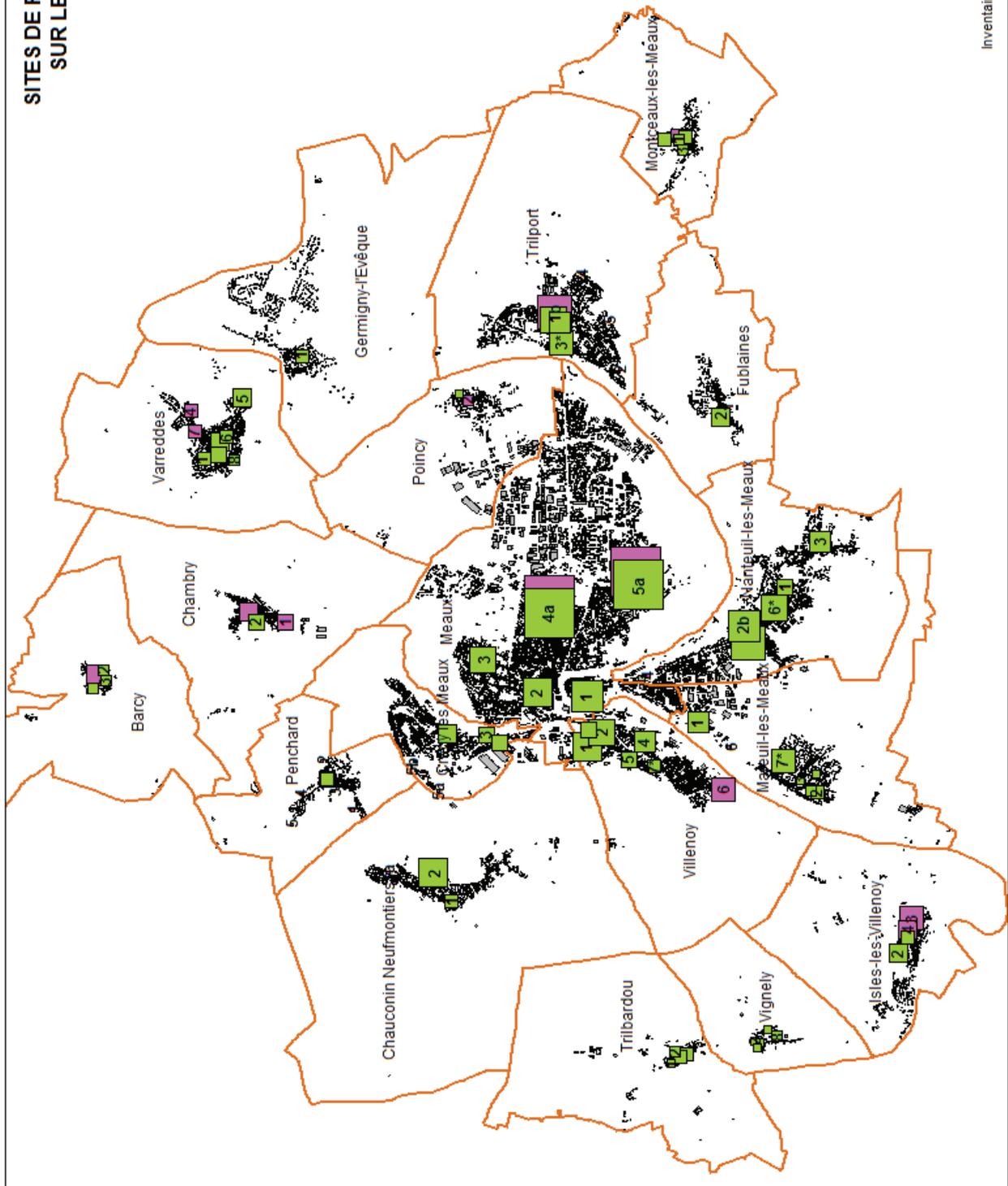
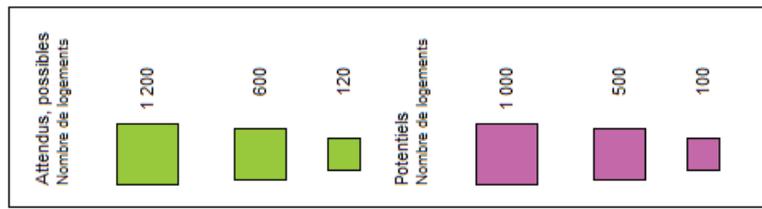
Cette instance doit également permettre une meilleure appropriation des enjeux autour de la question foncière et une connaissance partagée des « bonnes pratiques ».

4. Engager une réflexion pour la mise en place éventuelle d'une aide aux acquisitions foncières sur les communes périurbaines désireuses de développer une offre locative sociale

Cette intervention de la CAPM aurait pour objectif d'aider à l'acquisition de petites unités foncières, bâties ou non selon des règles d'attributions à définir :

- en faveur du locatif social
- en renouvellement urbain,
- en l'absence d'opportunité de faire intervenir d'autres opérateurs tels que l'EPFI ou un bailleur social
- ...

SITES DE PROJETS IDENTIFIES SUR LE PAYS DE MEAUX



Inventaire et cartographie ArThemis

Résultats attendus	<ul style="list-style-type: none"> ■ Disposer d'un gisement foncier mobilisable pour la réalisation des objectifs de construction 2013-2018 du PLH, dans le respect des orientations du SCOT ■ Suivre l'évolution des charges foncières, du potentiel foncier et des outils opérationnels mis en place afin d'anticiper sur les besoins à venir et préparer la programmation post 2018. 																														
Maîtrise d'ouvrage	CAPM, Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat Communes																														
Partenariat	EPFIF, SPLA, Aménageurs, Constructeurs																														
Moyens humain et financiers	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mobilisation des services de la CAPM pour un soutien technique pour l'élaboration des stratégies foncières communales ■ Mobilisation des services de la CAPM pour l'évaluation des consommations et des charges foncières et pour le recensement du gisement foncier ■ Mobilisation des services de la CAPM pour l'animation d'un atelier sur le suivi de l'offre foncière et les projets d'aménagement 																														
Calendrier	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr style="background-color: #4b0082; color: white;"> <th style="width: 16.6%;">2013</th> <th style="width: 16.6%;">2014</th> <th style="width: 16.6%;">2015</th> <th style="width: 16.6%;">2016</th> <th style="width: 16.6%;">2017</th> <th style="width: 16.6%;">2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6">Veille foncière</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Conseils et suivi des outils mobilisés</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Animation d'un atelier « foncier »</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">Réflexion sur une aide aux acquisitions foncières</td> <td colspan="3">Mise en place éventuelle dans le cadre de l'évolution du « fond SRU »</td> </tr> </tbody> </table>	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Veille foncière						Conseils et suivi des outils mobilisés						Animation d'un atelier « foncier »							Réflexion sur une aide aux acquisitions foncières		Mise en place éventuelle dans le cadre de l'évolution du « fond SRU »		
2013	2014	2015	2016	2017	2018																										
Veille foncière																															
Conseils et suivi des outils mobilisés																															
Animation d'un atelier « foncier »																															
	Réflexion sur une aide aux acquisitions foncières		Mise en place éventuelle dans le cadre de l'évolution du « fond SRU »																												
Articulation avec d'autres actions	Actions 1, 4, 5, 6, 10, 11 et 12 du PLH et plus particulièrement : action 2																														
Indicateurs : de suivi d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Suivi des surfaces consommées au regard des objectifs du SCOT ■ Suivi du référentiel foncier : le potentiels foncier mobilisable court / moyen / long terme, les capacités d'accueil en nombre de logements et les accompagnements nécessaires (révision du PLU, montage de la ZAC, ...) ■ Suivi des projets d'aménagements et des outils mobilisés ■ Suivi des charges foncières et de leur compatibilité avec les objectifs qualitatifs de la programmation du PLH 																														

ORIENTATION 2 : Accroître les possibilités de parcours résidentiels à l'échelle de l'agglomération et dans toutes les communes en répondant à la diversité des besoins

OBJECTIF : Maintenir sur le Pays de Meaux les ménages locaux qui partent sur les franges Est de l'Île de France

ACTION 4 : Développer l'accession sociale et à prix modéré

Niveau de priorité : 1

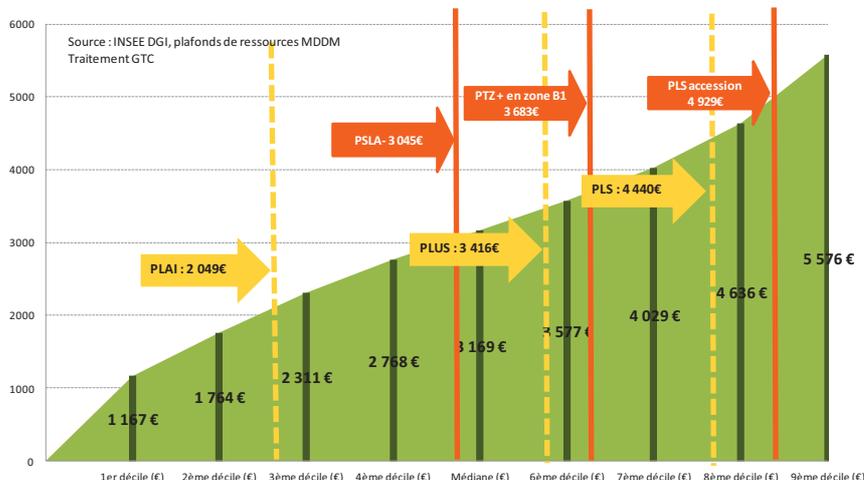
Nature de l'action

- Conseil / Ingénierie
- Aides / Subventions
- Information / Communication
- Animation du partenariat / Coordination
- Financement étude

Constats

- Une accessibilité à la propriété limitée à une partie des ménages
- Un report d'une partie des habitants du Pays de Meaux sur les territoires plus ruraux aux confins de l'est francilien,
- Une modification du cadre législatif des aides à l'accession sociale (la loi de finances 2011 a modifié les systèmes d'aides PTZ, TVA à 5,5%, et a supprimé le Pass Foncier) qui n'a pas permis la mise en place d'un dispositif pérenne d'aide à l'accession à la propriété sur l'agglomération.
- Plusieurs opérations PSLA sont testées sur la ville de Meaux : 15 logements déjà réalisés, un projet de 63 logements se dessine sur la ZAC Mont Thabor à Meaux
- Un classement différencié des communes : les communes de l'agglomération sont classées en zone B1, excepté les communes de Montceaux-lès-Meaux et de Varreddes, classées en zone B2.
- Une accessibilité différenciée au dispositif d'accession sociale ou aidée à la propriété

Revenu des ménages de 3 personnes habitant la CAPM et condition d'accès au parc social et privé au 1er janvier 2013



Contenu de l'action

A l'échelle de l'agglomération, le développement de logements neufs en accession sociale ou maîtrisée apporte une offre de logements intermédiaires. Cette offre a d'ores et déjà été mobilisée dans le cadre de la rénovation urbaine sur la ville de Meaux.

L'objectif sur 6 ans est variable sur le territoire en fonction de la situation de chacune des communes et notamment des obligations de production de logements sociaux (*ce type de produit n'entrant pas dans la comptabilisation des logements SRU*).

1. Produire entre 5 et 10% de logements neufs en accession sociale sécurisée

L'accession sociale vise des ménages au niveau de ressources un peu plus modestes que les accédants à la propriété. L'accession sociale présente l'intérêt de sécuriser l'acquéreur, en lui proposant un relogement dans le parc social s'il rencontre des difficultés dans son processus d'accession.

Cet objectif représente à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération environ 54 logements par an tout au long du PLH.

Les produits mobilisables par l'agglomération du Pays de Meaux sont les suivants :

▪ **Le Prêt Social Location Accession (PSLA)**

Prêt conventionné consenti à des personnes morales (organismes HLM, SEM, promoteurs privés...) pour financer des opérations de construction ou d'acquisition de logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession après obtention d'un agrément (préfet) et signature d'une convention

Il permet aux ménages de vérifier leur capacité d'accession pendant 5 ans (durant la phase locative) puis d'accéder à la propriété sans risque car une garantie de relogement dans le parc social est offerte en cas de difficultés.

A noter, le dispositif PSLA bénéficie d'un TVA réduite (7%) et d'une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ans à compter de l'année suivant celle de leur achèvement. Les ménages ont le droit de mobiliser le PTZ+. Il ouvre également pendant la période locative le droit à l'APL.

Les plafonds de ressources mensuels au 1^{er} janvier 2013 et le revenus des ménages en 2010 (exprimés en euros 2011 – 2013N -2) par taille

	Plafonds PSLA
1 personne	1 974 €
2 personnes	2 632 €
3 personnes	3 045 €
4 personnes	3 374 €
5 personnes	3 702 €

Le prix plafonds (en euros, par mètre carré de surface utile) d'une opération sur la zone B1 est de 2 780 € pour l'année 2013 et de 2 426€ HT pour la zone B2.

Ce dispositif est d'ores et déjà mobilisé par le Pays de Meaux. D'autres opérations devraient voir le jour au cours du 2^{ème} PLH.

▪ L'accession sociale par les coopératives HLM

La réglementation Hlm et le protocole conclu par la fédération le 28 mars 2002 avec les pouvoirs publics amènent les coopératives d'Hlm à respecter des prix de vente maxima et à ne vendre qu'à des ménages personnes physiques sous plafonds de ressources dans le cas de vente de résidence principale en « groupé ». Ces dispositifs méconnus constituent le PLS accession ou le PLI accession.

Si le ménage acquéreur est confronté à des difficultés de remboursement, il peut bénéficier d'un dispositif de sécurisation. Trois niveaux de sécurisation sont proposés :

- une assurance revente valable pendant 10 ans, la perte financière compensée par la structure de production représente au maximum 20 % du prix d'achat du logement, ou 40 000 €
- une garantie de rachat par la structure de production valable pendant 15 ans, à un prix convenu au moment de l'acquisition ;
- une proposition de relogement sous conditions de ressources dans le parc locatif social lorsque le bien a été vendu.

Les plafonds mensuels de ressources des ménages au 1^{er} janvier 2013 en zone B1, B2 et ANRU (source : www.hlm.coop)

Plafonds de revenus de la zone B1 et B2	PLS accession	PLI accession
Personne seule	2 743 €	2 935 €
2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage)	4 100 €	3 920 €
3 personnes ou jeune ménage ou personne seule + 1 personne à charge	4 929 €	4 714 €
4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge	5 904 €	5 691 €
5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge	6 989 €	6 695 €
6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge	7 865 €	7 545 €
Par personne supplémentaire	876 €	842 €

Les plafonds de prix sont les même que pour le PSLA : le prix plafonds (en euros, par mètre carré de surface utile) d'une opération sur la zone B1 est de 2 780 € pour l'année 2013 et de 2 426€ HT pour la zone B2.

Pour information, les structures de production de l'accession sociale sécurisée en Ile-de-France sont les suivantes : Expansiel Promotion du groupe Valophis, L'Office Public des Hauts-de-Seine, Terralia du groupe Essia, Domaxia du groupe Logial, OPH d'Alfortville, Vitry Coop Habitation du groupe Gambetta, Domefi du groupe Efidis, Notre Cottage Accession du groupe Arcade, Coopimmo du groupe Île-de-France Habitat, Logicap du groupe Polylogis, Logipostel du groupe La Poste, Pierres Avenir Construction du groupe Pierre et Lumière...

2. Produire entre 25% et 30% de logements neufs en accession aidée ou maîtrisée

L'accession aidée est un dispositif d'accession à la propriété visant des ménages ayant des revenus inférieurs à un plafond et bénéficiant d'aides de l'Etat. Ces aides peuvent être fiscales ou bien couvrir des intérêts. Ces produits peuvent définir des prix plafonds de sortie ou non.

L'accession maîtrisée n'est pas encadrée et relève d'une négociation entre les collectivités locales et les promoteurs.

Cet objectif représente à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération environ 148 logements par an tout au long du PLH. Il peut s'appuyer sur un référentiel entre collectivités, opérateurs et aménageurs (cf. action 11).

▪ **Le Prêt à Taux Zéro +**

Dispositif national, le nouveau prêt à taux zéro (entré en vigueur le 1er janvier 2013) a pour ambition de renforcer l'accession sociale à la propriété, c'est-à-dire de faciliter l'accès à la propriété pour les ménages les plus modestes.

Les biens concernés sont :

- Les logements neufs
- Les logements anciens, s'ils correspondent à la vente d'un logement du parc social à ses occupants.

Depuis le 1er janvier 2013, l'octroi du PTZ+ pour les logements neufs est soumis au respect d'une condition de performance énergétique (RT2012 ou BBC 2005).

Le PTZ+ est délivré en fonction du niveau de revenu des ménages calculé en fonction des plafonds de ressource des ménages en N-2 selon le zonage de la commune de résidence ou du niveau de prix du bien (revenu plancher = 10% du coût de l'opération soit 30 000€ pour une opération de 300 000€). **L'éligibilité de l'emprunteur au prêt aidé correspond toujours au plus élevé des deux montants suivants.**

Les communes de l'agglomération sont classées en zone B1, exceptées les communes de Montceaux-lès-Meaux et de Varreddes, en zone B2. Les plafonds mensuels des ménages sont les suivants au 1^{er} janvier 2013 :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone B1	Zone B2
1	2 167 €	1 667 €
2	3 033 €	2 333 €
3	3 683 €	2 833 €
4	4 333 €	3 333 €
5	4 983 €	3 833 €
6	5 633 €	4 333 €
7	6 283 €	4 833 €
8 et plus	6 933 €	5 333 €

En comparant ces plafonds mensuels aux revenus des ménages en 2010 (exprimés en euros 2011 – 2013N -2) par taille, il apparaît que plus de 50% des ménages, quelque soit leur taille ont le droit de mobiliser le PTZ+ sous réserve qu'ils soient primo accédant et en capacité d'obtenir un prêt immobilier.

	1er décile (€)	2ème décile (€)	3ème décile (€)	4ème décile (€)	Médiane (€)	6ème décile (€)	7ème décile (€)	8ème décile (€)	9ème décile (€)
1 personne	549 €	913 €	1 137 €	1 307 €	1 479 €	1 651 €	1 855 €	2 160 €	2 647 €
2 personnes	1 121 €	1 587 €	1 976 €	2 319 €	2 645 €	2 985 €	3 388 €	3 936 €	4 912 €
3 personnes	1 167 €	1 764 €	2 311 €	2 768 €	3 169 €	3 577 €	4 029 €	4 636 €	5 576 €
4 personnes	1 342 €	2 093 €	2 708 €	3 160 €	3 571 €	4 004 €	4 451 €	5 111 €	6 283 €
5 personnes	1 000 €	1 506 €	1 999 €	2 433 €	2 931 €	3 447 €	4 037 €	4 927 €	6 233 €

Le montant du PTZ+ délivré correspond au coût total de l'opération, **retenu dans la limite d'un plafond par zone**, auquel est appliquée une quotité **par zone également**. Cela signifie que le prêt ne peut pas dépasser un % de l'opération.

Nombre d'occupants	Logements neufs		Logement ancien (vente du parc social à ses occupants)	
	Zone B1	Zone B2	Zone B1	Zone B2
1	117 000 €	86 000 €	93 000 €	86 000 €
2	164 000 €	120 000 €	130 000 €	120 000 €
3	199 000 €	146 000 €	158 000 €	146 000 €
4	234 000 €	172 000 €	186 000 €	172 000 €
5 et plus	269 000 €	198 000 €	214 000 €	198 000 €

En appliquant la quotité aux coûts plafonds des opérations, le montant moyen du PTZ + par zone géographique est estimé (sous réserve que le prix de l'opération soit au plafond ou au-dessus).

Estimation du montant du PTZ + si l'opération est supérieure ou égale aux montants plafonds en fonction du nombre de personnes	Logements neufs		Vente de logements HLM	
	Zone B1	Zone B2	Zone B1	Zone B2
1	30 420 €	18 060 €	9 300 €	8 600 €
2	42 640 €	25 200 €	13 000 €	12 000 €
3	51 740 €	30 660 €	15 800 €	14 600 €
4	60 840 €	36 120 €	18 600 €	17 200 €
5 et plus	69 940 €	41 580 €	21 400 €	19 800 €
<i>Quotité du prêt</i>	<i>26%</i>	<i>21%</i>	<i>10%</i>	

L'accédant remboursera son PTZ+ sur une durée comprise entre 8, 12 et 25 ans. Plus ses revenus sont modestes, plus ses conditions de remboursement sont avantageuses (durée plus longue et différé de remboursement). En fonction de ses revenus, l'emprunteur bénéficie ou non d'un différé de remboursement : il ne rembourse le prêt à taux zéro qu'à l'issue de la période de différé.

▪ La réduction de la TVA dans les quartiers en rénovation urbaine

L'article 28 de la loi portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 permet de bénéficier d'une TVA à taux réduit pour les opérations d'accession à la propriété dans les secteurs faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine ou situés à une distance de moins de 500 mètres. Sur le Pays de Meaux, les secteurs de Beauval et de Dunant sont concernés. Ce dispositif a été fortement mobilisé lors du précédent PLH.

A noter : le taux de TVA fixé à 5,5% précédemment est passé à 7% au 1^{er} janvier 2012.

Ce dispositif restera mobilisable pendant la durée du second PLH, la convention ANRU ayant été prolongée jusqu'en 2018.

Le prix plafonds (en euros, par mètre carré de surface utile) d'une opération sur la ville de Meaux est de 2 780 € pour l'année 2013.

Les plafonds de ressources correspondent aux plafonds d'accès au logement social de type PLS majorés de 11%.

Catégories de ménage	Reste de l'Ile-de-France
1	2 743 €
2	4 100 €
3	4 929 €
4	5 904 €
5	6 989 €
6	7 864 €
Personne supplémentaire	876 €

▪ **L'accession maîtrisée**

Il s'agit d'une négociation entre les promoteurs et les collectivités dans le cadre d'opérations maîtrisées (exemple ZAC) par ces dernières visant à commercialiser une partie d'un programme en deçà des prix du marché. On peut viser a minima les prix plafonds des opérations en PSLA 10% en dessous des prix du marché.

Il est important que cette négociation soit encadrée juridiquement pour la collectivité et les ménages bénéficiaires. Une clause anti-spéculative peut ainsi être mise en place pendant 5 ans. Un référentiel peut également être rédigé pour faire connaître le positionnement de la collectivité.

3. Négocier avec les promoteurs dans les secteurs clés de développement une part des opérations de logement en accession sociale ou aidée

A l'exception du PTZ +, la mobilisation des autres produits passe par une démarche volontaire des collectivités locales (communauté d'agglomération et communes) envers les promoteurs publics ou privés.

Cette négociation peut être informelle et se dérouler opération par opération. Elle peut aussi prendre la forme d'un référentiel communautaire fixant une part de logements en accession sociale ou maîtrisée.

4. Informer et accompagner les communes des dispositifs existants et des modalités de mises en œuvre

Le Pays de Meaux a signé une convention avec l'ADIL. Il pourrait s'appuyer sur cet acteur clé du logement pour sensibiliser ses partenaires et les communes qui le souhaitent aux différents produits d'accession sociale ou aidée à la propriété.

Les compétences de l'ADIL peuvent en effet *conduire à assurer des actions de*

formation au bénéfice de ses partenaires, à coordonner et diffuser des informations éparpillées et souvent complexes, à faire connaître très vite les nouveaux textes et procédures.

Cette information en continue est d'autant plus importante que les dispositifs ont fortement évolué ces dernières années et ne sont pas toujours connus.

5. Favoriser la mobilisation des outils réglementaires permettant le développement de l'accession sociale et à prix modéré dans les secteurs repérés à enjeux par les communes

Il s'agit de promouvoir l'utilisation par les communes de l'article L.123-1-5 15° et 16° du code de l'urbanisme (secteur de mixité sociale) demandant au programme de logements, sur des zones AU ou U, de compter une proportion de logements d'une taille minimale et une part de logements voués à la mixité sociale, cela afin de peser sur les prix de marché.

6. Identifier avec les communes les zones où en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme (exprimé en surface et non en nombre de logements) doit être affecté à de l'accession sociale

Les zones suivantes peuvent d'ores et déjà être envisagées :

- Quartiers Beauval et Dunant à Meaux
- ZAC de Mont Thabor à Meaux
- Ecoquartier Foch-Roosevelt
- Ecoquartier Encre de lune à Trilport ...

Cette réflexion sur des produits intermédiaires devra être menée dans toutes les opérations de plus de 50 logements.

7. Engager une réflexion sur un soutien éventuel de l'agglomération à des produits d'accession sociale sécurisée à la propriété

A l'issue des premières expérimentations et au cas où des difficultés à mettre en place ces dispositifs apparaîtraient, l'agglomération du Pays de Meaux étudiera l'opportunité d'abonder un dispositif d'accession sociale sécurisée à la propriété.

Résultats attendus

- Fluidification des parcours résidentiels
- Amélioration de la mixité sociale dans les quartiers Beauval et Dunant

Maîtrise d'ouvrage

CAPM, DAUDD

Partenariat

Communes, promoteurs, opérateurs publics et privés, Etat, ADIL...

Moyens humain et financiers	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mobilisation des services de la CAPM sur le suivi des opérations, le conseil auprès des collectivités lors du montage des opérations 												
Calendrier	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #4b0082; color: white;">2013</th> <th style="background-color: #4b0082; color: white;">2014</th> <th style="background-color: #4b0082; color: white;">2015</th> <th style="background-color: #4b0082; color: white;">2016</th> <th style="background-color: #4b0082; color: white;">2017</th> <th style="background-color: #4b0082; color: white;">2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6">Mise en œuvre et suivi de la mise en place des opérations tout au long du PLH</td> </tr> </tbody> </table>	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Mise en œuvre et suivi de la mise en place des opérations tout au long du PLH					
2013	2014	2015	2016	2017	2018								
Mise en œuvre et suivi de la mise en place des opérations tout au long du PLH													
Articulation avec d'autres actions	Actions 1, 2,3, 11 et 12												
Indicateurs de suivi ou d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nombre de logements en accession sociale sécurisée, aidée ou maîtrisée par typologie par commune ■ Prix moyens de vente des logements en accession sociale sécurisée, aidée ou maîtrisée, écart par rapport aux prix de marché 												

ORIENTATION 2 Accroître les possibilités de parcours résidentiels à l'échelle de l'agglomération et dans toutes les communes en répondant à la diversité des besoins

OBJECTIF : Renforcer les solidarités intercommunales en rééquilibrant l'offre locative sociale

ACTION 5 : Développer et diversifier l'offre locative sociale en créant des partenariats privilégiés avec les bailleurs sociaux

Niveau de priorité : 1

Nature de l'action

<input checked="" type="checkbox"/> Conseil / Ingénierie	<input checked="" type="checkbox"/> Aides / Subventions
<input type="checkbox"/> Information / Communication	<input checked="" type="checkbox"/> Animation du partenariat / Coordination
<input type="checkbox"/> Financement étude	

Constats

- Le développement de l'offre locative sociale est encadré par des obligations contractuelles entre plusieurs communes et l'Etat : le Programme de Rénovation Urbaine de la ville de Meaux sur les quartiers Beauval et Dunant, les contrats de mixité sociale de Trilport et de Mareuil-lès-Meaux, le projet de contrat de mixité sociale de Varreddes
- La création du fonds local SRU lors de la mise en œuvre du 1^{er} PLH a permis de soutenir la production de logements sociaux sur les communes du Pays de Meaux. Sa pérennité en l'état actuel est remise en cause. Dès 2013, le montant de prélèvement est versé aux EPCI à fiscalité propre délégataires des aides à la pierre, et non plus à l'EPCI à fiscalité propre doté d'un PLH et compétent pour effectuer des réserves foncières en vue de la réalisation de logements sociaux. A défaut, il est versé à un Etablissement Public Foncier – cas de l'agglomération du Pays de Meaux.
- Certaines communes se sont également dotées d'outils d'incitation réglementaire dans le cadre de leurs documents d'urbanisme : intégration de la mixité sociale au travers d'emplacements réservés (Trilport) ; obligation de 30% de logements locatifs sociaux dans les constructions (Nanteuil, Trilport, Varreddes)
- Un zonage différencié sur le territoire qui influence sur les modalités de financement du logement social et sur les plafonds de ressources et de loyers
 - Pour ce qui est des PLUS et des PLAI, les communes de l'agglomération sont classées en zone 1 excepté les communes de Germigny-l'Évêque, Montceaux-lès-Meaux, Trilport et Varreddes qui sont classées en zone 2.
 - Pour ce qui est du PLS, les communes de l'agglomération sont classées en zone B1, excepté les communes de Montceaux-lès-Meaux et de Varreddes, classées en zone B2.
- Un déficit de logements sociaux sur l'agglomération qui perdure :
 - Une reconstitution de l'offre locative sociale en cours dans le cadre du PRU de la ville de Meaux,
 - des modifications législatives récentes qui renforcent les obligations de production de logements sociaux des communes moyennes – (objectif de 25% de logements sociaux en 2025 et accélération du rythme de rattrapage).

	SRU au 01/01/2012		livraison LLS 2012	estimation au 01/01/2013		
	Nb de logements locatifs sociaux	Taux de logements locatifs sociaux		Nb de logements locatifs sociaux	Taux de logements locatifs sociaux	Obligation annuelle 2013
Crégy-lès-Meaux	303	19,9%	41	344	22,0%	0
Mareuil-lès-Meaux	0	0,0%	0	0	0,0%	8
Nanteuil-lès-Meaux	100	4,8%	64	164	7,6%	13
Chauconin-Neufmontiers	59	8,3%	0	59	8,3%	4
Trilport	112	6,1%	2	114	6,2%	13
Varreddes	1	0,1%	0	1	0,1%	7
Villenois	403	24,8%	0	403	24,8%	0
Villes moyennes	978	10,6%	107	1085	11,6%	45

Contenu de l'action

1. Produire plus de 232 logements sociaux neufs par an sur l'agglomération au cours du 2^{ème} PLH, complétée de logements en acquisition-amélioration ou en logements conventionnés dans le parc privé afin de :

- Poursuivre la reconstitution sur la ville de Meaux de l'offre démolie lors du PRU,
- Répondre aux obligations légales de production de logements sociaux dans les villes moyennes,
- Proposer une diversification de l'offre de logements dans les communes rurales (la production de 6 logements par an en acquisition-amélioration ou logements conventionnés dans le parc privé est envisagée).

2. Diversifier la production de logements sociaux

La production passée montre que les objectifs en logements PLS et en logements PLAI ont été dépassés. La répartition de l'offre de logements sociaux par type de produits est envisagée selon les critères suivants pour le 2^{ème} PLH :

- 30% de PLAI
- 10 à 15 % de PLS
- 55 à 60% de PLUS

L'intégration d'une offre de logements intermédiaire de type PLS dans les quartiers d'habitat social en rénovation urbaine participe à l'amélioration de la mixité sociale. Cependant, l'AORIF a attiré l'attention de la maîtrise d'ouvrage sur la difficulté des organismes HLM à louer des biens de ce type. Sur l'agglomération, le loyer des logements PLS est en effet peu concurrentiel par rapport au parc privé tant en location qu'en accession.

3. Mobiliser le fonds local SRU existant pour financer la construction de logements sociaux et lorsque les crédits alloués seront épuisés engager la réflexion sur un fond communautaire et sur l'opportunité de la prise de la délégation des aides à la pierre

Le fonds local SRU n'a pas entièrement été mobilisé lors du premier PLH. L'agglomération du pays de Meaux souhaite poursuivre son action en mobilisant

	<p>les capacités d'investissement restantes.</p> <p>Ce financement est complémentaire aux aides délivrées par le Conseil Régional d'Ile-de-France dont les modalités varient en fonction de la typologie des logements.</p> <p>L'agglomération du Pays de Meaux veillera dans le cadre de l'attribution de ses financements de logements sociaux à l'équilibre des produits et notamment au respect de la part des logements de type PLAI, PLUS et PLS.</p> <p>Des critères plus qualitatifs notamment sur la taille des logements, leurs localisations à proximité des équipements et services seront également à prendre en compte. Il s'agit de développer d'une manière équilibrée l'offre nouvelle de logements sociaux en fonction des besoins.</p> <p>4. Développer des partenariats privilégiés avec les bailleurs sociaux ;</p> <p>La difficulté de produire du logement social en zone 2 a été longuement souligné par les acteurs. Les perspectives de développement de l'habitat du Pays de Meaux montrent un grand nombre de marges de manœuvre de négociation.</p> <p>L'AORIF souligne les difficultés pour les bailleurs sociaux de recourir à la VEFA qui peut induire des coûts supplémentaires pour les organismes.</p> <p>Il peut donc être intéressant de développer des partenariats privilégiés avec certains bailleurs sociaux, sur une programmation permettant de mixer des opérations faciles à monter et d'autres opérations pour lesquelles les équilibres sont plus difficiles à trouver.</p> <p>5. Etudier en partenariat avec les services de l'Etat l'opportunité d'homogénéiser le zonage de financement du logement social sur les communes déficitaires en logements sociaux (zone 1, 2 et B2).</p>
<p>Résultats attendus</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Développement significatif de l'offre de logements sociaux dans le respect des obligations liées aux nouvelles dispositions de la loi SRU ■ Amélioration des parcours résidentiels sur l'agglomération du Pays de Meaux et diversification de l'offre de logements
<p>Maîtrise d'ouvrage</p>	<p>CAPM, DAUDD</p>
<p>Partenariat</p>	<p>Communes, EPFIF, aménageurs, promoteurs, opérateurs publics et privés, Conseil Général, Conseil Régional, Etat,...</p>
<p>Moyens humain et financiers</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mobilisation des services de la CAPM sur le suivi des opérations, l'information et le conseil auprès des collectivités lors du montage des opérations, ■ Mobilisation du Fonds Local SRU selon les principes suivants : <ul style="list-style-type: none"> • 1 500 € / logement pour les communes en rattrapage SRU en zone 2 (Trilport / Varreddes), • Maintien à 1 200 € / logement pour les autres communes en zone 2 (Germigny-l'Evêque / Montceaux-lès-Meaux), • 1 200 € / logement pour les communes en rattrapage SRU en zone 1 (Chauconin-Neufmontiers, Crégy-lès-Meaux, Mareuil-lès-Meaux et Nanteuil-lès-Meaux), • Maintien à 1 000 € / logement pour les autres communes zone 1 (Barcy,

	<p>Chambry, Fublaines, Isles-les-Villenoy, Meaux, Penchard, Poincy, Trilbardou, Vignely, Villenoy).</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ En cas de disparition du Fonds Local SRU, mobilisation d'un fond communautaire (enveloppe prévisionnelle d'environ 300 000€) 																		
Calendrier	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6">Mise en œuvre et suivi de la mise en place des opérations tout au long du PLH</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>Réflexion sur l'évolution des modalités du fonds SRU</td> <td colspan="3"></td> </tr> </tbody> </table>	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Mise en œuvre et suivi de la mise en place des opérations tout au long du PLH								Réflexion sur l'évolution des modalités du fonds SRU			
2013	2014	2015	2016	2017	2018														
Mise en œuvre et suivi de la mise en place des opérations tout au long du PLH																			
		Réflexion sur l'évolution des modalités du fonds SRU																	
Articulation avec d'autres actions	Actions 1, 7, 12																		
Indicateurs de suivi ou d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nombre de logements sociaux financés et mis en service par type de financement et mode de production (acquisition-amélioration...), ■ Evolution du taux de logement social par commune ■ Evolution démographique du territoire et de ses composantes (solde naturel et migratoire) ■ Evolution des effectifs scolaires ■ Indice de construction par an pour 1000 habitants 																		

ORIENTATION 2 Accroître les possibilités de parcours résidentiels à l'échelle de l'agglomération, en répondant à la diversité des besoins

OBJECTIF 3 Renforcer les solidarités intercommunales en rééquilibrant l'offre sociale

ACTION 6 : Mieux répondre aux besoins des publics spécifiques

Niveau de priorité : 2

Nature de l'action

Conseil / Ingénierie Aides / Subventions
 Information / Communication Animation du partenariat / Coordination
 Financement étude

Constats

- Des difficultés de logement qui perdurent pour les jeunes en insertion professionnelle, sur tous les secteurs de l'agglomération
- Les sorties d'hébergement toujours problématiques, notamment pour les jeunes et les familles monoparentales, avec un déficit identifié en petits logements locatifs sociaux à très bas loyer
- Un usage fait par le SAMU social d'hôtels peu adaptés aux petites communes rurales
- La coordination des nombreux dispositifs et l'accompagnement social sont des éléments importants dans la gestion de la problématique logement des publics les plus fragiles : ce rôle est actuellement pris en charge par l'association BAIL
- Un vieillissement de la population qui se poursuit (+115 personnes âgées de plus de 75 ans / an), un taux d'hébergement légèrement en deçà de la moyenne départementale et en diminution.
- Des adaptations des logements au handicap qui bénéficient d'aides publiques ou qui concernent le parc locatif social, sans que ceux-ci soient clairement identifiés ou attribués aux demandeurs
- Le foyer ADOMA avec son statut de foyer de travailleur migrant n'est plus adapté, sa restructuration est en cours de réflexion.
- Les objectifs du schéma directeur d'accueil des gens du voyage de 2003 ont été atteints, une réflexion est engagée dans le cadre du nouveau schéma départemental.

Contenu de l'action

1. Accroître l'offre de PLAI, notamment en petits logements

- Programmation des PLA-I : 30% dont 1/3 de T1-2 pour favoriser les sorties d'hébergement des jeunes et personnes isolées.
- Soutien financier de la CAPM par le biais d'un fond communautaire

2. Encourager le conventionnement des logements dans le cadre du PIG

- Mobilisation de l'équipe d'animation et des partenaires financiers sur deux aspects : adaptation du logement au handicap et travail avec les associations s'occupant des plus fragiles

- Bilans réguliers à réaliser dans le cadre du suivi du PLH

3. Soutenir l'accompagnement social dans et vers le logement, améliorer l'orientation des publics en difficultés

- Soutien financier de l'association BAIL par la CAPM, à reconduire
- Amélioration de la concertation avec le SAMU social dans le but de modérer l'usage des hôtels dans les communes périurbaines : s'appuyer sur la structure de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) qui aura été retenue par l'appel à projet lancé par l'Etat.
- Renforcement du partenariat avec les bailleurs dans la gestion des attributions, des passerelles, des impayés ; notamment dans le cadre de la conférence des bailleurs

4. Restructurer l'offre d'hébergement existante

- Restructuration du foyer ADOMA et redéploiement de l'offre par la création d'une nouvelle résidence sociale : Elargir l'offre actuelle sur le jeune public aux adultes en difficultés et aux familles monoparentales nécessitant un soutien
- Identification de nouveaux besoins dans le cadre du suivi du PLH

5. Renforcer l'offre dédiée aux jeunes en formation ou insertion professionnelle

- Programmation d'une centaine de places sur des secteurs biens desservis et bien équipés : des projets sont d'ores et déjà envisagés :

Programme d'accueil des jeunes actifs à proximité de la Gare de Meaux en lien avec la création du Parc d'Activités du Pays de Meaux et de l'Institut des métiers de l'artisanat.

- Evaluation régulière et identification de nouveaux besoins dans le cadre du suivi du PLH

6. Développer de façon raisonnée l'offre dédiée aux personnes handicapées ou en perte d'autonomie, assurer le suivi des logements adaptés

- Identification des logements adaptés existants ou nouvellement créés dans le parc social et privé dans le cadre du réseau ADALOGIS : soutien de la CAPM dans le suivi des opérations nouvelles
- Développement de structures spécifiques pour les personnes âgées sous conditions de maîtrise des prix de sortie, sur des secteurs biens desservis et biens équipés : 2 résidences sont à l'étude sur la ville de Meaux
- Evaluation régulière et identification des besoins dans le cadre du suivi du PLH

	<p>7. Répondre à la problématique des « gens du voyage »</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se référer au travail en cours sur le schéma départemental. - Engager une MOUS pour la résorption de l'habitat illégal et précaire. 																														
Résultats attendus	<ul style="list-style-type: none"> ■ Faciliter l'accès et le maintien dans les lieux des personnes en difficultés, notamment des jeunes en formation ou en insertion professionnelle ■ Diminuer la durée de séjour dans les structures d'hébergement et leur redonner leur vocation initiale par un meilleur accès au logement autonome ■ Accompagner le vieillissement et la perte d'autonomie ■ Renforcer les partenariats, l'accompagnement social et l'évaluation des besoins 																														
Maîtrise d'ouvrage	<p>Communauté d'agglomération Bailleurs sociaux</p>																														
Partenariat	<p>Communes, CCAS Etat, CAF Conseil Général Conseil Régional Ile de France Bailleurs sociaux Associations, Gestionnaires structures d'hébergement SAMU social</p>																														
Moyens humain et financiers	<ul style="list-style-type: none"> ■ Subvention de la Communauté d'agglomération pour les PLA-I dans le cadre du fond communautaire : 1 500€ par logement ■ Soutien financier de la CAPM pour le suivi animation du PIG + abondements aux aides Suivi-animation du PIG : 629 440 HT pour les 5 ans Enveloppe financière de la CAPM pour le dispositif PIG : 1 500 000 € pour les 5 ans ■ Accompagnement de la CAPM au projet de restructuration du foyer Adoma ■ Engagement de la MOUS : 53 250€ pour la réalisation d'une étude diagnostic 																														
Calendrier	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6">Mise en œuvre de la programmation PLAI</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Renforcement des partenariats, de l'accompagnement social, du suivi évaluation des besoins et des opérations conduites</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Réalisation des places pour l'accueil des gens du voyage</td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> <td colspan="2">Restructuration du foyer ADOMA</td> </tr> </tbody> </table>	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Mise en œuvre de la programmation PLAI						Renforcement des partenariats, de l'accompagnement social, du suivi évaluation des besoins et des opérations conduites						Réalisation des places pour l'accueil des gens du voyage										Restructuration du foyer ADOMA	
2013	2014	2015	2016	2017	2018																										
Mise en œuvre de la programmation PLAI																															
Renforcement des partenariats, de l'accompagnement social, du suivi évaluation des besoins et des opérations conduites																															
Réalisation des places pour l'accueil des gens du voyage																															
				Restructuration du foyer ADOMA																											
Articulation avec d'autres actions	<p>Lien avec la fiche 1 « Déclinaison de la production » Lien avec la fiche 7 « Organisation une gestion partenariale des équilibres de peuplement »</p>																														

	Lien avec la fiche 8 « Mobiliser le PNRQAD, le PIG, l'OPAH-RU, l'ORI »
Indicateurs de suivi ou d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nombre de logements PLAI réalisés, caractéristiques ■ Nombre et type d'actions d'accompagnement, caractéristiques socio-économiques du public ciblé, évolution des délais d'attente et de sortie ■ Logements adaptés répertoriés, localisations, évolutions ■ Nombre de places en structures d'hébergement réalisées ■ Nombre de logements conventionnés réalisés dans le parc privé, maintien et accompagnement de la population fragile ■ Nombre de places d'accueil des gens du voyage créées

ORIENTATION 3 Poursuivre la revalorisation du parc existant dans toutes ses composantes des parcs privé et public

OBJECTIF Améliorer l'image du logement social et la qualité de vie des habitants en intervenant sur le parc existant, les équilibres de peuplement et sur son insertion urbaine

ACTION 7 : Achever le PRU de Meaux et réfléchir aux besoins d'amélioration du parc social hors PRU

Niveau de priorité : 2

Nature de l'action

Conseil / Ingénierie
 Aides / Subventions
 Information / Communication
 Animation du partenariat / Coordination
 Financement étude

Constats

- Un programme de rénovation urbaine sur la ville de Meaux bien engagé, un élargissement indispensable sur les tours tripodes restantes à Beauval
- Des enjeux de réhabilitation peu connus dans le parc hors ZUS mais qui peuvent être importants.
- La priorité laissée au relogement dans le cadre du PRU impacte la satisfaction de la demande au sein du parc de certains bailleurs sociaux.

Contenu de l'action

1. Poursuivre le PRU engagé sur la ville de Meaux et réfléchir aux besoins d'amélioration du reste du parc social

Mener à bien le PRU en cours

Le PRU engagé sur la ville de Meaux doit être poursuivi et mené à bien pour permettre l'amélioration de l'ensemble du parc.

Engager une réflexion sur un prolongement potentiel de l'ANRU sur des immeubles actuellement non concernés

Les acteurs du PRU estiment que la poursuite d'opérations de démolition-reconstruction serait pertinente pour finaliser le renouvellement des quartiers de Beauval. Une réflexion doit être engagée pour élargir le PRU actuel avec 7 tours tripodes restant à démolir.

Engager une réflexion sur le reste du patrimoine locatif social à Meaux et les communes de la CAPM concernées

L'état du parc hors ZUS est moins suivi. Or le réaménagement et les travaux de valorisation des résidences dans le cadre du PRU de Meaux risquent de conduire à une moindre attractivité de ce parc extérieur, qui en grande partie a été construit il y a plusieurs dizaines d'années. Ce parc hors ZUS représente de l'ordre de 25% du patrimoine des bailleurs sociaux présents sur le Pays de Meaux.

Il conviendra dans un premier temps de réfléchir aux priorités d'amélioration du parc hors ZUS par l'étude précise des Plans Stratégiques de Patrimoine de l'ensemble des bailleurs sociaux. Ce travail devra être recoupé par des échanges

avec chacune des communes concernées. Il doit permettre une classification des résidences selon l'état du bâti au regard des enjeux énergétiques et de leur entretien.

2. Renforcer les partenariats avec les bailleurs sociaux pour le suivi de l'occupation du parc social

Au-delà du travail mené dans le cadre de l'ANRU et afin de veiller à l'équilibre de l'occupation du parc social dans son ensemble, il convient d'améliorer la connaissance de cette dernière en mettant en place un suivi de la fragilité sociale des programmes. Ce travail nécessite la mise en place d'un partenariat avec les principaux bailleurs sociaux et l'étude d'un nombre limité d'indicateur au programme à regarder dans le temps afin de prévenir toute dégradation de l'occupation. Ce travail est un préalable à une réflexion éventuelle sur une politique de peuplement.

Les indicateurs à étudier sur la fragilité socio-économique dans le parc social peuvent être les suivants :

- Part des ménages dont les revenus sont inférieurs à 40% des plafonds HLM,
- Part des ménages dont les revenus sont inclus entre 40 et 60% des plafonds HLM,
- Part de familles monoparentales,
- Part des familles nombreuses (3 enfants et +) ;
- ...

3. Favoriser la fluidification des parcours résidentiels en proposant la mise en place d'une bourse d'échange au logement

Pour améliorer les parcours résidentiels au sein du parc social, une bourse d'échange aux logements permettrait de mettre en relation des demandes de mutation au sein du parc social de chacun des bailleurs ou entre réservataires (exemple de l'OPH Montreuillois, ville de Paris, ville de Grenoble). Un des axes de travail pourraient être les questions de sous-occupation et de sur-occupation.

Il s'agirait avec les bailleurs et les réservataires volontaires de mettre en place un dispositif simple permettant de mettre en relation les demandes de mutations qui pourraient faire l'objet d'un échange de logement entre deux locataires du parc social. Cette réflexion devra être complétée d'un travail sur les niveaux de loyers.

4. Animer une conférence des bailleurs réunissant l'AORIF, l'ensemble des bailleurs sociaux du territoire (soit une douzaine), l'ensemble des communes et l'agglomération du Pays de Meaux

Les services de l'agglomération ont mis en place une conférence des bailleurs désormais ouverte à l'ensemble des communes de l'agglomération et des bailleurs. Il conviendra de l'animer tout au long du 2^{ème} PLH. Il est proposé de la réunir : 1 à 2 fois par an sur des thématiques pouvant évoluer en fonction des préoccupations des collectivités et des bailleurs.

Elle doit être un lieu d'animation et d'échanges sur la politique de l'agglomération tant sur le développement du parc de logement neuf que sur l'occupation du parc

	social et les politiques d'amélioration du parc existant.																														
Résultats attendus	<ul style="list-style-type: none"> ■ Amélioration de l'état du parc ancien de logements sociaux ■ Amélioration de la connaissance de l'occupation du parc social ■ Fluidification des parcours résidentiels 																														
Maîtrise d'ouvrage	CAPM, DAUDD																														
Partenariat	Communes, AORIF, bailleurs sociaux, Préfecture, Réservataires (Conseil Général, Conseil Régional, Etat, 1%...)																														
Moyens humain et financiers	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mobilisation des services de la CAPM sur l'amélioration de la connaissance du parc social, l'animation de la conférence des bailleurs (1 à 2 fois par an) 																														
Calendrier	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6">Mise en œuvre et suivi de la connaissance du parc social tout au long du PLH</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Réflexion sur les réhabilitations à engager pour poursuivre l'ANRU</td> <td colspan="4"></td> </tr> <tr> <td colspan="6">Mise en place de la Bourse d'échanges au logement</td> </tr> <tr> <td>Conf des bailleurs</td> </tr> </tbody> </table>	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Mise en œuvre et suivi de la connaissance du parc social tout au long du PLH						Réflexion sur les réhabilitations à engager pour poursuivre l'ANRU						Mise en place de la Bourse d'échanges au logement						Conf des bailleurs					
2013	2014	2015	2016	2017	2018																										
Mise en œuvre et suivi de la connaissance du parc social tout au long du PLH																															
Réflexion sur les réhabilitations à engager pour poursuivre l'ANRU																															
Mise en place de la Bourse d'échanges au logement																															
Conf des bailleurs	Conf des bailleurs	Conf des bailleurs	Conf des bailleurs	Conf des bailleurs	Conf des bailleurs																										
Articulation avec d'autres actions	Actions 1, 5, 6 et 12																														
Indicateurs de suivi ou d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Suivi des opérations de réhabilitation et de l'ANRU ■ Classification des résidences selon leur fragilité (peuplement - mal logement), leur image, l'état du bâti au regard des enjeux énergétiques et leur entretien 																														

ORIENTATION 3 Poursuivre la revalorisation du parc existant dans toutes ses composantes des parcs privé et public

OBJECTIF Poursuivre l'amélioration du parc privé tant sur la ville centre que dans les autres communes de l'agglomération en lien étroit avec le Plan Climat Energie Territorial

ACTION 8 : Poursuivre les dispositifs d'amélioration de l'habitat en veillant à mobiliser l'ensemble des communes

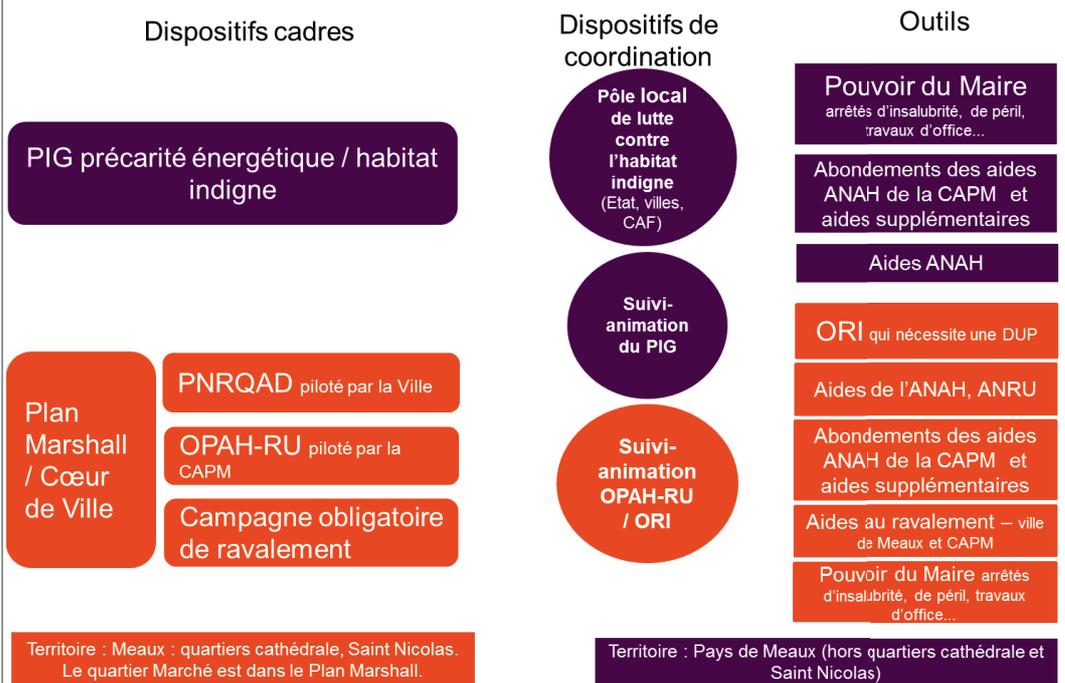
Niveau de priorité : 2

Nature de l'action

- Conseil / Ingénierie
- Aides / Subventions
- Information / Communication
- Animation du partenariat / Coordination
- Financement étude

Constats

- Une première OPAH qui a bien fonctionné sur les propriétaires occupants (75% de l'objectif initial, 95% si l'on ajoute les logements aidés dans le diffus) et les copropriétés (84% de l'objectif). Il a été plus difficile d'agir auprès des propriétaires bailleurs et notamment de remettre sur le marché des logements vacants en les conventionnant. L'intervention de la CAPM a été conséquente (plus de 930 000€ de subventions mobilisées). Le Pays de Meaux a été contributeur à 46% de l'ensemble des dispositifs (dont 67% pour le ravalement). **Les effets sont visibles, mais les besoins restent importants en 2012**
- A l'issu de ce premier travail, de nombreux dispositifs ont été mobilisés en 2013 sur l'agglomération du Pays de Meaux tant sur le centre ancien de la ville de Meaux que sur les autres communes.



- **En avril 2013, plusieurs mesures présentées ci-dessous ont été définies afin de rendre le programme Habiter Mieux plus efficace. L'ensemble de ces mesures entrera en vigueur début juin 2013.**

(source : Agence nationale de l'habitat –extrait du communiqué de presse du 9 avril 2013)

Des plafonds relevés pour les propriétaires occupants:

Seront désormais éligibles, les propriétaires occupants ayant un revenu fiscal annuel maximal de 23 881 € en Ile-de-France (17 057€ antérieurement).

Au-delà, le revenu maximal augmente de 7500€ par personne à charge.

Le relèvement des seuils d'accès aux aides permettra de doubler le nombre de propriétaires occupants potentiellement éligibles aux aides de l'Anah pour rénovation thermique : 7 millions de ménages seront désormais concernés contre 3 millions précédemment. Cette évolution permet de prendre en compte un public de plus en plus sensible au coût de l'énergie (près de 40% consacre d'ores et déjà plus de 10% du revenu aux dépenses d'énergie).

Un reste à charge diminué pour les plus modestes :

Elément essentiel pour encourager les ménages les plus modestes à réaliser des travaux, les aides financières sont significativement augmentées. La subvention de l'Anah s'élèvera à 50% (contre 20 à 35% précédemment) et sera complétée pendant deux ans par une prime de l'Etat, au titre des Investissements d'avenir, portée - grâce à l'aide exceptionnelle de 1350 € annoncée par le Président de la République - à 3000 €² contre 1600 € actuellement. Cette meilleure solvabilisation devrait permettre également de réaliser des travaux plus complets pour aider les personnes à sortir durablement de la précarité énergétique. Ainsi, avec les aides complémentaires versées par les différents partenaires, c'est désormais entre 60 et 100% du montant des travaux, en fonction de l'aide apportée par les collectivités territoriales³, qui sera pris en charge par des aides publiques.

Une aide aux travaux de rénovation thermique, étendue à de nouvelles catégories de bénéficiaires :

- **les bailleurs** : ils pourront bénéficier d'une subvention de l'Anah (de 25 à 35%), assortie d'une prime de l'Etat de 2000€, à condition que les travaux entraînent un gain énergétique supérieur à 35% et que le loyer soit conventionné sur 9 ans ;

- **les syndicats de copropriétés en difficulté** : une prime de 1500€ (par lot d'habitation principale) de l'Etat sera versée en complément de l'aide aux travaux de l'Anah, pour un gain énergétique supérieur à 35%⁴

Contenu de l'action

En 2012, le Pays de Meaux a lancé un Programme d'Intérêt Général (PIG), « Energie Habitat » sur l'ensemble du territoire de la CAPM et une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH-RU) s'inscrivant dans le PNRQAD, sur les quartiers Cathédrale et Saint Nicolas à Meaux.

² Cette majoration de la prime Fart (Fonds d'aide à la rénovation thermique) est prévue pendant 2 ans

³ La prime Fart (Fonds d'aide à la rénovation thermique) sera majoré de 500 euros en cas d'aide de la collectivité territoriale d'un montant égal

⁴ Cette prime sera cumulable avec les aides individuelles du Fart aux copropriétaires.

Sur les deux dispositifs, le Pays de Meaux complète les aides de l'ANAH pour élargir le public cible en abondant les aides de l'ANAH et en délivrant des aides à l'amélioration de l'habitat, aux travaux visant les économies d'énergies ou le maintien à domicile.

Notons que des dispositifs complémentaires ont été mis en place par la ville de Meaux sur les quartiers Cathédrale et Saint-Nicolas par :

- Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) qui vise à engager les actions nécessaires à une requalification globale des quartiers tout en favorisant la mixité sociale, en recherchant un équilibre entre habitat et activités et en améliorant la performance énergétique des bâtiments, et qui permet à la ville de Meaux de mobiliser des aides financières et fiscales pour toute la durée de la convention (7 ans).
- Une campagne obligatoire de ravalement de façade
- Une opération de restauration immobilière (ORI) permettant la mobilisation de DUP travaux et du dispositif Malraux pour les propriétaires effectuant les travaux (réduction d'impôts et location obligatoire pendant 9 ans).

1. Poursuivre le pilotage et la mise en œuvre du Programme d'Intérêt Général sur l'ensemble du territoire (hors quartiers Cathédrale et Saint-Nicolas de la ville de Meaux)

Les objectifs quantitatifs du PIG :

Objectifs quantitatifs du PIG	ANAH et Pays de Meaux	Pays de Meaux
Propriétaires bailleurs	51	97
<i>dont loyers conventionnés</i>	22	
<i>dont loyers intermédiaires</i>	29	39
Propriétaires occupants	300	11
<i>dont Aide habiter mieux</i>	80	
Total	351	108
Nombre de copropriétés traitées dans le cadre d'aide aux syndicats de copropriétaires		15

2. Poursuivre le pilotage et la mise en œuvre de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain (OPAH – RU) sur les quartiers Cathédrale et Saint-Nicolas de la ville de Meaux

Les objectifs quantitatifs de l'OPAH-RU :

Objectifs quantitatifs de l'OPAH-RU	ANAH et Pays de Meaux	Pays de Meaux Objectifs complémentaires
Propriétaires bailleurs	130	40
<i>dont loyers conventionnés</i>	45	
<i>dont loyers intermédiaires</i>	125	
Propriétaires occupants	70	85
<i>dont Aide habiter mieux</i>	25	
Total	200	125
Nombre de copropriétés traitées dans le cadre d'aide aux syndicats de copropriétaires		15
Ravalement de façades		100

3. Accompagner la campagne de ravalement de façade de la ville de Meaux

4. Poursuivre la participation au pôle local de lutte contre l'habitat indigne en veillant à la mobilisation de l'ensemble des communes de l'agglomération

Un pôle local de lutte contre l'habitat indigne a été mis en place dans un premier temps sur la ville de Meaux réunissant l'Etat, les services du Conseil Général, et la ville. Ce pôle a été ouvert en 2012 aux autres communes de l'agglomération.

Il permet d'évoquer avec l'ensemble des acteurs des situations signalées d'habitat indigne et de rechercher des solutions pour obliger le propriétaire à faire des travaux ou trouver des solutions de relogement.

5. Favoriser l'amélioration des performances énergétiques des logements du parc privé dans le cadre du programme habiter-mieux (PIG, OPAH-RU) en lien avec les actions menées dans le cadre du Plan Climat Energie Territorial.

Il s'agit en lien avec les actions menées dans le cadre du PCET et en s'appuyant sur l'Espace Info Energie, de réduire l'impact environnemental des logements existants (appartements construits avant 1975 : principal gisement) et logements privés (individuels et copropriétés) afin de :

- Prémunir les ménages contre la précarité énergétique dans le logement
- Accélérer la mutation des systèmes de chauffage à énergies fossiles (charbon, GPL et fioul) vers des systèmes moins émetteurs de GES (résidentiel notamment les maisons construites avant 1975 pour l'utilisation du fioul) ;
- Adjoindre des démarches de sensibilisation/information sur la sobriété énergétique pour les gestionnaires, usagers et les occupants : accompagnement des ménages dans le résidentiel (comportements éco-citoyens) etc.
- Former les professionnels du bâti à la rénovation et à la construction durable

Résultats attendus	■ Amélioration du parc privé sur l'ensemble de l'agglomération
Maîtrise d'ouvrage	CAPM, DAUDD
Partenariat	ANAH, Ville de Meaux, autres communes de l'agglomération, Espace Info Energie, ADEME, CAPEB, PACT de Seine et Marne, Conseil Régional, Conseil Général...
Moyens humain et financiers	■ Mobilisation des services de la CAPM sur le suivi opérationnel de l'ensemble des actions d'amélioration du parc privé. ■ OPAH-RU : 2 550 000€ Suivi-animation de l'OPAH-RU la CAPM : 561 000 HT pour les 5 ans

	<ul style="list-style-type: none"> ■ PIG : 1 500 000 € Suivi-animation du PIG : 629 440 HT pour les 5 ans ■ Partenariat avec l'Espace Info Energie 																														
Calendrier	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6">Participation au pôle local de lutte contre l'habitat indigne</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Mise en œuvre des actions du PCET</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Pilotage, suivi et mise en œuvre de l'OPAH-RU</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="5">Pilotage, suivi et mise en œuvre du PIG</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Participation au pôle local de lutte contre l'habitat indigne						Mise en œuvre des actions du PCET						Pilotage, suivi et mise en œuvre de l'OPAH-RU						Pilotage, suivi et mise en œuvre du PIG					
2013	2014	2015	2016	2017	2018																										
Participation au pôle local de lutte contre l'habitat indigne																															
Mise en œuvre des actions du PCET																															
Pilotage, suivi et mise en œuvre de l'OPAH-RU																															
Pilotage, suivi et mise en œuvre du PIG																															
Articulation avec d'autres actions	Actions 1, 9																														
Indicateurs de suivi ou d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nombre de logements aidés en fonction du statut d'occupation, du type d'aides attribuées et par commune ■ Nombre de situations d'habitat indigne résorbées ■ Degré d'amélioration du parc par rapport aux objectifs des différentes procédures mises en place. Bilan en fin de PLH2 sur les besoins d'amélioration de l'habitat 																														

ORIENTATION 3 Poursuivre la revalorisation du parc existant dans toutes ses composantes des parcs privé et public

OBJECTIF Poursuivre l'amélioration du parc privé tant sur la ville centre que dans les autres communes de l'agglomération en lien étroit avec le Plan Climat Energie Territorial

ACTION 9 : Être attentif à la manifestation de l'amorce de difficultés des copropriétés et développer une politique en direction de ces dernières

Niveau de priorité : 2

Nature de l'action

Conseil / Ingénierie Aides / Subventions
 Information / Communication Animation du partenariat / Coordination
 Financement étude

Constats

- On dénombre 10 161 logements en copropriété soit 24% du parc de logement. 85% de ces logements sont situés sur Meaux, mais cette question s'exprime également dans les communes périphériques, particulièrement à Crégy-lès-Meaux, Mareuil-lès-Meaux, Nanteuil-lès-Meaux, Trilport et Villenoy.
- La première OPAH a bien fonctionné sur les copropriétés (84% de l'objectif initial a été atteint) principalement sur la ville de Meaux,
- Les constructions les plus récentes notamment en collectif ont mobilisé ce mode de gestion. Il convient d'être attentif à leur évolution dans le temps.
- Les difficultés des copropriétés ne sont pas toujours visibles et connues des communes, lorsqu'elles le deviennent le processus est difficile à enrayer. Des interventions en amont peuvent empêcher un basculement.
- Une modification récente des aides de l'ANAH dans le cadre du programme « habiter mieux » : pour les syndicats de copropriétés en difficulté une prime de 1500€ (par lot d'habitation principale) de l'Etat sera versée en complément de l'aide aux travaux de l'Anah, pour un gain énergétique supérieur à 35%

Contenu de l'action

1. Sensibiliser les futurs acquéreurs aux charges de copropriétés et au fonctionnement d'une copropriété

Le Pays de Meaux pourrait favoriser la sensibilisation des futurs acquéreurs de logements en copropriété en réalisant des plaquettes d'information.

2. Mieux connaître les copropriétés et leurs difficultés sur le territoire

Mobiliser les outils de repérage statistiques existants

Dans un premier temps, il est possible de mobiliser **l'extraction de l'outil de repérage des copropriétés en difficulté** sur la communauté d'agglomération du Pays de Meaux réalisé par l'ANAH.

Des indicateurs peuvent être également suivis dans le cadre de l'observatoire de l'habitat du PLH. La part de logements vacants de plus de 3 ans, de locataires

privés, les taux de rotation, la part de ménages pauvres, les DIA inférieurs aux prix de marché sont autant d'indicateurs de difficultés potentielles qu'il convient d'observer dans le temps afin de prévenir tous phénomènes de dégradation.

Réaliser une étude sur les copropriétés

Une étude plus précise sur les copropriétés sera menée dans le cadre de la politique de l'habitat de l'agglomération.

Elle devra porter **sur l'ensemble des communes du Pays de Meaux, pointer la gestion des copropriétés et mettre en avant les travaux nécessaires dans les années à venir. Elle visera également à définir l'opportunité de la mise en place d'outils opérationnels du type OPAH-copropriétés ou Plans de Sauvegarde.**

Ces deux travaux devraient permettre aux services du Pays de Meaux de hiérarchiser les copropriétés en fonction de leurs difficultés et de mettre en place un système de repérage et de suivi des copropriétés sur l'agglomération.

3. Poursuivre les programmes de formations pour les copropriétés avec l'ARC avec des sessions régulières dans le temps, ouvertes sur les autres communes de l'agglomération sur lesquelles des problèmes de copropriétés se posent

La ville de Meaux dans le cadre du PNRQAD met en place six formations à destination des copropriétaires ou des syndicats de copropriétés en 2013. Il s'agit de développer la « culture » de la copropriété. En effet, une grande partie des acquéreurs de logements neufs en copropriétés n'ont pas conscience des charges qui leur seront imparties. Il s'agit donc de prévenir les futures difficultés éventuelles en favorisant la mise en place de gestions efficaces.

Ces formations pourraient être poursuivies les années suivantes et s'adresser à l'ensemble des copropriétés du territoire.

Résultats attendus	<ul style="list-style-type: none"> ■ Meilleure connaissance du parc de logements en copropriété ■ Repérage en amont des copropriétés connaissant des difficultés ■ Actions de prévention
Maîtrise d'ouvrage	CAPM, DAUDD
Partenariat	ARC, PACT de Seine et Marne, Syndicats de copropriétés, Association de copropriétaires, ville de Meaux, autres communes de l'agglomération...
Moyens humain et financiers	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mobilisation des services de la CAPM sur l'amélioration de la connaissance du parc en copropriété ■ Soutien financier à l'ADIL : 4 500 € par an ■ Financement d'une étude sur les copropriétés : 32 400 € HT

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Calendrier	Sensibilisation des futurs acquéreurs de logements en copropriété					
	Observation des copropriétés					
	Etude sur les copropriétés					
	Formation copropriété	Formation copropriété	Formation copropriété	Formation copropriété	Formation copropriété	Formation copropriété
Articulation avec d'autres actions	Actions 1, 8					
Indicateurs de suivi ou d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nombre de réunion de sensibilisation et d'action d'information auprès des copropriétaires, des syndicats de copropriété ■ Réalisation de l'étude sur les copropriétés ■ Mise en place d'un repérage / suivi des copropriétés au travers des indicateurs suivants : part des logements vacants de plus de 3 ans, part de locataires privés, part des ménages sous le seuil de pauvreté (locataires privés et propriétaires occupants), part des familles monoparentales, montant des travaux à réaliser, part des ménages en situation de sur occupation, suivi des DIA. Sous réserve de mise à jour, la mobilisation de l'outil mis en place par l'ANAH pour le repérage des copropriétés en difficultés et qui combine ces éléments peut servir de base à l'observation. 					

ORIENTATION 4 Renforcer la gouvernance en approfondissant les partenariats

OBJECTIF Renforcer la gouvernance et le dialogue interne

ACTION 10 : Mobiliser l'ensemble des communes de la CAPM autour des objectifs du PLH 2

Niveau de priorité : 1

Nature de l'action

<input checked="" type="checkbox"/> Conseil / Ingénierie	<input type="checkbox"/> Aides / Subventions
<input type="checkbox"/> Information / Communication	<input checked="" type="checkbox"/> Animation du partenariat / Coordination
<input type="checkbox"/> Financement étude	

Constats

- Des communes diversement équipées pour développer les actions de la politique de l'habitat sur leur territoire
- Une mise en cohérence de l'action des communes nécessaire pour répondre aux besoins en logements tout en assurant un développement équilibré du Pays de Meaux
- Un soutien en ingénierie de la part des services de la CAPM auprès des communes qui le souhaitent qui se développe depuis quelques années
- Une connaissance par les communes des problématiques habitat à améliorer

Contenu de l'action

1. Poursuivre le soutien en ingénierie par les services de la CAPM auprès des communes

Ce soutien doit s'appliquer tant le développement de l'offre nouvelle (aide au montage des opérations, anticipation sur la mobilisation du foncier à moyen terme..) que dans le traitement du parc de logements existants public et privé. Il s'agit également de les accompagner dans la mise en compatibilité de leurs documents d'urbanisme avec les objectifs du PLH,...

2. Mettre en place des outils au service des communes

Il s'agit notamment :

- de l'observation du marché immobilier local pour orienter au mieux la production et alimenter régulièrement le marché,
- du référentiel avec les opérateurs pour mieux cadrer les négociations,
- d'un point régulier sur les évolutions législatives et réglementaires,
- de l'actualisation partagée du référentiel foncier et du suivi du passage à l'opérationnel des projets....

2. Organiser des ateliers, formations.....

Sur les questions préoccupant les communes dans la mise en œuvre de la

	politique de l'habitat, il est proposé d'organiser des échanges d'expériences, des ateliers en y associant les acteurs concernés afin de favoriser la reproduction de bonnes pratiques sur le territoire de l'agglomération.					
Résultats attendus	■ Une meilleure implication de l'ensemble des communes dans l'atteinte des objectifs poursuivis					
Maîtrise d'ouvrage	CAPM, DAUDD					
Partenariat	les communes et les partenaires en fonction des thématiques abordées					
Moyens humain et financiers	■ Mobilisation des services de la CAPM					
Calendrier	2013	2014	2015	2016	2017	2018
	Mise en œuvre et suivi de la mise en place des opérations tout au long du PLH					
Articulation avec d'autres actions	Ensemble des actions du PLH					
Indicateurs de suivi ou d'évaluation	■ Nombre d'actions de soutien aux communes					

ORIENTATION 4 Renforcer la gouvernance en approfondissant les partenariats

OBJECTIF Conforter les partenariats existants et développer de nouvelles synergies

ACTION 11 : Définir un référentiel habitat entre les collectivités et les partenaires

Niveau de priorité : 1

Nature de l'action	<input checked="" type="checkbox"/> Conseil / Ingénierie	<input type="checkbox"/> Aides / Subventions
	<input checked="" type="checkbox"/> Information / Communication	<input checked="" type="checkbox"/> Animation du partenariat / Coordination
	<input type="checkbox"/> Financement étude	

Constats	<ul style="list-style-type: none">■ L'agglomération du Pays de Meaux a mis en place des partenariats tout au long de la mise en œuvre de ses politiques de l'habitat, qu'il convient de conforter
----------	---

Contenu de l'action	<p>1. Définir un référentiel entre collectivités et opérateurs / aménageurs pour cadrer les négociations</p> <p>Ce référentiel de la qualité urbaine, architecturale et environnementale des opérations, est porté à la connaissance des opérateurs privés, et peut être proposé aux opérateurs sociaux sur la qualité des opérations</p> <p>Il peut éventuellement définir les relations souhaitées entre les collectivités et les opérateurs, également inciter au respect de prescriptions en matière de qualité dans les opérations (qualité de l'aménagement, intégration environnementale, qualité des matériaux, performance énergétique, mixité sociale et générationnelle, taille des logements, niveau de prix maximum...) en lien avec le Plan Climat Energie Territorial.</p> <p>Il indique aussi les informations que la collectivité demande dès l'amorce des projets pour suivre leur réalisation.</p> <p>Rédigée par la DAUDD, il est soumis à la Commission urbanisme habitat avant d'être présenté au Conseil Communautaire, afin de remporter l'adhésion de toutes les communes.</p> <p>2. Renforcer les relations avec les partenaires (conventions et référentiel, appui ADIL, EPF,...)</p> <p>La mise en œuvre de ce second PLH nécessite de mieux mobiliser les partenaires sur les nouvelles priorités arrêtées par les élus. Pour ce faire, il conviendra de poursuivre et amplifier les actions de communication et d'information autour de la politique menée par le Pays de Meaux à l'échelle de l'agglomération.</p> <p>Il s'agira éventuellement de contractualiser avec certains partenaires sur les nouvelles actions du PLH.</p>
---------------------	---

	<p>Afin de mieux impliquer les acteurs nécessaires à l'agglomération pour mettre en œuvre la politique choisie par les élus, il est proposé de les associer plus étroitement dans la durée, cela pourrait être le cas pour les opérateurs sociaux dont la mobilisation sera déterminante dans la tenue des objectifs du PLH2</p> <p>L'organisation d'un débat annuel sur le résultat de l'observation qui peut prendre la forme d'une « journée habitat » largement ouverte pour communiquer sur les résultats permet d'intégrer les appréciations des acteurs de terrain, créer d'éventuelles synergies.</p> <p>Enfin, une « brève » paraissant tous les deux mois d'une page permet une information en continu et de faire vivre le PLH au sein de l'agglomération, en direction des élus des communes mais également auprès des partenaires, à l'instar de ce que fait le Grand Avignon (@u fil du PLH).</p> <p>L'information doit également être mise à jour régulièrement sur le site internet de l'agglomération et des articles peuvent être rédigés pour insertion dans les supports de communication communaux.</p>																												
Résultats attendus	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mieux cibler et répartir l'offre nouvelle avec des produits adaptés aux ménages locaux avec l'appui du référentiel : <ul style="list-style-type: none"> - connaissance précoce des opérations envisagées et participation à la définition de la nature de la programmation (statuts d'occupation, typologies...) - développement d'opérations de qualité - renforcement des partenariats opérateurs / collectivités 																												
Maîtrise d'ouvrage	CAPM, DAUDD																												
Partenariat	L'ensemble des acteurs de l'habitat																												
Moyens humain et financiers	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mobilisation des services de la CAPM Rédaction du référentiel : en régie 																												
Calendrier	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td colspan="6">Partenariat à renforcer ou développer</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="6">« Brève » du PLH paraissant tous les 2 mois</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Rédaction du référentiel</td> <td colspan="5">Mise en œuvre du référentiel</td> </tr> </tbody> </table>		2013	2014	2015	2016	2017	2018		Partenariat à renforcer ou développer							« Brève » du PLH paraissant tous les 2 mois							Rédaction du référentiel	Mise en œuvre du référentiel				
	2013	2014	2015	2016	2017	2018																							
	Partenariat à renforcer ou développer																												
	« Brève » du PLH paraissant tous les 2 mois																												
	Rédaction du référentiel	Mise en œuvre du référentiel																											
Articulation avec d'autres actions	Ensemble des actions du PLH 2																												
Indicateurs de suivi ou d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Application du référentiel : nombre de programmes respectant les prescriptions du référentiel ■ Nombre de lettre au fil du PLH. 																												

ORIENTATION 4 Renforcer la gouvernance en approfondissant les partenariats

OBJECTIF Adapter l'observatoire aux nouvelles priorités du PLHi

ACTION 12 : Poursuivre et adapter l'observatoire de l'habitat aux objectifs du PLH2

Niveau de priorité : 1

Nature de l'action

Conseil / Ingénierie Aides / Subventions

Information / Communication Animation du partenariat / Coordination

Financement étude

Constats

- Un service habitat structuré au sein de l'agglomération du Pays de Meaux au service des communes et des élus de l'agglomération.
- Un observatoire en place qui collecte de nombreuses sources de données et établit des analyses régulières. Des sources pas toujours homogènes sur l'ensemble de l'agglomération.
- Un renforcement nécessaire de l'observation sur l'agglomération dans son ensemble et sur les communes hors ville centre

Contenu de l'action

1. Adapter l'observatoire aux nouveaux enjeux du PLH

L'agglomération du Pays de Meaux dispose d'ores et déjà de moyens d'observation. Afin de rendre plus lisible ce travail d'observation, il est proposé de définir :

- Un noyau dur d'observation, reprenant une vingtaine d'indicateurs disponibles à l'échelle de l'ensemble des communes et permettant d'évaluer le suivi du PLH et l'évolution sociodémographique et économique du territoire
- De mettre en place des analyses détaillées sur les problématiques clés du 2^{ème} PLH à savoir :

L'évolution de la production de logements et de sa nature (type de produits, taille des logements, localisation ...) au regard des objectifs fixés,

Le suivi du référentiel foncier et du passage à l'opérationnel

L'amélioration du parc privé et le repérage des copropriétés en difficultés, travail à articuler avec le bilan annuel des opérations PIG, OPAH-RU. L'idée est de retenir quelques indicateurs clés à mettre en avant chaque année pour établir un suivi et un bilan du PLH.

L'évolution des marchés immobiliers via l'étude des DIA, des mises en service et des prix de sorties des logements neufs mis sur le marché.

Le parc social, son occupation et l'évolution de celle-ci (suivi des PSP et

des CUS, amélioration de la connaissance des contingents, mise en place et suivi de la fragilité des programmes HLM.)

Au sein de chaque analyse, on distinguera ce qui relève :

- D'indicateurs de suivi de la politique de l'habitat. Ces derniers sont précisés au sein de chaque fiche action. Ils visent à mesurer la réalisation effective du contenu de l'action.
- D'indicateurs d'évaluation de la politique de l'habitat mobilisant des sources de données internes et externes et visant à apprécier l'effet des politiques menées en regard des objectifs visés (en matière démographique, d'attractivité, de réponses aux besoins tant quantitatif que qualitatif etc.). Les indicateurs les plus pertinents ont été listés action par action, le cas échéant

2. Mettre en place des procédures de remontée et de transmission des informations entre les communes et l'agglomération et inversement

Les communes disposent d'informations nécessaires à l'observation du territoire, notamment dans un contexte où les phénomènes démographiques ou de constructions constatés n'apparaissent pas immédiatement dans les statistiques nationales.

Ainsi, il pourrait être intéressant pour l'agglomération de faire une analyse complète du territoire à partir des éléments suivants : DIA, effectifs scolaires, évolution de la construction de logements et des projets...

Il est proposé pour cela de mettre en place une convention de transmission annuelle de données entre l'agglomération et les communes qui listera les informations normées à transmettre.

En contrepartie, il est proposé que chaque année, l'observatoire de l'habitat transmette aux communes un état des lieux des avancées et si besoin des données dans le cadre de la réalisation d'études sur leur territoire.

3. Réalisation des publications régulières de l'observatoire

Des « brèves » du PLH tous les 2 mois

Rédaction d'une lettre courte reprenant sous forme de « brèves » des informations d'actualité sur la politique de l'habitat du Pays de Meaux et des points législatifs ou réglementaires qui pourraient être utiles aux élus et aux partenaires.

Une lettre du PLH annuelle ou biannuelle

Cette lettre de l'observatoire devra être synthétique. Elle mettra en avant l'état de réalisation du PLH par grandes thématiques et présentera des exemples de réalisations concrets. Elle pourra être également un relai d'information plus détaillée des évolutions législatives.

Elle pourra faire l'objet d'une publication sur le site internet de l'agglomération du Pays de Meaux.

	<p>4. Mobiliser les travaux de l'observatoire pour animer les différentes conférences du PLH</p> <p>Il est proposé d'alimenter les différentes conférences partenariales de l'agglomération à partir des travaux de l'observatoire qui pourra au besoin réaliser des zooms statistiques.</p> <p>Il est également intéressant de présenter un bilan annuel des actions du PLH à la commission urbanisme habitat du Pays de Meaux. Cette réunion doit être l'occasion de réorienter éventuellement les dispositifs développés en fonction de leurs résultats. Un PLH est en effet un document de programmation qui peut évoluer tout au long de sa mise en place afin d'être au plus proche des enjeux du territoire.</p> <p>Ces travaux serviront de base à la réalisation du bilan triennal qui doit être présenté en Comité Régional de l'Habitat.</p>												
Résultats attendus	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mise en œuvre effective des engagements pris dans le cadre du PLH adopté et adaptation éventuelle de ces engagements en fonction des résultats et des difficultés rencontrées 												
Maîtrise d'ouvrage	CAPM, DAUDD												
Partenariat	Ensemble des communes de l'agglomération, ensemble des partenaires de l'habitat (ensemble des services de l'Etat, AORIF, bailleurs sociaux, promoteurs privés, Conseil Général, Conseil Régional ...)												
Moyens humain et financiers	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mobilisation du service habitat de l'agglomération 												
Calendrier	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr style="background-color: #4b0082; color: white;"> <th style="width: 16.6%;">2013</th> <th style="width: 16.6%;">2014</th> <th style="width: 16.6%;">2015</th> <th style="width: 16.6%;">2016</th> <th style="width: 16.6%;">2017</th> <th style="width: 16.6%;">2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6">Mise en œuvre et suivi de la mise en place des opérations tout au long du PLH</td> </tr> </tbody> </table>	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Mise en œuvre et suivi de la mise en place des opérations tout au long du PLH					
2013	2014	2015	2016	2017	2018								
Mise en œuvre et suivi de la mise en place des opérations tout au long du PLH													
Articulation avec d'autres actions	Ensemble des actions du PLH 2												
Indicateurs de suivi ou d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nombre de publications de l'observatoire de l'habitat, ■ Nombre de commissions habitat, ■ Nombre de conférences du PLH, ■ Mise en place des nouveaux volets de l'observatoire et suivi des politiques menées 												

Synthèse simplifiée des actions par niveau de priorité et territorialisation

Actions	Priorité de la Communauté d'agglomération	Implication des communes	Territorialisation
ACTION 1 : Décliner la production de logement libre et aidée en tenant compte de la reconstitution de l'offre ANRU			Ensemble des communes
ACTION 2 : S'appuyer sur les PLU pour mettre en œuvre le PLH, s'assurer de la cohérence avec le SCOT			Ensemble des communes
ACTION 3 : Définir une stratégie foncière en utilisant les outils réglementaires et techniques adaptés			Ensemble des communes
ACTION 4 : Développer l'accès social et à prix modéré			Ensemble des communes mais plus particulièrement les communes ayant rempli leurs obligations SRU
ACTION 5 : Développer et diversifier l'offre locative sociale en créant des partenariats privilégiés avec les bailleurs sociaux			Ensemble des communes et plus particulièrement les villes moyennes soumises aux obligations SRU
ACTION 6 : Mieux répondre aux besoins des publics spécifiques			Communes concernées par le schéma départemental d'accueil des gens du voyage
ACTION 7 : Achever le PRU de Meaux et réfléchir aux besoins d'amélioration du parc social hors ANRU			Meaux et villes moyennes ou rurales ayant du parc social
ACTION 8 : Poursuivre les dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat en veillant à mobiliser l'ensemble des communes de la CAPM			Ville de Meaux pour les procédures qui la concerne, ensemble des autres communes
ACTION 9 : Être attentif à la manifestation de l'amorce de difficultés des copropriétés et développer une politique en direction de ces dernières			Meaux et villes moyennes
ACTION 10 : Mobiliser l'ensemble des communes de la CAPM autour des objectifs du PLH 2			Ensemble des communes
ACTION 11 : Définir un référentiel habitat entre les collectivités et les partenaires			Ensemble des communes
ACTION 12 : Poursuivre et adapter l'observatoire de l'habitat aux objectifs du PLH2			Ensemble des communes

Degré d'implication de l'agglomération et des communes	Fort	Moyen	Faible

Synthèse détaillée des actions par niveau de priorité et territorialisation

Actions	Détails actions	CAPM	Meaux	Villes moyennes	Communes rurales
ACTION 1 : Décliner la production de logement libre et aidée en tenant compte de la reconstitution de l'offre ANRU	Produire 680 logements par an sur l'ensemble de l'agglomération en veillant aux équilibres territoriaux				
	Décliner la production libre et aidée par type de produits et la mettre en œuvre				
	Développer la connaissance des marchés immobiliers pour orienter la production				
	Accompagner les communes sur les montages d'opération				
	Suivre les avancées des opérations de l'agglomération				
ACTION 2 : S'appuyer sur les PLU pour mettre en œuvre le PLH, s'assurer de la cohérence avec le SCOT	Organiser la compatibilité PLU / PLH				
	Veiller à répondre aux orientations du SCOT				
ACTION 3 : Définir une stratégie foncière en utilisant les outils réglementaires et techniques adaptés	Mobiliser les outils fonciers				
	Mettre en place une veille « foncière »				
	Animer un atelier sur le suivi de l'offre foncière et les projets d'aménagement				
ACTION 4 : Développer l'accession sociale et à prix modéré	Engager une réflexion pour la mise en place d'une aide aux acquisitions foncières sur les communes périurbaines désireuses de développer une offre locative sociale				
	Produire entre 5 et 10% de logements neufs en accession sociale sécurisée				
	Produire entre 25% et 30% de logements neufs en accession aidée ou maîtrisée				
	Négocier avec les promoteurs dans les secteurs clés de développement une part des opérations de logement en accession sociale ou aidée				
	Informier et accompagner les communes des dispositifs existants et des modalités de mises en œuvre				
	Favoriser la mobilisation des outils réglementaires permettant le développement de l'accession sociale et à prix modéré dans les secteurs repérés à enjeux par les communes				
	Identifier avec les communes les zones où doit être affecté à de l'accession sociale				
ACTION 5 : Développer et diversifier l'offre locative sociale en créant des partenariats privilégiés avec les bailleurs sociaux	Engager une réflexion sur un soutien éventuel de l'agglomération à des produits d'accession sociale sécurisée à la propriété				
	Produire plus de 232 logements sociaux neufs par an sur l'agglomération au cours du 2ème PLH, complétée de logements en acquisition-amélioration ou conventionnés				
	Diversifier la production de logements sociaux				
	Mobiliser le fonds local SRU existant pour financer la construction de logements sociaux et engager la réflexion sur un fond communautaire et sur l'opportunité de la prise de la délégation des aides à la pierre				
	Développer des partenariats privilégiés avec les bailleurs sociaux				
ACTION 6 : Mieux répondre aux besoins des publics spécifiques	Etudier en partenariat avec les services de l'Etat l'opportunité d'homogénéiser le zonage de financement du logement social sur les communes déficitaires en logements sociaux (zone 1, 2 et B2)				
	Accroître l'offre de PLAI, notamment en petits logements				
	Encourager le conventionnement des logements dans le cadre du PIG				
	Soutenir l'accompagnement social dans et vers le logement, améliorer l'orientation des publics en difficultés				
	Restructurer l'offre d'hébergement existante				
	Renforcer l'offre dédiée aux jeunes en formation ou en insertion professionnelle				
ACTION 7 : Achever le PRU de Meaux et réfléchir aux besoins d'amélioration du parc social hors ANRU	Développer de façon raisonnée l'offre dédiée aux personnes handicapées ou en perte d'autonomie, assurer le suivi des logements adaptés				
	Répondre à la problématique des « gens du voyage »				
	Poursuivre le PRU engagé sur la ville de Meaux et réfléchir aux besoins d'amélioration du reste du parc social				
	Renforcer les partenariats avec les bailleurs sociaux pour le suivi de l'occupation du parc social				
ACTION 8 : Poursuivre les dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat en veillant à mobiliser l'ensemble des communes de la CAPM	Favoriser la fluidification des parcours résidentiels en proposant la mise en place d'une bourse d'échange au logement				
	Animer une conférence des bailleurs				
	Poursuivre le pilotage et de la mise en œuvre de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain (OPAH – RU) sur les quartiers Cathédrale et Saint-Nicolas de la ville de Meaux				
	Accompagner la campagne de ravalement de façade de la ville de Meaux				
	Poursuivre le pilotage et la mise en œuvre du Programme d'Intérêt Général sur l'ensemble du territoire (hors quartiers Cathédrale et Saint-Nicolas de la ville de Meaux)				
ACTION 9 : Être attentif à la manifestation de l'amorce de difficultés des copropriétés et développer une politique en direction de ces dernières	Poursuivre la participation au pôle local de lutte contre l'habitat indigne en veillant à la mobilisation de l'ensemble des communes de l'agglomération				
	Favoriser l'amélioration des performances énergétiques des logements du parc privé dans le cadre du programme habiter-mieux et du PCE1				
	Sensibiliser les futurs acquéreurs aux charges de copropriétés et au fonctionnement d'une copropriété				
ACTION 10 : Mobiliser l'ensemble des communes de la CAPM autour des objectifs du PLH 2	Mieux connaître les copropriétés et leurs difficultés sur le territoire				
	Poursuivre les programmes de formations pour les copropriétés avec l'UNARC avec des sessions régulières dans le temps, ouverte sur aux communes de l'agglomération				
	Poursuivre le soutien en ingénierie par les services de la CAPM auprès des communes				
ACTION 11 : Définir un référentiel habitat entre les collectivités et les partenaires	Mettre en place des outils au service des communes				
	Organiser des ateliers, des formations...				
	Définir un référentiel entre collectivités et opérateurs / aménageurs pour cadrer les négociations				
ACTION 12 : Poursuivre et adapter l'observatoire de l'habitat aux objectifs du PLH2	Renforcer les relations avec les partenaires (conventions et référentiel, appui ADIL, EPF,...)				
	Adapter l'observatoire aux enjeux du PLH2				
	Mettre en place des procédures de remontée et de transmission des informations entre les communes et l'agglomération et inversement				
	Réaliser des publications régulières de l'observatoire				
	Mobiliser les travaux de l'observatoire pour animer les différentes conférences du PLH				

Territorialisation détaillée des actions	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3

Synthèse du calendrier des actions

Actions	2013	2014	2015	2016	2017	2018
ACTION 1 : Décliner la production de logement libre et aidée en tenant compte de la reconstitution de l'offre ANRU	Mise en œuvre et suivi de la mise en place des opérations tout au long du PLH					
ACTION 2 : S'appuyer sur les PLU pour mettre en œuvre le PLH, s'assurer de la cohérence avec le SCOT	Préparation à la mise en compatibilité Suivi des PLU sur toute la durée du PLH Suivi de la cohérence avec les orientations du SCOT	Mise en compatibilité des PLU				
ACTION 3 : Définir une stratégie foncière en utilisant les outils réglementaires et techniques adaptés	Veille foncière Conseils et suivi des outils mobilisés	Animation d'un atelier foncier Réflexion sur une aide aux acquisitions foncières	Mise en place éventuelle dans le cadre de l'évolution du « fond SRU »			
ACTION 4 : Développer l'accession sociale et à prix modéré	Mise en œuvre et suivi de la mise en place des opérations tout au long du PLH					
ACTION 5 : Développer et diversifier l'offre locative sociale en créant des partenariats privilégiés avec les bailleurs sociaux	Mise en œuvre et suivi de la mise en place des opérations tout au long du PLH	Réflexion sur l'évolution des modalités du fonds SRU				
ACTION 6 : Mieux répondre aux besoins des publics spécifiques	Mise en œuvre de la programmation PLAI Renforcement des partenariats, de l'accompagnement social, du suivi évaluation des besoins et des opérations conduites Réalisation des places pour l'accueil des gens du voyage					Restructuration du foyer ADOMA
ACTION 7 : Achever le PRU de Meaux et réfléchir aux besoins d'amélioration du parc social hors ANRU	Mise en œuvre et suivi de la connaissance du parc social tout au long du PLH					
ACTION 8 : Poursuivre les dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat en veillant à mobiliser l'ensemble des communes de la CAPM	Réflexion sur les réhabilitations à engager pour poursuivre l'ANRU Conf des bailleurs Participation au pôle local de lutte contre l'habitat indigne Mise en œuvre des actions du PCET Pilotage, suivi et mise en œuvre de l'OPAH-RU Pilotage, suivi et mise en œuvre du PIG Sensibilisation des futurs acquéreurs de logements en copropriété Observation des copropriétés	Mise en place de la Bourse d'échanges au logement Conf des bailleurs	Conf des bailleurs	Conf des bailleurs	Conf des bailleurs	Conf des bailleurs
ACTION 9 : Être attentif à la manifestation de l'amorce de difficultés des copropriétés et développer une politique en direction de ces dernières	Formation copropriété	Formation copropriété	Formation copropriété	Formation copropriété	Formation copropriété	Formation copropriété
ACTION 10 : Mobiliser l'ensemble des communes de la CAPM autour des objectifs du PLH 2	Mise en œuvre et suivi de la mise en place des opérations tout au long du PLH					
ACTION 11 : Définir un référentiel habitat entre les collectivités et les partenaires	Partenariat à renforcer ou développer « Brève » du PLH paraissant tous les 2 mois Rédaction du référentiel					
ACTION 12 : Poursuivre et adapter l'observatoire de l'habitat aux objectifs du PLH2	Mise en œuvre et suivi de la mise en place des opérations tout au long du PLH					