

Compte-rendu de l'atelier Démographie et Habitat

11 janvier 2022 – visioconférence

Liste des participants

Maryvonne BARBIER, Maire de Chézy-en-Orxois
Rosalie BECQUET, Directrice de cabinet, CARCT
Céline BOSSERELLE, DGA CARCT
Daniel BUFFET, Directeur territorial - Clesence
Michel CARLIER, Maire de GLAND
Séverine CHARLIER, Mairie de Crézancy
Julie CHAUFFERT, Service Politique de la ville, CARCT
Rodolphe CHOLLET, géomètre
Michaëlle COMSEL, Chef de projet Habitat, Urbam Conseil
Cathy COUTANT, Éluée déléguée aux logements, Château Thierry
Bernard COUVREUR, Directeur communication, CARCT
Gisèle DEFOSSE, DDT Aisne
Vincent DENIMAL, chef du service logement, Conseil départemental
Nicolas DIEDIC, élu de Saint-Eugène, vice-président Enfance-jeunesse, CARCT,
Nicolas DRIOT -Service Urbanisme - Ville de Château-Thierry
Blandine DUDEMAINE, action cœur de ville, CARCT
Didier FERNANDEZ, Maire de Seringes et Nesles
Sophie FERRY - Maire de Vézilly
Hélène FRABOUL, Directrice cycle de l'eau et régie d'assainissement CARCT
Daniel GIRARDIN, Maire de Trélou-sur-Marne, vice-président au PLUIH, CARCT
Madeleine GABRIEL, élue de Fère-en-Tardenois, conseillère déléguée au développement agricole et viticole, CARCT,
Laure GEOFFROY, chargée de mission PLUIH

Etienne HAY, Maire d'Epoux-Bézu, Président de la CARCT
Clara JASTRZABEK - cheffe de projet petites villes de demain - CARCT
Alexandra LAGODA, CCAS Château Thierry responsable action sociale en charge du logement
Bruno LAHOUATI, Maire de Vallées-en-Champagne, conseiller délégué habitat, CARCT
Virginie LAPLAIGE, Responsable politique de la ville CARCT
Patrice LAZARO, Maire de Hautevesnes, Vice-Président Ressources, CARCT
Nathalie LEFEVRE, direction environnement CARCT
Amélia LEGRAND, chargée d'étude en politique territoriale de l'habitat à la DDT02
Emmanuelle LERICHE-CHARPENTIER, Conseillère déléguée commerce Château-Thierry
Sylvie MAUTALENT, Mairie Fère en Tardenois, Adjointe à la culture
Mélanie MILANDRI, conseillère déléguée à l'égalité des droits
Léocadie MILLE, chargée de mission Habitat, CARCT
Souad MORENO, Coordinatrice petite enfance, CARCT
Laetitia NAUD, responsable recherche et développement Apei des 2 Vallées et chargée d'ingénierie
Clément PARADOWSKI, Maire de Grisolles
Catherine RICHARD, Maire de Beuvardes
Géry WAYMEL, chargé de mission, PETR UCC Sud de l'Aisne
Représentant(e) de l'ALEC du Sud de l'Aisne
Représentant(e) de la Mairie de Crézancy
Représentant(e) de la Mairie de Fère-en-Tardenois

M. HAY, Président de l'Agglomération et M. GIRARDIN, vice-président en charge du PLUIH rappellent, en introduction, le calendrier de la démarche. Le groupement Verdi Conseil, Mediaterrée et Sphère Avocats a été retenu pour accompagner l'Agglomération dans l'élaboration du PLUIH, procédure qui devrait durer jusqu'en fin 2024.

Ce premier atelier fait suite à une première phase d'appropriation du territoire et des données et aux 87 entretiens menés dans les communes du territoire.

Jean-Baptiste POULET, représentant du bureau d'études Verdi Conseil, présente le déroulement de l'atelier, mené en visioconférence. Les participants seront amenés à utiliser l'outil Wooclap pour participer par écrit à différents moments de l'atelier.

1. Démographie

Après une présentation des premiers éléments de diagnostic relatifs à la démographie et des atouts, faiblesses, opportunités et menaces (AFOM) identifiés pour cette thématique, les participants sont invités à compléter l'AFOM proposé.

Jean-Baptiste POULET précise que les données de l'INSEE entrées en vigueur en 2022 sont partielles, c'est pourquoi les éléments présentés s'appuient sur les données 2021.

Les réponses apportées, via l'outil Wooclap, sont présentées ci-dessous :

– Quels sont les atouts sur la thématique démographie ?

- Un territoire attractif pour les familles
- Les loyers moins chers
- Attractivité des paysages avec les vallées et les espaces boisés répartis sur tout le territoire.
- Présence de la gare SNCF bien desservie

– Quelles sont les faiblesses sur la thématique démographie ?

- Des difficultés à attirer les cadres
- Projections INSEE : 30,1% de personnes de + de 65 ans et plus à l'horizon 2050
- Ne pas retenir les jeunes post 18 ans
- Difficultés à garder les jeunes adultes
- Secteur rural nécessitant des moyens de locomotion pour les déplacements
- Manque de formations post bac localement
- Paupérisation de la population
- Les forces sont les faiblesses du territoire : population extérieure correspondant à la périurbanisation
- Trou d'air sur les jeunes ménages qualifiés
- Manque grands centres commerciaux (devoir aller à Soissons, Reims ou Marne la Vallée)
- Installations de nouveaux habitants par défaut et non par choix ? (Déconcentration urbaine)
- Notamment avec le vieillissement de la population et la perte d'autonomie
- Développement ségrégation socio spatiale
- Vieillesse accrue sur Château Thierry d'après INSEE 2050
- Problème de mobilité, manque de liaison avec Reims et Paris

– **Quelles sont les opportunités sur la thématique démographie ?**

Trop de personnes extérieures région parisienne 77 dans le sud de l'Aisne
Le contexte Covid qui peut attirer de nombreuses familles qui vivent en ville
Peu d'emplois qualifiés (cadres) en local

– **Quelles sont les menaces sur la thématique démographie ?**

Affluence de ménages pauvres provenant de la région parisienne
Une pression foncière de plus en plus forte
Dégradation de l'habitat
Logements anciens à rénover
Problème de village dortoir
Consommation des espaces et des logements au profit d'habitants issus des départements limitrophes
Retour en ville centre après la fin de la crise Covid (quitter la campagne)
Départ des personnes en perte d'autonomie faute d'habitat répondant à leurs attentes et besoins
Manque dans l'offre d'appartements ou maisons en location
Insécurité qui gagne du terrain
Des besoins différents des ménages : adaptabilité à trouver
Démobilisation citoyenne à la vie sociale
Temps + coûts de transport pour aller travailler sur les bassins d'emplois (Reims, Ile de France)
Prendre en compte les zones inondations avec le dérèglement climatique
La paupérisation dû à un habitat « low-cost » qui ternie l'image de la commune
Nécessité d'anticiper le départ de familles, arrivées avec le COVID, mais "déçus" de la ruralité
Rôle du parc social à équilibrer pour assurer un logement pour tous
Équipements et services offerts en milieu rural différents
Adapter les nouveaux logements afin de prévenir la perte d'autonomie

Demandes de compléments : données plus récentes, données concernant les personnes âgées peu autonomes donc bénéficiaires APA ; nombre d'adultes handicapés bénéficiaires AAH

Autres interventions :

- Il serait intéressant que l'étude intègre les **projections de l'INSEE à l'horizon 2050** (réalisées à partir du modèle Omphale).
Selon ces projections, seul l'arrondissement de Château-Thierry connaît dans l'Aisne une croissance démographique 2013-2050 à hauteur de +210 habitants par an en moyenne, soit +0,29% d'habitants supplémentaires par an dont 0,34% dû au solde migratoire.
Toutefois, comme dans les autres départements de la région, la part des personnes âgées de 75 ans ou plus augmenterait sensiblement. Cette part représenterait 17,1 % de la population de l'Aisne en 2050, contre 9,0 % en 2013. Dans l'arrondissement de Château-Thierry, la part de seniors âgés de 75 ans ou plus progresserait fortement, passant de 8,8 % en 2013 à 18,3 % en 2050.
La part des 65 ans ou plus doublerait quant à elle sur cette période, passant de 16,7 en 2013 à 30,1% en 2050. Ce serait la croissance la plus forte enregistrée dans le département de l'Aisne.

- Le territoire est marqué par le développement d'une ségrégation socio-spatiale : concentration d'une forme de grande pauvreté et d'habitat délabré dans le milieu rural, oublié des politiques menées sur les bourgs centres.
Un des enjeux du volet économique consiste à bien anticiper le phénomène de desserrement des ménages : la diminution du nombre de personnes par logement (liée au vieillissement de la population et au phénomène de décohabitation) entraîne un besoin supplémentaire de logements, pour maintenir la population.

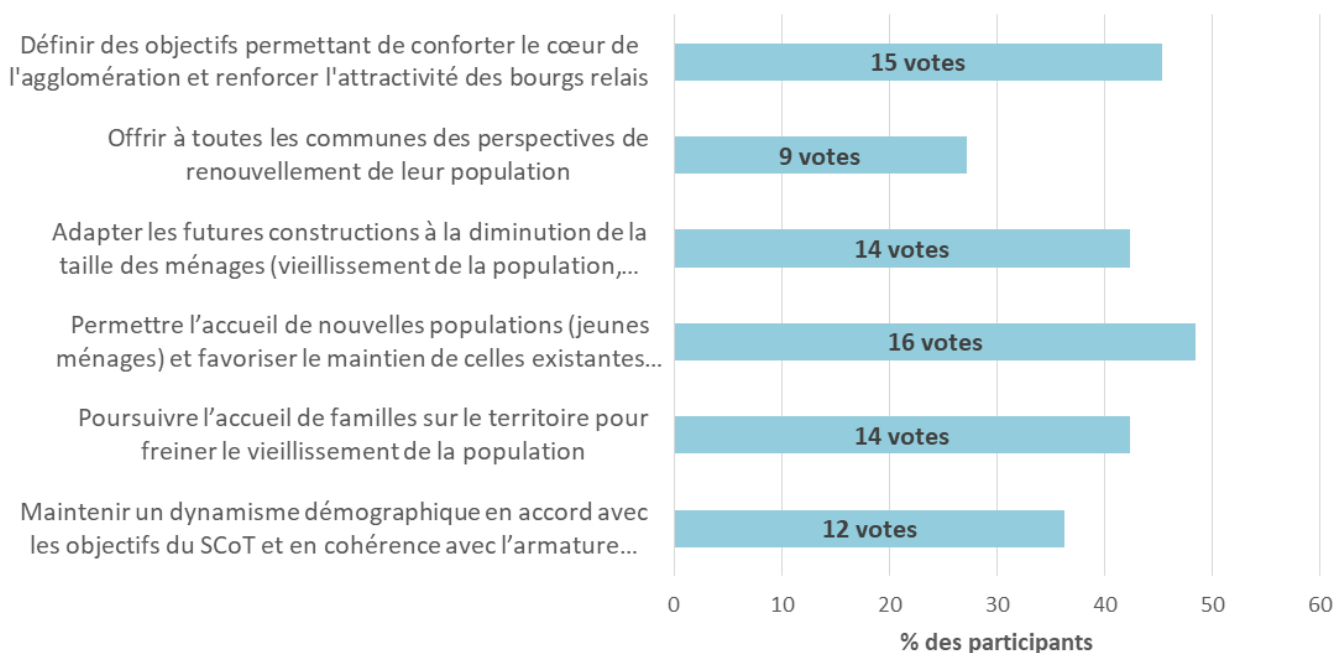
Jean-Baptiste POULET présente **les premiers enjeux identifiés** et invite les participants à les compléter :

– **Quels sont les enjeux sur la thématique démographie ?**

Prévoir des constructions partagées pour les personnes âgées autonomes.
Créer des maisons partagées pour personnes âgées
Proposer une aire d'accueil des gens du voyage
Définir des objectifs permettant de conforter le cœur d'agglo, renforcer l'attractivité des bourgs relais et la vitalité des communes
Proposer des habitats partagés pour des étudiants ou travailleurs saisonniers
Offrir à toutes les communes des perspectives de renouvellement de leur population
Enjeu de mixité sociale
Favoriser le parcours résidentiel.
Proposer des logements accessibles aux petits revenus
Offrir un bassin d'emploi adapté aux populations
L enjeu est global = travail + logement + école + médecins+ crèches+ activités ...
Proposer un développement harmonieux du territoire en tenant compte des modalités de transports écologiques
Favoriser l'accueil des jeunes actifs

Les participants sont ensuite invités à choisir les **trois principaux enjeux** parmi la liste composée des enjeux proposés par le bureau d'études, complétée par une synthèse des propositions formulées.

Quelles sont les 3 principaux enjeux sur la thématique Démographie ?



2. Habitat

Après une présentation d'une synthèse des **premiers éléments de diagnostic du volet Habitat**, les participants sont invités à compléter l'AFOM proposé, en utilisant l'outil Wooclap. Les réponses apportées sont présentées ci-dessous :

– Quels sont les atouts sur la thématique habitat ?

- Une offre diversifiée
- Des investisseurs présents, au moins sur la ville centre
- Marché de l'habitat dynamique
- Des logements vacants pouvant permettre de développer de l'habitat inclusif partagé
- Une attractivité très forte du sud de l'Aisne
- Clésence a engagé un programme de réhabilitation de plus de 50% de son parc locatif social.
- Nombreux dispositifs
- Déterminer une stratégie de lutte contre la précarité énergétique
- Un parc de logements sociaux présents sur les bourgs relais
- Sur Fère en Tardenois, étude urbaine en cours sur « le Parchet », avec démolition de 2 collectifs.

– Quelles sont les faiblesses sur la thématique habitat ?

- État sanitaire et structurel des logements
- Pas de logement pour mettre les femmes en sécurité (maison pour femmes battues)
- Un parc vieillissant, à remettre aux normes thermiques
- Loyers parfois trop élevés pour les populations les plus modestes même dans le parc social
- En zone rurale, de nombreux logements vacants, et vétustes.
- Une préférence des habitants pour l'habitat pavillonnaire, au détriment du bâti ancien
- Un parc de grande typologie, dont la transformation ou la valorisation est à accompagner

Beaucoup de bâtis anciens avec manque de rénovation dans le parc privé et social
 Trop peu d'offres de T1 et T2
 De nombreux habitants pauvres vivent en caravane sur des terrains minuscules, parfois inondables
 Des logements possibles en petites communes mais quid de la précarité énergétique et mobilité
 Les risques d'inondations et coulées de boue
 La présence de marchands de sommeil¹ en milieu urbain et ruraux
 Habitat ancien de grande capacité mais gros travaux pour avoir un confort correct
 Difficulté d'agir sur certains logements indignes, vétustes
 Un parc privé jouant le rôle de parc social de fait
 Fort taux de propriétaires peu aisés en milieu rural, peu enclins à se tourner vers des financements
 Manque d'accompagnement dans les démarches instructions des aides renov
 Vulnérabilité énergétique des pavillons
 Manque quelques grands logements dans le parc social pour les familles nombreuses (public PDALHPD)
 Une sous déclaration chronique de certains travaux : PB de l'observation du réel, des finances communales
 Peu de connaissances sur les obligations pour les propriétaires
 Pas toujours évident de faire des travaux avec les périmètres de protection
 Le coût énergétique dans un contexte plus que tendu

– **Quelles sont les opportunités sur la thématique habitat ?**

Trop de personnes extérieures région parisienne 77 dans le sud de l'Aisne
 Le contexte covid qui peut attirer de nombreuses familles qui vivent en ville
 Peu d'emplois qualifiés (cadres) en local
 Transition énergétique

– **Quelles sont les menaces sur la thématique habitat ?**

La présence de plus en plus forte de marchands de sommeil sur le territoire
 Baisse de développement économique du territoire
 Une difficulté pour disposer d'un parcours résidentiel
 Manque de politique coercitive en direction des logements vacants
 Problématique de la vacance à objectiver
 Attention à ne pas créer sur nos petits villages de couloir corridor écologique afin de réduire les Pression des régions parisiennes et rémoises au détriment de l'aménagement équilibré du territoire
 Squats et marchands de sommeil
 Logements inadaptés
 Enjeux de réhabilitation du parc social
 Augmentation de nombres de résidences secondaires
 Mitage des parcelles avec risque d'artificialisation des sols et paupérisation
 Des logements vacants que des propriétaires ne souhaitent pas mettre en location ou vendre.

¹ Marchand de sommeil : propriétaire qui abuse de ses locataires en louant très cher un logement indigne, les mettant directement en danger : insalubrité, suroccupation organisée, division abusive de pavillons, etc.

Consommation des espaces ruraux accentuant la dépendance à la voiture
 Aggravation du risque sur sols argileux (changement climatique)
 Difficulté de sensibiliser la population à valoriser notre patrimoine bâti (relation ABF)
 Insécurité
 Marchands de sommeil déjà bien intégrés dans le paysage du sud de l'Aisne
 Adaptation des logements au vieillissement
 Manque de places de stationnement
 Mobilité rendue difficile avec un parc routier en mauvais état
 Corridor éco en plein centre village ??
 Eloignement de logements existants par rapport aux emplois et services
 Pas de dispositif "politique de la ville" (QPV) sur le quartier du Parchet
 Menace visuelle des anciennes surfaces commerciales transformées en habitats sans toucher la vitrine
 Dédoublage du nombre de logements : un logement travail présentiel, un logement télétravail
 Apparition des nuisances aéroportuaires sur l'Ouest de la CARCT
 Coûts importants de réhabilitation des logements diffus en zone rurale.
 Pas d'invitation fiscale pour réhabilitation de l'ancien dans les communes rurales
 Freiner le flux migratoire des départements limitrophes dans le parc public

Demandes de compléments : ne pourrait-on pas affiner sur bourg relais et bourg centre ?

Autres interventions :

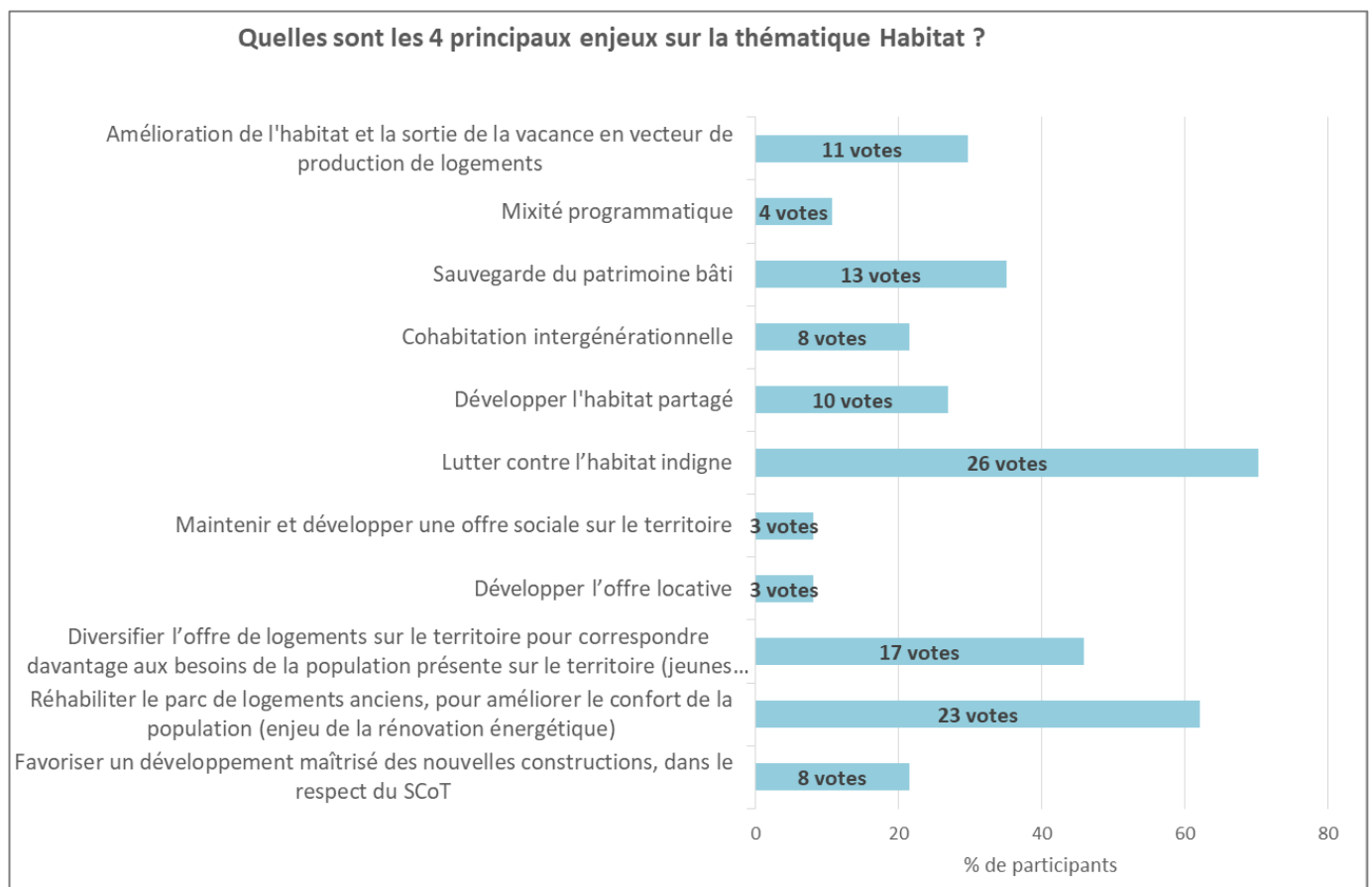
- Pourquoi les lotissements sont-ils une menace ? Ce sont les extensions urbaines, la banalisation des paysages que représentent les lotissements qui sont identifiés au titre des menaces.
- Pourquoi l'usage croissant de pouvoir de police spécial en matière d'habitat (périls, mises en sécurité) est présenté comme une faiblesse ? Cet élément est présenté dans les faiblesses parce que la multiplication des dossiers de périls est le marqueur de nombreuses situations problématiques sur le territoire.
- En complément des dispositifs présentés (OPAH, PIG, etc.), il faudrait ajouter que la ville a engagé une concession d'aménagement pour la reprise d'îlots très dégradés pour la remise sur le marché de logements décents et abordables. Par ailleurs, les politiques menées en faveur de la redynamisation des centres-villes et centres-bourgs ont également pour objectif et pour effet de ramener des habitants dans les centralités.
- Si une partie des dispositifs présentés concernent la ville-centre et les centre-bourg (Condé-en-Brie, Fère-en-Tardenois et Neuilly-Saint-Front) ; le Programme d'Intérêt Général (PIG), les aides de l'ANAH, les aides France Renov peuvent bénéficier aux habitants dans toutes les communes du territoire (sous conditions de ressources).
- Il est essentiel que préservation de la ressource en eau et de l'assainissement mais aussi la vulnérabilité des constructions aux phénomènes de ruissellement et coulées de boue accentués par le changement climatique soient être pris en compte dans la politique de l'habitat.

Jean-Baptiste POULET présente **les premiers enjeux identifiés** et invite les participants à les compléter :

- **Quels sont les enjeux sur la thématique habitat ?**

Développer l'habitat partagé
 Réduire le périmètre de protection pour favoriser l'installation de panneaux solaires
 Favoriser la cohabitation intergénérationnelle
 Éviter l'exode
 La création de plus de services, de commerces et de loisirs
 Réussir à concilier les besoins de la population avec les contraintes ABF
 Sauvegarder notre patrimoine
 Ajuster les prévisions de peuplement en fonction des ressources de chaque territoire ; développer les synergies entre territoires (agglo villes villages)
 Faire de l'amélioration de l'habitat et la sortie de la vacance un vecteur de production de logements
 La question de l'assainissement
 Développer des lieux de vie sur les lieux d'habitat (commerce de proximité, services...)
 Diminuer le taux de logements vacants
 Anticiper le phénomène possible de revente post COVID, d'une partie des familles récemment installées
 Proposer des résidences secondaires haut de gamme ?
 Concernant l'assainissement : pourrait-on envisager un achat groupé de micro stations ? pour permettre de tirer des prix
 Sonder les projets des promoteurs immobiliers ?

Les participants sont ensuite invités à choisir les **quatre principaux enjeux** parmi la liste composée des enjeux proposés par le bureau d'études, complétée par une synthèse des propositions formulées.



3. Habitat pour publics spécifiques

Après une présentation d'une synthèse des premiers éléments de diagnostic du volet Habitat pour publics spécifiques, les participants sont invités à compléter l'AFOM proposé, en utilisant l'outil Wooclap. Les réponses apportées sont présentées ci-dessous :

– **Quels sont les atouts sur la thématique habitat pour publics spécifiques ?**

Un PDALHPD à renouveler en 2022
Un diagnostic à venir du Conseil départemental sur l'habitat inclusif
Une réflexion sur l'habitat inclusif en cours
Des pôles de santé constitués
Une étude encore en cours sur l'habitat inclusif par Apei des 2 Vallées
Des réflexions en cours sur le logement de jeunes actifs/stagiaires
Développement par Clésence de projets intergénérationnels et inclusifs.
Une association (APEI) dynamique pour l'habitat adapté aux personnes handicapées
Plan santé en cours (maillage EHPAD)
Un dispositif d'intermédiation locative pour les jeunes opérationnel sur Château-Thierry

– **Quelles sont les faiblesses sur la thématique habitat pour publics spécifiques ?**

Manque de logements d'urgence
Manque de connaissance entre les acteurs
Un coût des loyers plus élevé que dans d'autres secteurs du département
Modèle à inventer de petites structures « maillées » en zone rurale.
Manque de coordination des services pour l'accompagnement des personnes en situation de handicaps
Habitat inclusif partagé encore peu connu
Problème de mobilité pour les personnes âgées
Difficulté à faire accepter et respecter un règlement pour notre AAGV
Une offre à adapter pour les personnes âgées (alternative aux EHPAD)

– **Quelles sont les opportunités sur la thématique habitat pour publics spécifiques ?**

Une nouvelle aide à la vie partagée mise en œuvre en 2022 pour développer l'habitat inclusif
Des financements de l'Etat mobilisés sans précédent pour la transition énergétique (France Rénov)
Des outils pour mieux accompagner les foyers pour les projets de rénovation (France Rénov)
Des partenariats bien amorcés pour développer l'habitat inclusif
Des outils de l'Etat pour valoriser les friches et les logements vacants

– **Quelles sont les menaces sur la thématique habitat pour publics spécifiques ?**

Logement vacant non traité qui devient insalubre
Coût important de remise en état des logements anciens !
L'accès à des services de santé parfois difficile ou sous tension
Positions politiques d'élus
Manque d'informations sur les dispositifs existants pour l'amélioration ou adaptation du logement

Des personnes âgées de plus en éloignées de leurs familles
 Difficultés à avoir un logement adapté à chaque âge de la vie (mobilité)
 Effectivement peu concernés dans notre petit village par le public spécifique...
 Pluralité des intervenants dans la gestion des problématiques (ARS, CARCT, DPT...)
 Manque de maillage du territoire sur l'adaptation des logements
 Difficulté de mise en œuvre des petites structures spécifiques en « village »
 Difficulté à convaincre les personnes âgées locataires de rénover un logement privé

Autres remarques et interventions :

- L'habitat inclusif correspond à un ensemble de logements indépendants, caractérisé par des espaces de vie individuelle associés à des espaces de vie partagée, dans un environnement adapté et sécurisé, permettant la réalisation d'un projet commun de vie sociale. Il constitue une troisième voie entre la vie à domicile et l'hébergement en structure.
- Le développement de l'habitat inclusif vise des communes d'une certaine importance. Il nécessite la proximité de services, transports et commerces. Un travail est notamment engagé dans le cadre de Petites Villes de Demain (PVD).
- Une prestation individuelle d'aide à la vie partagée (AVP) est mise en place par le Département en remplacement du forfait Habitat inclusif.
- Peuvent être contactés, sur la question de l'habitat inclusif : Laetitia NAUD, responsable recherche et développement Apei des Deux Vallées ; Mme BOS, Cheffe du Service Régulation et Prospective du Conseil Départemental, SOLIHA Aisne
- La question des parcours résidentiels des personnes âgées est un enjeu important : passer du logement familial, à la résidence autonomie, à l'EHPAD.
- Il serait intéressant de sensibiliser les acteurs du maintien à domicile (MAIA, personnel médical, etc.) sur les dispositifs d'aide à l'adaptation des logements. Ces acteurs pourraient également jouer le rôle d'alerte sur les questions de logements indignes ou mal-adaptés.

Jean-Baptiste POULET présente les premiers enjeux identifiés et invite les participants à les compléter :

– Quels sont les enjeux sur la thématique habitat pour publics spécifiques ?

Renforcer l'offre d'hébergement pour les personnes en situation de précarité
 Proposer un accompagnement technique et financier pour l'adaptation préventive du logement à la perte d'autonomie
 Coordonner les différentes orientations des acteurs politiques
 Favoriser la création de logements adaptés par une simplification de la réglementation dans le futur PLUI
 Trouver le financement de ces politiques
 Répondre aux besoins en logement des saisonniers, stagiaires et jeunes actifs
 Politique de logement d'urgence
 Éviter les installations illégales des Gens du Voyage
 Communiquer sur l'habitat inclusif
 Pas assez de logements entre leur logement et l'EHPAD pour les personnes âgées

Les participants sont ensuite invités à choisir les **trois principaux enjeux** parmi la liste composée des enjeux proposés par le bureau d'études, complétée par une synthèse des propositions formulées.

