



**Communauté d'Agglomération
Epernay, Coteaux et Plaine de Champagne**

**Programme Local de l'Habitat
Orientations**



Août 2018

Table des matières

I. Préambule	2
II. La définition d'une politique de l'habitat	3
Orientation n°1 : Accompagner les perspectives de croissance d'une offre d'habitat de qualité et diversifiée	3
Orientation n°2 : Soutenir l'équilibre de développement des bourgs structurants et des petites communes	5
Orientation n°3 : Améliorer le parc de logements existants et favoriser la remise sur le marché des logements vacants	7
Orientation n°4 : Travailler une offre locative sociale qui participe à l'amélioration de l'habitat et réponde à des besoins ciblés ; tout en veillant aux équilibres du parc existant	9
Orientation n°5 : Diversifier les réponses apportées à la pluralité des besoins en logement et hébergement	11
III. Une programmation de logements traduisant les objectifs de la politique locale de l'habitat	13
Les tendances passées : une décroissance et un ralentissement de la production de logements ...	13
Les objectifs du SCOT.....	14
Les objectifs du précédent PLH	15
Les scénarios de développement	15
Les principes de déclinaison territoriale	19
Le recensement des projets connus	20
Glossaire	21

I. PREAMBULE

Article L302-1 du CCH : « *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... 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* ».

La phase de diagnostic a permis de faire émerger les enjeux habitat du territoire. La phase d'orientations vise à se saisir de ces enjeux prospectifs, pour fonder les grands axes de la politique de l'habitat.

Elle a été introduite par l'organisation d'une journée habitat (le 3 avril 2018) au cours de laquelle élus et partenaires du territoire ont partagé les principaux constats et enjeux issus du diagnostic, et réfléchi ensemble, au sein d'ateliers thématiques, aux pistes d'actions à mettre en œuvre dans le cadre du PLH.

Par ailleurs, dans la lignée du diagnostic, une territorialisation des orientations a été réalisée, afin de tenir compte des spécificités locales au sein de l'agglomération, selon les secteurs résidentiels et le niveau de services et de commerces des communes.

Le comité technique, le bureau communautaire et le comité de pilotage ont permis de valider les grands axes qualitatifs et les objectifs quantitatifs, et d'amorcer un travail sur les premières pistes d'actions.

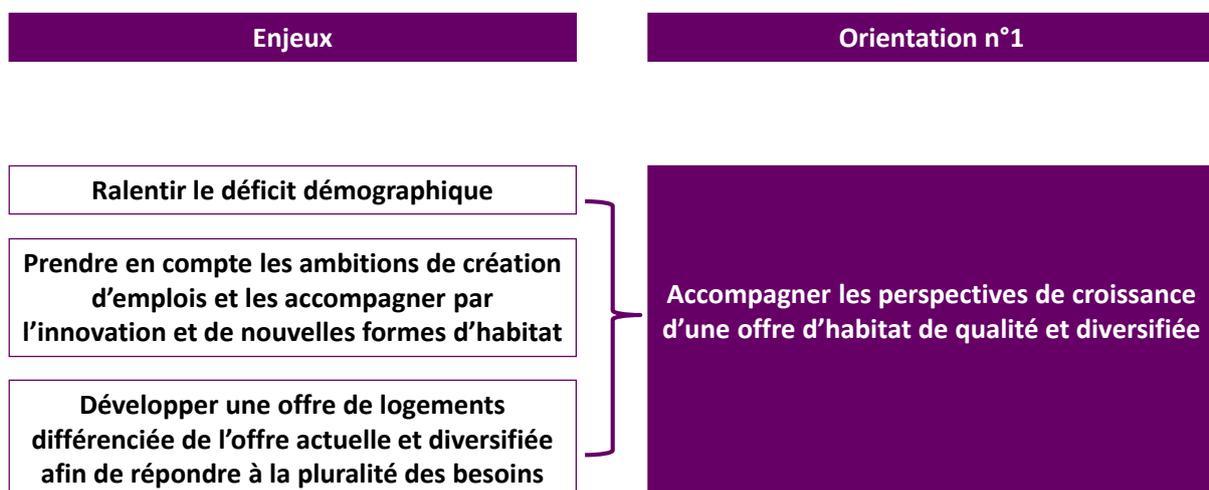
II. LA DEFINITION D'UNE POLITIQUE DE L'HABITAT

5 orientations, constituant les futurs axes de travail de la politique de l'habitat de la communauté d'agglomération, ont émergé dans le cadre des travaux menés.

1. Accompagner les perspectives de croissance d'une offre d'habitat de qualité et diversifiée
2. Soutenir l'équilibre de développement des bourgs structurants et des petites communes
3. Améliorer le parc de logements existants et favoriser la remise sur le marché des logements vacants
4. Travailler une offre locative sociale qui participe à l'amélioration de l'habitat et réponde à des besoins ciblés ; tout en veillant aux équilibres du parc existant
5. Diversifier les réponses apportées à la pluralité des besoins en logement et hébergement

Orientation n°1 : Accompagner les perspectives de croissance d'une offre d'habitat de qualité et diversifiée

Le ralentissement du déficit démographique de la Communauté d'Agglomération est un enjeu clé de la future politique locale de l'habitat. En effet, les tendances passées montrent un déficit migratoire et une érosion du solde naturel (avec la baisse des familles avec jeunes enfants, notamment dans les communes du pôle urbain), phénomènes que l'agglomération souhaite contenir dans le futur. La baisse de population est en effet préjudiciable pour la vie économique liée à la présence des habitants (économie présenteielle). De plus, la politique de l'habitat est l'un des leviers de l'attractivité du territoire, qui doit accompagner les perspectives de développement économique et touristique. L'offre de logements doit pour cela être attractive et proposer une réponse alternative, notamment aux familles avec enfants, jeunes, ou encore personnes âgées, qui souhaiteraient bénéficier d'un cadre de vie de qualité.



Pour mener à bien cette orientation, un certain nombre de pistes d'actions ont été soulevées (dont le détail est signalé ci-dessous). On retiendra la nécessité de :

- travailler avec les aménageurs, les opérateurs et les communes sur les conditions de production de logements pour dynamiser le marché,
- diversifier l'offre de logements, afin de répondre aux besoins endogènes et de la rendre attractive pour les ménages extérieurs au territoire, en travaillant sur les prix de sortie, les produits, les formes urbaines, les usages et l'innovation
- accompagner le développement touristique, notamment lié à l'œnotourisme, en veillant au développement d'une offre de logements mobilisables par les salariés du secteur touristique, et au développement d'une offre de logements pour les touristes.

Ces pistes d'actions amèneront la Communauté d'Agglomération dans le cadre du programme d'actions, à se positionner sur la mise en place d'instances partenariales et sur la définition d'aides à la production de logements.

Orientation n°1

Accompagner les perspectives de croissance d'une offre d'habitat de qualité et diversifiée

Mise en place d'une conférence des aménageurs, des opérateurs et des communes

Travail sur des produits en secteur urbain qui répondent aux besoins des familles et aux enjeux de renforcement de l'armature urbaine

Développement de nouvelles formes d'habitat (habitat partagé, collaboratif en milieu rural, intergénérationnel unité de vie) et valorisation des expériences immobilières qualitatives (innovantes)

Mettre en place des produits innovants avec une audace architecturale (*ex: habitat individuel superposé, Maisons fines et élevées avec terrasses et jardins...*)

Intervention financière de l'intercommunalité pour soutenir certains produits logements, certains publics, dans des localisations définies (aide à la pierre, minoration du foncier, aide aux ménages ...)

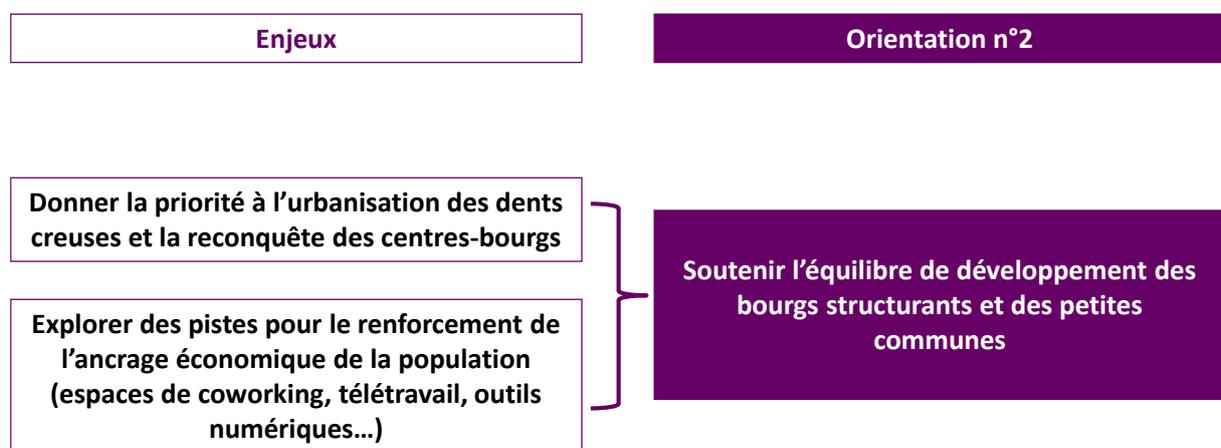
Développement d'une offre d'hébergement touristique et d'une offre de logements saisonniers en lien avec les projets portés par le service Développement économique et touristique de l'Agglomération

Orientation n°2 : Soutenir l'équilibre de développement des bourgs structurants et des petites communes

La Communauté d'Agglomération Epernay, Coteaux et Plaine de Champagne se compose de 47 communes ayant des poids démographiques et des structures urbaines très différentes. On compte aussi bien des communes rurales, des pôles structurants que des communes urbaines.

Cette diversité a amené la Communauté d'Agglomération à poser un deuxième axe de travail sur « l'équilibre de développement » des pôles structurants et des petites communes. Il ne s'agit en effet pas de dévitaliser ces espaces qui sont attractifs pour une partie de la population, mais bien de soutenir leur développement au regard des enjeux :

- portés par le SCOT, de limitation de la consommation d'espace et de préservation des espaces naturels et agricoles,
- d'amélioration de l'habitat ancien existant, de mise sur le marché des biens vacants ou des espaces constructibles faisant l'objet d'une rétention foncière,
- de maintien d'une activité économique locale.



Il s'agit, pour mener à bien cette orientation, d'agir sur :

- la diversification de l'offre de logements afin de permettre la réalisation d'un parcours résidentiel dans ces secteurs, à l'échelle par exemple du bassin de vie,
- la sollicitation d'opérateurs, capables de concevoir des projets à l'échelle des enjeux sur ce type de communes,
- d'identifier avec les communes, les axes principaux d'interventions sur lesquels elles souhaitent travailler dans les 6 années à venir,
- de soutenir les opérations clés qui concourent aux objectifs précités.

Diversifier l'offre de logements à l'échelle des bassins de vie :

- réhabilitation de logements communaux (conventionnement ? Bail à réhabilitation ou emphytéotique)
- développement d'une offre locative (notamment dans les pôles structurants)
- en propriété occupante (typologies T3-T4), avec des prix de sortie des opérations prenant en compte les budgets locaux et des produits innovants, de bon rapport qualité-prix (maisons de ville, petits collectifs avec terrasses partagées / jardins partagés...), en lien avec l'attractivité pour les ouvriers, et progressivement une meilleure réponse pour les employés et professions intermédiaires. Une fourchette de prix entre 150 000 et 225 000 € qui permette d'envisager une diversité de produits.

Travailler avec les communes sur la planification et le développement de projets :

- Identifier au moins 1 projet d'habitat par commune, à mettre en œuvre sur la durée du PLH (terrain communal, lutte contre la vacance, réhabilitation du patrimoine communal)
- Pour les communes avec des OAP : enjeu de phasage des opérations (temporalités de livraison à définir pour éviter les effets de concurrence, et garantir l'écoulement des produits dans le cadre du marché)

Diversifier l'offre de logements : réhabilitation de logements communaux – développement d'une offre locative ou en propriété occupante (typologies T3-T4) à l'échelle des bassins de vie

Améliorer l'identification de la demande et des parcours résidentiels en milieu rural

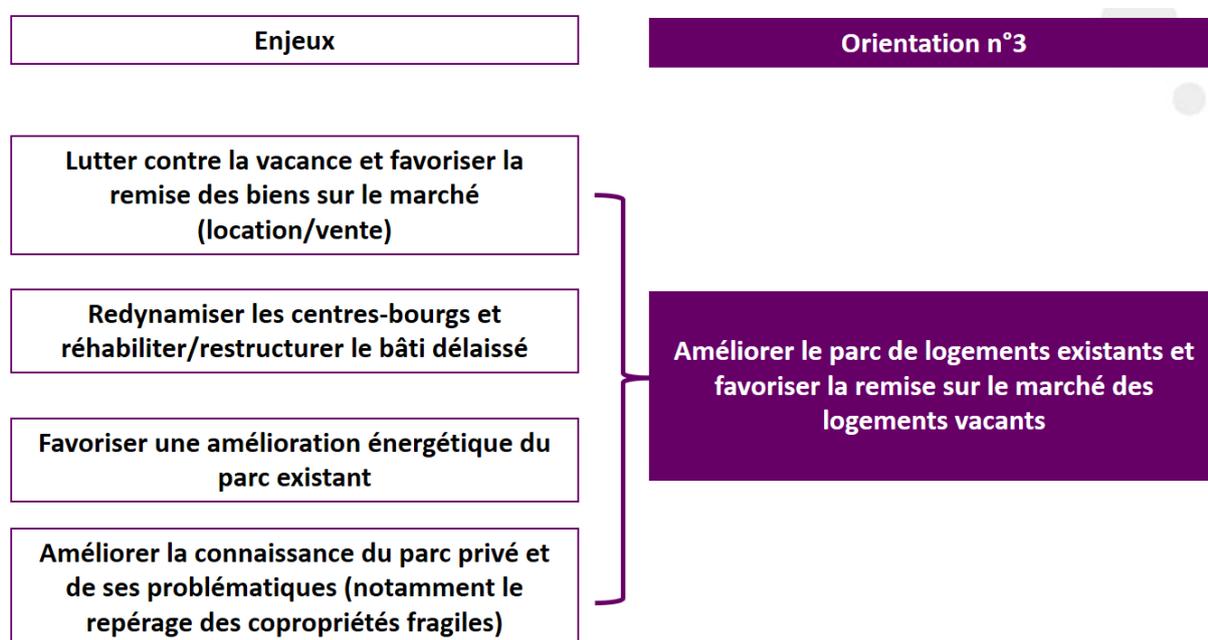
Soutenir les opérations qualitatives en cœur de bourg : Intervention financière de l'intercommunalité en direction des porteurs de projets, pour la mise en œuvre de micro-projets

Orientation n°3 : Améliorer le parc de logements existants et favoriser la remise sur le marché des logements vacants

Plusieurs enjeux mettant en avant la nécessité d'intervenir sur le parc privé existant, sont apparus au cours de l'élaboration du diagnostic. Ces enjeux sont partagés par l'ensemble des communes mais ne s'expriment pas de la même manière :

- logements vacants au-dessus des commerces à Epernay,
- délaissement de bâti dans les bourgs anciens, que ce soit du bâti à vocation économique qui n'est plus utilisable (ex : anciens vendangeoirs), ou d'habitat (ex : logements hérités), et qui peuvent faire l'objet d'un phénomène de rétention ou de déconnexion entre le prix souhaité et la réalité du marché,
- dévitalisation de certains bourgs structurants,
- logements énergivores pouvant générer des situations de précarité énergétique.

Il est donc souhaité la mise en place d'actions permettant d'améliorer le parc privé existant, et favorisant la remise sur le marché de biens vacants ou délaissés.



Face à cette problématique, certaines communes ont mis en place des outils, dont l'ampleur dépend de leur taille (en nombre d'habitants). On compte ainsi :

- une campagne de ravalement de façade obligatoire sur la commune d'Epernay (appuyée sur des aides communales), ainsi qu'un service hygiène et salubrité,
- l'instauration de la taxe sur les logements vacants, qui selon les communes qui l'ont mise en place, peut permettre d'identifier les logements vacants, mais n'a que très peu d'impact sur la remise sur le marché de ces biens,
- la sensibilisation des propriétaires pour favoriser les ventes (pour les plus petites communes).

Toutes les communes ne disposent cependant pas des mêmes moyens, et certaines se retrouvent parfois démunies. Le renforcement de l'intervention de l'agglomération sur cette thématique, en lien avec ses partenaires (PETR notamment), apparaît donc nécessaire.

Orientation n°3

Améliorer le parc de logements existants et favoriser la remise sur le marché des logements vacants

Information, communication auprès des propriétaires sur les aides à l'amélioration de l'habitat (via la plateforme de rénovation énergétique du PETR ?)

Information et ingénierie auprès des communes sur les outils mobilisables

Mise en place d'outils opérationnels d'amélioration de l'habitat privé : OPAH

Dans les centres-bourgs, réhabiliter le bâti ancien via des outils tels que l'acquisition-amélioration, le bail à réhabilitation ou le bail emphytéotique

Envisager une mutualisation du service Hygiène et salubrité de la Ville d'Épernay et réfléchir aux interactions entre l'opération Cœur de Ville et les actions du PLH

Mise en place d'un observatoire permettant une meilleure connaissance des valeurs de marché

Mettre en place un partenariat avec les agences immobilières et les notaires pour sensibiliser les ménages et favoriser la mise en vente ou en location des biens

Mobilisation par les communes, des procédures et outils de type *droit de préemption, bail à réhabilitation, taxe sur les logements vacants*

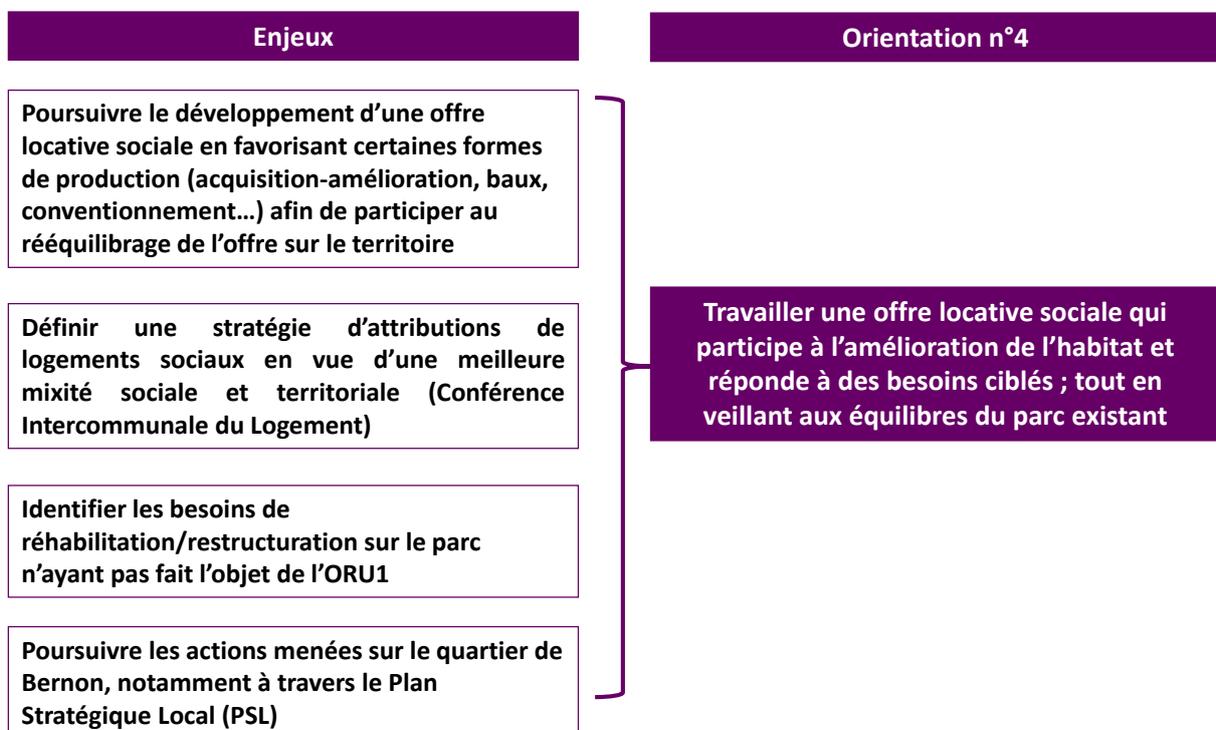
Mobiliser les partenaires sociaux pour l'accompagnement des ménages dans les procédures liées au mal-logement + accès et maintien dans le logement

Orientation n°4 : Travailler une offre locative sociale qui participe à l'amélioration de l'habitat et répond à des besoins ciblés ; tout en veillant aux équilibres du parc existant

Le parc social de l'agglomération, concentré sur les communes urbaines et plus particulièrement celle d'Épernay, a connu de profonds bouleversements ces dernières années, notamment au travers l'Opération de Renouvellement Urbain du quartier de Bernon, qui est considérée par l'ensemble des partenaires comme une réussite.

Les compétences des EPCI en matière de stratégie d'attributions de logements sociaux ont évolué avec la loi Égalité et Citoyenneté et le projet de loi ELAN¹. L'Agglomération d'Épernay a mis en place sa Conférence Intercommunale du Logement, instance partenariale chargée de définir cette stratégie sur le territoire.

Il convient donc de poursuivre le travail engagé dans le cadre de l'ORU tout en veillant à intégrer les problématiques de certains secteurs qui ne sont pas concernés par le périmètre du quartier prioritaire² mais dans lesquels une fragilisation est constatée (Vignes Blanches). Ces actions devront être accompagnées par la poursuite d'un développement mesuré du parc social sur le territoire.



Concernant cette orientation, il s'agit donc de poursuivre les actions sur le parc social existant, en les élargissant à d'autres territoires que le Quartier prioritaire de la Politique de la Ville, et en mettant en place l'ensemble des nouveaux outils disponibles.

La nouvelle gouvernance est d'ores et déjà mise en place par l'Agglomération, ses communes membres et ses partenaires dans le cadre des travaux de la Conférence Intercommunale du Logement menés en parallèle de l'élaboration du PLH.

¹ Loi Evolution du Logement et Aménagement Numérique

² L'appellation "QPV Bernon" couvre le périmètre du Quartier prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) dit "de Bernon" à Épernay, qui se compose de 3 sous-quartiers : Bernon et Bernon Village, Lorraine, et quelques rues du quartier Vignes-Blanches (Saut du Lièvre, Ilôts K, La Banane, La Vaute et Franche-Comté)

Le développement du parc social doit permettre de répondre à des besoins ciblés et être adapté en fonction des territoires de l'intercommunalité, avec par exemple une offre de logements familiaux en individuel groupé ou des petits logements dans les communes les plus urbaines, et une offre en acquisition-amélioration ou démolition/reconstruction qui participe à l'amélioration du parc de logements, dans les bourgs structurants.

Orientation n°4

Travailler une offre locative sociale qui participe à l'amélioration de l'habitat et réponde à des besoins ciblés ; tout en veillant aux équilibres du parc existant

Mettre en œuvre et évaluer les travaux de la Conférence Intercommunale du Logement

Poursuivre les actions menées dans le cadre de la politique de la ville sur le quartier de Bernon

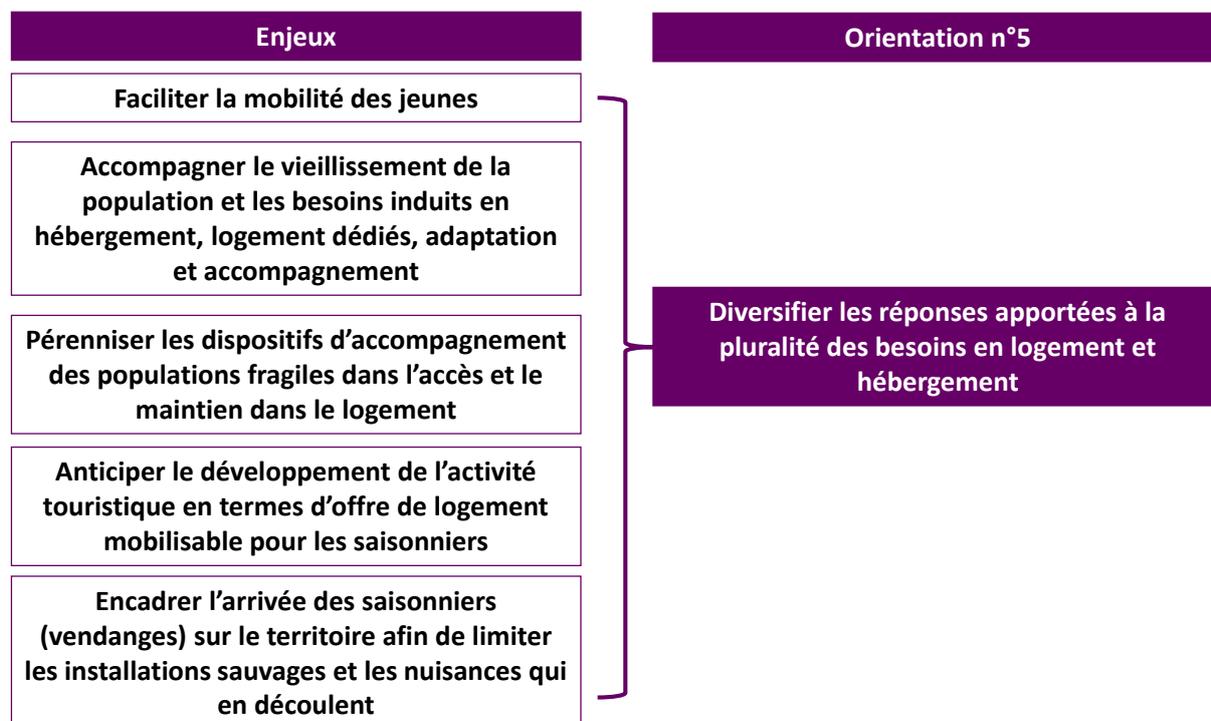
Définir une stratégie d'intervention pour le parc hors ORU à proximité du quartier prioritaire (Vignes Blanches)

Développer une offre de logement neuve qui réponde à des besoins ciblés (jeunes actifs, familles monoparentales, personnes âgées...) sur les pôles urbains et structurants

Mobiliser les opérateurs (SEM, aménageurs...) et bailleurs sociaux pour monter des micro-projets en centre-bourg (acquisition-amélioration, démolition-reconstruction, bail à réhabilitation...).

Orientation n°5 : Diversifier les réponses apportées à la pluralité des besoins en logement et hébergement

Les besoins en logement sont multiples et nécessitent donc une pluralité de réponses sur le territoire de l'agglomération Epernay, Coteaux et Plaine de Champagne. Lors du diagnostic, l'amélioration de la réponse aux besoins en accompagnement ou en logements des cibles suivantes est apparue : jeunes en mobilité, personnes âgées, publics fragiles, saisonniers touristiques, saisonniers des vendanges et enfin gens du voyage.



Pour diversifier les réponses apportées en termes de développement de l'offre ou d'accompagnement, les pistes d'actions suivantes ont été envisagées :

- développer une offre de petits logements pour les jeunes ou les personnes âgées non dépendantes qui souhaitent rester sur le territoire, dans des communes dotées de préférence de services,
- poursuivre les actions facilitant la mobilité dans les territoires les plus ruraux, pour favoriser le maintien à domicile le plus longtemps possible,
- assurer la pérennité des dispositifs d'accompagnement des plus fragiles et favoriser l'information des communes,
- poursuivre le travail sur l'accueil des gens du voyage en conformité avec le futur schéma départemental.

Si l'accueil des saisonniers viticoles apparaît bien comme un enjeu pour le territoire dans le cadre du diagnostic du PLH, les partenaires et les élus de la Communauté d'Agglomération se sont accordés sur le fait que les réponses à apporter à cette problématique devaient résulter d'une concertation entre l'interprofession, les services de l'Etat et les collectivités.

Orientation n°5

Diversifier les réponses apportées à la pluralité des besoins en logement et hébergement

Développer une offre de petits logements locatifs (notamment T2 T3) dans le parc social et dans le parc privé, y compris sous forme de meublés, dans le pôle urbain et dans les communes équipées d'une offre de formation (Viti-campus)

Développer une offre de logements adaptée au vieillissement, à proximité des centres-bourgs, des services et d'une desserte de transports

Poursuivre les expériences pour le développement d'une offre de logements intergénérationnelle

Financer (?) les travaux d'adaptation des logements (parcs social et privé) en vue de favoriser le maintien à domicile le plus longtemps possible

Etendre le service de transport à la demande, notamment dans les communes rurales

Soutenir les dispositifs en faveur du logement des plus démunis (APRIL, Pass logement Jeune) encadrés par les organismes présents sur le territoire (communication envers les propriétaires ...) afin d'assurer leur pérennité

Développer une offre de Lits haltes soins santé

Réaliser une ou plusieurs aire(s) d'accueil prévue(s) par le schéma départemental d'accueil des gens du voyage, et mettre en place un dispositif d'accompagnement à la sédentarisation des ménages qui le souhaitent

Identifier des solutions d'accueil temporaire pour les emplois saisonniers (tourisme et actifs en mobilité)

III. UNE PROGRAMMATION DE LOGEMENTS TRADUISANT LES OBJECTIFS DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

Les tendances passées : une décroissance et un ralentissement de la production de logements

Les tendances constatées sur l'ensemble de l'agglomération entre 2009 et 2014 ont montré une perte d'un peu plus de 190 habitants par an. La production de logements n'a pour autant pas été nulle, avec 229 logements par an correspondant à 4,6 logements construits par an pour 1 000 habitants (indice de construction), soit un peu moins que la moyenne nationale.

Pour autant, cette production n'a pas été suffisante pour maintenir la population sur le territoire.

Cela s'explique par plusieurs facteurs, à l'œuvre sur le parc existant :

- Le point le plus marquant étant la baisse très rapide de la taille moyenne des ménages (-0,8% par an) lié probablement au solde migratoire négatif sur les jeunes familles, mais également aux séparations familiales et au vieillissement de la population, lesquelles génèrent de nombreux besoins en logements.
- L'ORU du quartier de Bernon a également pesé, avec 71 logements par an mobilisés pour renouveler le parc de logements démolis.
- Enfin, l'augmentation de la vacance et des résidences secondaires ont mobilisé des logements qui n'ont pas été destinés à une installation de population sur le territoire.

Le niveau de construction n'a pas permis d'atténuer ces trois phénomènes, qui cumulés, auraient dû être compensés par 311 logements neufs entre 2009 et 2014, contre 229 livrés.

L'affaiblissement de la construction et l'augmentation conjointe de la vacance témoignent de conditions de marché peu porteuses, notamment dans les secteurs urbains fortement concurrencés par l'offre de terrains à construire en secteur périurbain.

Cette tendance ne s'est probablement pas améliorée entre 2014 et 2018, la production de logements s'étant ralentie à un peu plus d'une centaine de logements par an.

Démographie et logements : les tendances passées		
	Rappel 2009-2014	Rappel 2014-2018
production neuve /an	229 logements	103 logements
	<small>Source : GTC à partir de SITADEL, logements construits</small>	
Indice de construction /1.000 hab. /an	4,6	2,1
	<small>Source : GTC à partir de SITADEL, logements construits</small>	
Les utilisations de la production neuve :	Soit en nombre de logements / an	
Evolution de la taille moyenne des ménages /an	-0,81%	179 logements
Taux 2014 et évolution des résidences secondaires	hausse du taux de 1,9% à 2,2% des logements	20 logements
Taux et évolution des logements vacants	hausse du taux de 8,8% à 9,3%	41 logements
Renouvellement du parc de logements	taux de 0,28% par an	71 logements
Evolution démographique	-0,39% par an 49 733 à 48 774 hbts soit - 191 habitants par an	

Les objectifs du SCOT

Le SCOT d'Épernay et sa Région a été arrêté fin 2017 et est en cours d'approbation. Il concerne un territoire plus large que l'agglomération d'Épernay, Coteaux et Plaine de Champagne, puisqu'il s'étend aussi sur les Communautés de Communes des Paysages de la Champagne et de la Grande Vallée de la Marne. Ce document fait le choix d'un scénario de développement ambitieux. Sur le plan démographique, il vise un retour de la croissance démographique avec un objectif de 92 000 habitants à l'horizon 2035, avec un objectif de renforcement des pôles et notamment du pôle sparnacien.

Sur le plan des besoins en logement, les objectifs retenus sont :

- une baisse de la taille moyenne des ménages de 0,25% par an,
- un objectif ambitieux de baisse de la vacance avec moins 600 logements vacants,
- un développement des résidences secondaires de l'ordre de 250 logements pour accompagner la volonté de développement touristique,
- un objectif de renouvellement du parc de 800 logements dans le but de redynamiser le parc de logements.

L'ensemble de ces éléments permet d'estimer un besoin se situant dans une fourchette de 5 500 à 6 000 logements, soit autour de **275-300 nouveaux logements par an**, sur l'ensemble du SCOT.

Sur le plan territorial, le SCOT fixe un minimum de logements à construire dans la trame déjà construite, de 60% dans le pôle sparnacien, de 30% dans les pôles structurants, de 15% dans les pôles d'irrigation et de 10% dans les communes actives.

OBJECTIFS	POP 2035	Nombre de logements à construire	Pourcentage de logements à construire dans l'enveloppe urbaine (au minimum)	Nombre de logements à construire dans l'enveloppe urbaine	Nombre de logements à construire en extension
POLE SPARNACIEN					
Ay Champagne	38 272	457	50%	229	229
Dizy					
Épernay					
Magenta		1 676	60%	1 006	670
Mardeuil					
Pierry					
POLES STRUCTURANTS					
Dormans	5 888	219	30%	66	153
Vertus		155	30%	46	108
POLES D'IRRIGATION					
Avize	12 788	116	15%	17	99
Châtillon-sur-Marne					
Mareuil-le-Port					
Damery					
Saint-Martin d'Ablois		613	15%	92	521
Montmort-Lucy					
Orbais-l'Abbaye					
Etoges					
Ambonnay / Bouzy	170	15%	26	145	
Tours-sur-Marne					
COMMUNES ACTIVES					
Paysages de la Champagne	35 052	890	10%	89	801
Grande Vallée de la Marne		264	10%	26	237
Épernay, Coteaux et Plaine de Champagne		1 279	10%	128	1151
SCoTER	92 000	5 839	31%	1 725	4 115

Source : extrait du SCOT – Document d'Orientations et d'Objectifs

Cet objectif a été appliqué à la CA Epernay, Coteaux et Plaine de Champagne à l'échelle globale et selon les différentes strates de communes. Cela permet d'estimer un objectif de 161 logements par an (de 2015 à 2035), répartis comme suit :

Epernay, Coteaux et Plaine de Champagne

OBJECTIFS	Nombre de logements à construire	Nombre de logements à construire en extension	Densité en logements / ha	Consommation maximale d'espace (en ha)
POLE SPARNACIEN				
Épernay	1 676	670	30	22
Magenta				
Mardeuil				
Pierry				
POLES STRUCTURANTS				
Vertus	155	108	20	5
POLES D'IRRIGATION				
Avize	116	99	18	5
COMMUNES ACTIVES				
	1 279	1151	14	82
TOTAL Epernay, Coteaux et Plaine de Champagne	3 226	2 028		115

Source : extrait du SCOT - Document d'Orientation et d'Objectifs

Les objectifs du précédent PLH

Pour mémoire, sont précisés ci-après les objectifs de production de l'offre de logements du précédent PLH qui couvrait les communes du Nord de l'actuelle agglomération (ancienne CCEPC) :

Un objectif initial **de 212 logements par an** sur la période du PLH (2009-2014) avait été défini. Cet objectif **avait été réajusté lors du bilan à mi-parcours à 195 logements par an. Il prenait en compte les démolitions-reconstructions en locatif social** au sein du quartier Beausoleil à Epernay. Si on les décompte, la production nette envisagée était de **172 logements hors ORU**.

Les scénarios de développement

Deux scénarios de développement ont été proposés au Comité technique du PLH puis aux élus de la Communauté d'Agglomération. Compte tenu de la compatibilité nécessaire du SCOT (en cours d'approbation) et du PLH, les scénarios tiennent compte des principaux composants des besoins en logements exprimés dans le SCOT.

Scénario 1 : objectifs et orientations du SCOT

Le premier scénario est volontariste et nécessite des politiques publiques pour :

- Produire 161 logements par an
- Ralentir la baisse de la taille moyenne des ménages : dans ce scénario, le ralentissement de la baisse de la taille moyenne des ménages est encore plus fort que dans l'ensemble du SCOT. En effet, la taille moyenne des ménages de l'agglomération est d'ores et déjà de 2,15 en 2014, soit la plus basse des territoires composant le SCOT. La baisse envisagée est donc plus faible (- 0,13% par an), ce qui suppose de mieux retenir les familles et d'en attirer de nouvelles.

- Lutter contre la vacance : en matière de résorption de la vacance, le scénario reproduit les objectifs du SCOT qui sont partagés à l'échelle de l'ensemble de l'Agglomération et constituent même une des orientations du PLH.
- Augmenter légèrement la part de logements dédiés au tourisme, comme souhaité par le SCOT, et afin d'accompagner les volontés de développement de l'activité touristique portées par la commune d'Epernay et la Communauté d'Agglomération.
- Renouveler 0,1% du parc de logement de 2014, en lien avec la poursuite de l'amélioration du parc existant.

Ce scénario permet d'esquisser un retour de l'attractivité avec un gain de population de 0,30% par an.

Ce scénario 2014-2024 ne s'applique dans la réalité que du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2024 (durée du PLH).

Or la production récente de logements a été très faible (un peu plus de 100 logements par an). Pour atteindre l'objectif de ce scénario, il conviendrait donc de construire 1 200 logements sur 6 ans, soit un objectif moyen de 200 logements par an.

Epernay Agglo Champagne		Scénario 1 2014-2024		
Période...		SCENARIO SCOT		
		2014	10	2024
Population totale		48 774	0.30%	50 268
Population des ménages			1 494	0.3%
	Solde naturel		0.13%	
	Solde migratoire		0.18%	
Taille moyenne des ménages		2.15		2.12
Var/an de la taille moyenne des ménages			-0.13%	
Parc total		25 151		26 562
Résidences principales		22 240		23 732
Logements vacants		2 351	-133	2 219
RS et occasionnels		560	51	611
Logements vacants + RS		2 911	-0.28%	2 830
% Logements vacants		9.3%	-1.1%	8.35%
%RS et occasionnels		2.2%	0.3%	2.30%
		2014-2024		
		Global	par an	par an / 1000 hab
Construction neuve		1 613	161	3.3
Effet démographique		701	70	1.4
Point mort		912	91	1.8
dont desserrement		791	79	1.6
dont renouvellement du parc		202	20	0.4
% de renouvellement annuel du parc			0.1%	
dont variation des vacants		-133	-13	-0.3
dont variation des RS et occasionnels		51	5	0.1
Estimation de la construction dernières années (2014-2018 inclus)		Objectif construction 2019-2024 - en moyenne annuelle		Objectif construction 2019-2024 - TOTAL
413		200		1200

Scénario 2 (alternatif)

Un scénario alternatif a été envisagé dans un second temps. Avec un objectif de production de logements identique, mais moins bien orienté et non accompagné de politiques publiques volontaristes :

- Maintien du taux de logements vacants à son niveau de 2014
- Baisse encore forte de la taille moyenne des ménages, malgré sa faiblesse actuelle, ce qui signifie, le cas échéant, une difficulté à rajeunir la population et à être attractif pour les jeunes ménages.

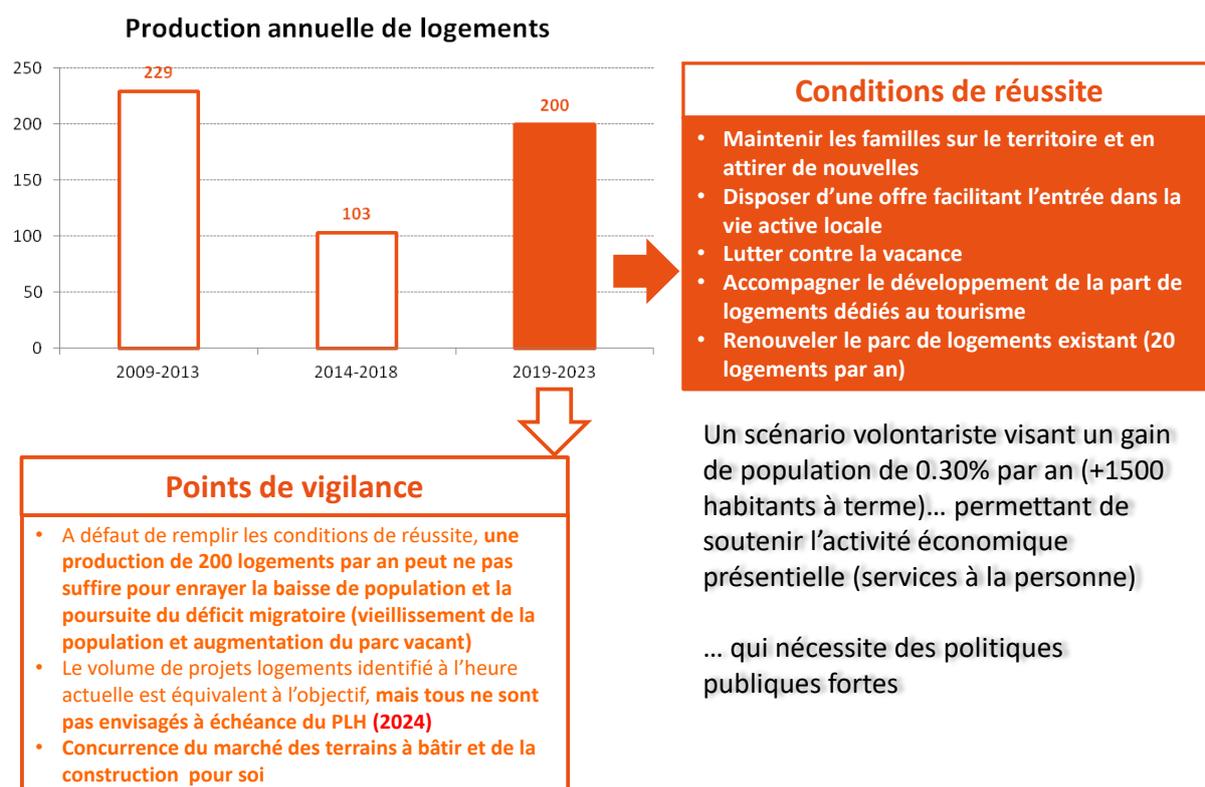
En conséquence, malgré la production de logements, la population continue de baisser et le déficit migratoire se poursuit.

Epernay Agglo Champagne	Scénario 2 2014-2024		
	SCENARIO "absence de politique publique"		
Période...	2014	10	2024
Population totale	48 774	-0.08%	48 363
Population des ménages		-411	-0.1%
Solde naturel		0.13%	
Solde migratoire		-0.21%	
Taille moyenne des ménages	2.15		2.06
Var/an de la taille moyenne des ménages		-0.40%	
Parc total	25 151		26 562
Résidences principales	22 240		23 467
Logements vacants	2 351	132	2 483
RS et occasionnels	560	51	611
Logements vacants + RS	2 911	0.61%	3 094
% Logements vacants	9.3%	0.0%	9.35%
%RS et occasionnels	2.2%	0.3%	2.30%
	2014-2024		
	Global	par an	par an / 1000 hab
Construction neuve	1 613	161	3.3
Effet démographique	-196	-20	-0.4
Point mort	1 809	181	3.7
dont desserrement	1 423	142	2.9
dont renouvellement du parc	202	20	0.4
% de renouvellement annuel du parc		0.1%	
dont variation des vacants	132	13	0.3
dont variation des RS et occasionnels	51	5	0.1
Estimation de la construction dernières années (2014-2018 inclus)	Objectif construction 2019-2024 - en moyenne annuelle		Objectif construction 2017-2026 - TOTAL
413	200		1200

Les deux scénarios sont résumés dans le graphique ci-dessous :

TABLEAU RECAPITULATIF DES OBJECTIFS ET HYPOTHESES DES DIFFERENTS SCENARIOS DE DEVELOPEMENT				
	Rappel		Scénario 1 : mise en œuvre du SCOT	Scénario 2 : objectif du SCOT "sans politique publique sur la baisse de la taille moyenne des ménages et la lutte contre la vacance
	2009-2014	2014-2018	2019-2024 inclus	2019-2024 inclus
Objectif de production neuve 2019-2024 /an	229 logements	103 logements	200 logements	200 logements
			200 logts = production neuve uniquement	
Indice de construction /1.000 hab. /an	4.6	2.1	4.0	4.0
Hypothèses :				
Evolution de la taille moyenne des ménages /an	-0,81% soit 179 logements par an		moins rapide que dans le SCOT -0,13% par an soit 79 logements par an	+ rapide que dans scénario SCOT (-0,40% par an) soit 142 logements par an
Taux 2014 et évolution des résidences secondaires	hausse du taux de 1,9% à 2,2% des logements soit 20 logements par an		SCOT : augmentation du taux de 2014 de 0,3% par an soit 5 logements par an	SCOT : augmentation du taux de 2014 de 0,3% par an soit 5 logements par an
Taux et évolution des logements vacants	hausse du taux de 8,8% à 9,3% soit 41 logements par an		SCOT : baisse du taux de 2014 de -1,1% par an soit 19 logements par an	Maintien du taux de logements vacants au niveau de 2014
Renouvellement du parc de logements	0,29% du stock de logements soit 71 logements par an		0,10% du stock de 2014 soit 20 logements par an	0,10% du stock de 2014 soit 20 logements par an
Evolution démographique	-0,39% par an 49 733 à 48 774 hbts soit -191 habitants par an		+0,30% par an soit +1 494 hab. 50 268 hbts en 2024 soit + 249 hbts / an	-0,08% par an 48 363 hbts en 2024 soit -68 hbts / an

Les élus ont choisi de retenir le scénario du SCOT (scénario 1) et d'accompagner la production de logements de politiques volontaristes pour orienter la production de logements, lutter contre la vacance et améliorer le parc existant. Ils ont pris conscience des conditions de réussite et des points de vigilance à avoir pour atteindre l'ambition démographique qu'ils se sont fixée.



Les principes de déclinaison territoriale

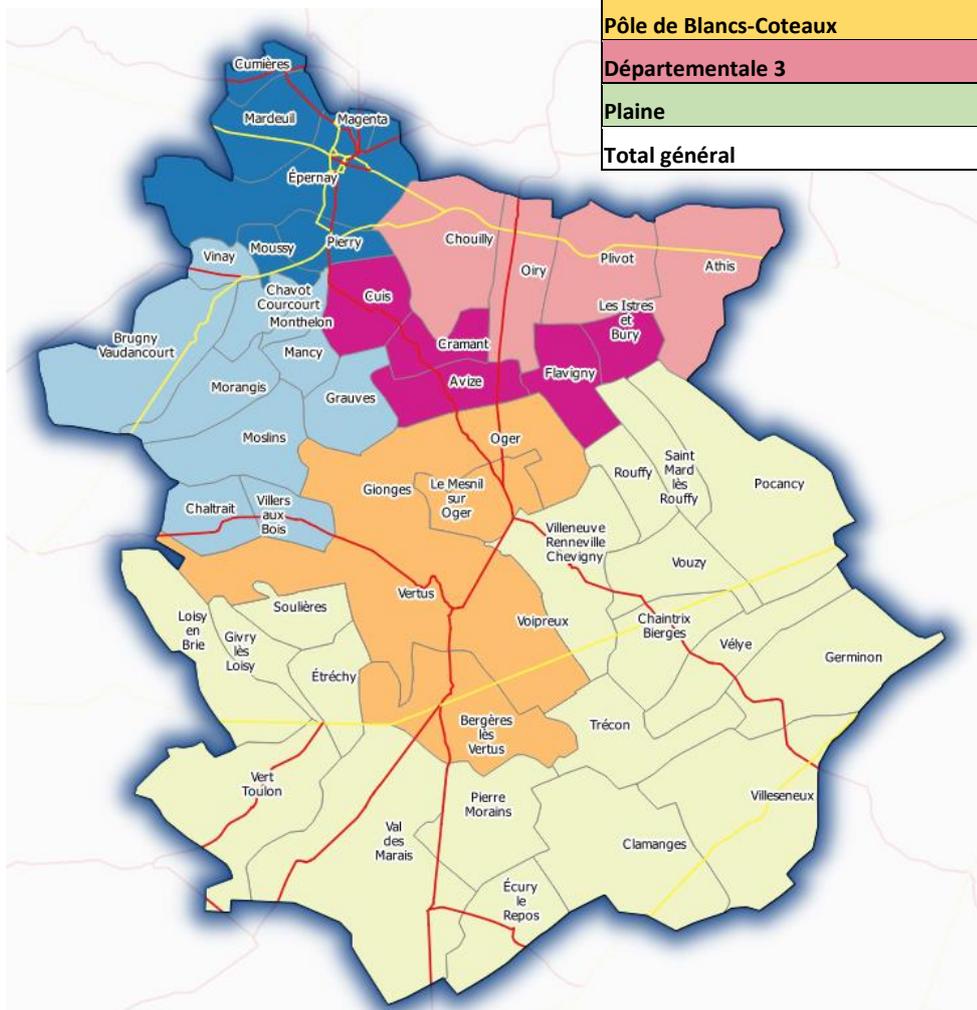
Compte tenu de la présence de communes de très petite taille, la territorialisation des objectifs de production du PLH (obligatoire) est **envisagée** :

- **par zones géographiques (cf. ci-dessous),**
- **et par communes principales (Epernay, Magenta, Blancs-Coteaux, Avize),** pour lesquelles des objectifs plus détaillés seront définis, notamment en termes de production de logements sociaux :
 - Maintien du taux de logement social sur Epernay et Magenta
 - Progression sur Blancs-Coteaux et Avize

Les zones géographiques retenues sont les suivantes ; elles ont été constituées et proposées sur la base de problématiques et enjeux communs :

- Plaine : du foncier disponible dans les documents d'urbanisme, mais à l'initiative du privé, qui fait de la rétention foncière ; communes plus éloignées des pôles d'activité de l'agglomération
- Groupes structurés autour d'Avize et de Blancs-Coteaux : enjeux de restructuration des centres-anciens ; des extensions contraintes par le vignoble
- Pôle sparnacien : diversification de l'offre en vue d'attirer et de retenir les actifs et les familles
- Ouest Epernay : Communes plus enclavées, avec des petits projets de logements (OAP,...)
- Départementale 3 : communes attractives entre Châlons et Epernay, avec une zone d'emploi locale

Proposition de regroupements	Nombre de Communes	Population 2014	Logements 2014
Pôle sparnacien	6	29 167	15 982
Ouest Epernay	10	3 742	1 707
Pôle d'Avize	5	3 353	1 657
Pôle de Blancs-Coteaux	3	5 202	2 544
Départementale 3	4	3 477	1 514
Plaine	19	3 833	1 747
Total général	47	48 774	25 151



Le recensement des projets connus

- Le nombre de logements projetés et connus hors diffus correspond à 7 ans et demi de production (200 logements par an).
- Parmi ce potentiel de logements, la temporalité de livraison n'est pas toujours connue ou correspond à des opérations envisagées à plus long terme.

	Nombre de logements projetés toutes temporalités confondues
Pôle sparnacien	1 154
Ouest Epernay	105
Pôle d'Avize	41
Pôle de Blancs-Coteaux	25
Départementale 3	101
Plaine	31
Total général	1 457

Source : GTC à partir des informations communales mises à jour en octobre 2018

Les orientations territoriales, précisant les grandes orientations du PLH, sont les suivantes :

- Pôle sparnacien : Engager la mise en œuvre des opérations par une réflexion sur les produits (prix, typologies, ...) visant une pluralité de cibles, et en évitant les effets de concurrence
- Communes structurées autour d'Avize et de Blancs-Coteaux : Restructuration des centres anciens par une politique de renouvellement de l'offre, en agissant sur les biens vacants et/ou peu adaptés aux besoins actuels, et en travaillant avec des opérateurs identifiés pour leur capacité à développer des projets dimensionnés à ce tissu et ce type de communes
- Ouest Epernay : mettre en œuvre les projets identifiés dans les OAP
- Départementale 3 : réaliser les projets déjà connus, et identifier les projets potentiels avec les communes
- Plaine : privilégier les projets de requalification des biens bâtis et limiter la rétention foncière sur les fonciers stratégiques (dans la trame bâtie existante ou en continuité)

La déclinaison territoriale et par typologie des objectifs chiffrés de production de logements sera précisée dans le cadre du programme d'actions du PLH.

Glossaire

ABF : Architecte des Bâtiments de France

ADMR : Aide à domicile en milieu rural

AFU : Association Foncière Urbaine

AL : Allocation Logement

ALT : Allocation Logement Temporaire

ANAH : Agence NAtionale de l'Habitat

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

APL : Aide Personnalisée au Logement

APRIL : Accompagnement et Prévention pour l'Insertion par le Logement

ARS : Agence Régionale de Santé

ASLL : Accompagnement Social Lié au Logement

ATSA : Accueil Temporaire Service de l'Asile

CADA : Centre d'Accueil de Demandeurs d'Asile

CAECPC : Communauté d'Agglomération Epernay, Coteaux et Plaine de Champagne

CCEPC : Communauté de Communes Epernay Pays de Champagne

CCGVM : Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne

CCH : Code de la Construction et de l'Habitation

CCRV : Communauté de Communes de la Région de Vertus

CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale

CIA : Convention Intercommunale d'Attributions

CIL : Conférence Intercommunale du Logement

CLIC : Centre Local d'Information et de Coordination

CUS : Convention d'Utilité Sociale

DOO : Document d'Orientations et d'Objectifs

DVF : Données Valeurs Foncières

EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

ELAN : Loi Evolution du Logement et Aménagement Numérique

FJT : Foyer de Jeunes Travailleurs

FSL : Fonds de Solidarité pour le Logement

HUDA : Hébergement d'Urgence pour Demandeurs d'Asile

LHI/TD : Lutte contre l'Habitat Indigne / Très Dégradé

LLS : Logement Locatif Social

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

OPAH-RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain

OPS : Occupation du Parc Social

ORU : Opération de Renouvellement Urbain

PAC : Porter A Connaissance

PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durables

PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

PETR : Pôle d'Equilibre Territorial et Rural

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLI : Prêt Locatif Intermédiaire

PLS : Prêt Locatif Social

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PPGD(ID) : Plan Partenarial de Gestion de la Demande (et d'Information du Demandeur)

PPPI : Parc Privé Potentiellement Indigne

PPRI : Plan de Prévention du Risque Inondation

PPRN : Plan de Prévention des Risques Naturels

PPRT : Plan de Prévention des Risques Technologiques

PSL : Plan Stratégique Local

PSLA : Prêt Social Location-Accession

PVR : Participation pour Voirie et réseaux

QPV : Quartier prioritaire Politique de la Ville

RNU : Règlement National d'Urbanisme

RPA : Résidence pour Personnes Agées

RPLS : Répertoire du Parc Locatif Social

SCoT(ER) : Schéma de Cohérence Territoriale (d'Epernay et sa Région)

SDA(H)GDV : Schéma Départemental d'Accueil (et d'Habitat) des Gens Du Voyage

SNE : Système National d'Enregistrement

SPR : Site Patrimonial Remarquable

UC : Unité de Consommation

ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager