

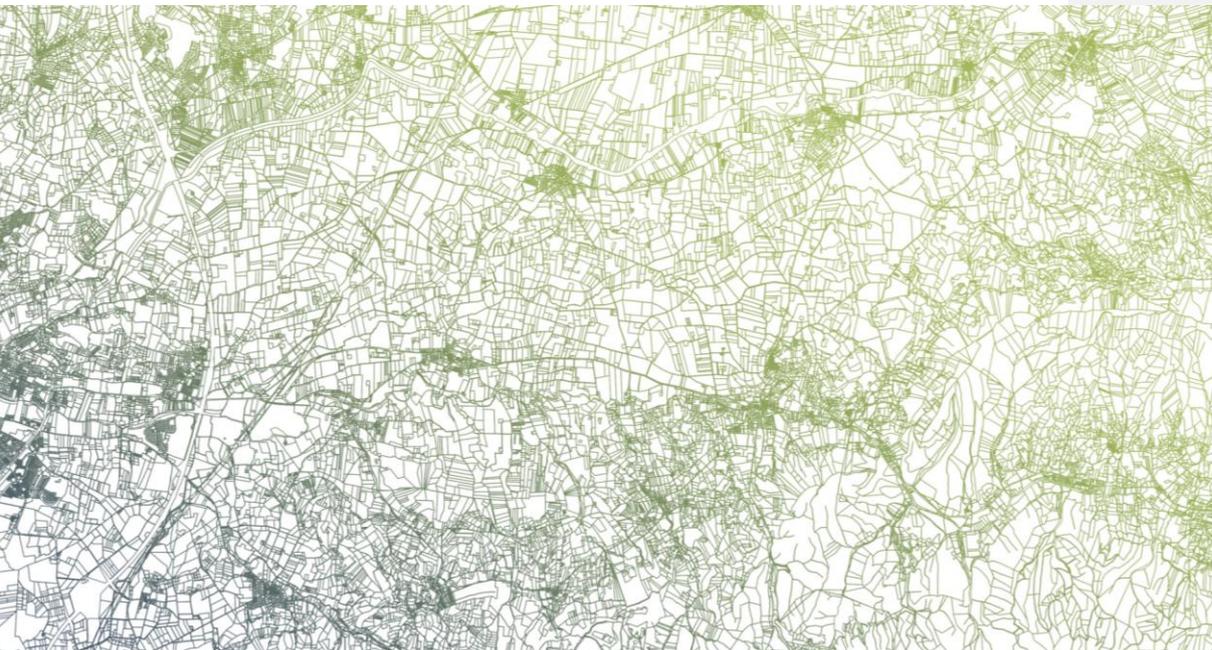
Programme Local de l'Habitat 2024-2030 – Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts



# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2024-2030

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DE  
L'OISE ET DES TROIS FORETS

## DOCUMENT D'ORIENTATIONS



# SOMMAIRE

<b>Préambule</b> .....	<b>3</b>
Les objectifs du document d'orientations.....	3
Une recherche de concertation technique et politique pour une élaboration partagée.....	5
Un projet politique construit autour de cinq orientations inscrites dans une stratégie globale .....	8
<b>Méthodologie de calcul des objectifs de production de logements du PLH</b> .....	<b>9</b>
Cadre réglementaire dans lequel les objectifs du PLH doivent s'inscrire .....	9
Cadre local pour alimenter les objectifs du PLH.....	10
Méthodologie pour estimer les objectifs de production du PLH.....	11
<b>ORIENTATION 1 – Maintenir un rythme de production de logements respectueux des équilibres et des ressources du territoire</b> .....	<b>14</b>
1.1 Réduire la consommation foncière .....	15
1.2 Mobiliser les outils réglementaires et fonciers pour répondre aux orientations du PLH .....	16
1.3 Veiller à proposer des logements de qualité.....	17
<b>ORIENTATION 2 – Diversifier l'offre de logements pour l'adapter aux besoins des ménages et aux évolutions sociétales</b> .....	<b>18</b>
2.1 Produire du logement locatif abordable .....	18
2.2 Proposer une offre en accession abordable destinée aux primo-accédants.....	22
2.3 Agir pour un meilleur équilibre de peuplement.....	23
<b>ORIENTATION 3 – Optimiser le parc existant</b> .....	<b>24</b>
3.1 Améliorer la performance énergétique des logements.....	24
3.2 Lutter contre le mal logement .....	25
3.3 Lutter contre la vacance structurelle .....	26
<b>ORIENTATION 4 – Déployer et adapter l'offre en logements et en hébergement pour les publics spécifiques</b> .....	<b>27</b>
4.1 Répondre aux besoins liés à la perte d'autonomie en proposant une offre innovante .....	28
4.2 Proposer une offre adaptée à la spécificité des jeunes afin de les maintenir .....	29
4.3 Améliorer la réponse aux besoins liés au handicap .....	30
4.4 Renforcer l'offre en hébergement et en logements pour les personnes défavorisées.....	30
4.5 Répondre aux obligations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et accompagner la sédentarisation .....	32
<b>ORIENTATION 5 – Faire vivre la politique de l'habitat et positionner la CCV03F</b> .....	<b>34</b>
5.1 Développer le rôle d'appui de la CCV03F auprès des communes.....	34
5.2 Organiser la diffusion de l'information du logement .....	35
5.3 Observer, évaluer et animer la politique de l'habitat .....	35
<b>Annexe</b> .....	<b>37</b>

## PREAMBULE

Le document d'orientations constitue la 2<sup>e</sup> phase de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH 2024-2030) du territoire de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts (CCV03F). Il s'appuie sur le diagnostic présenté et validé en septembre 2022. Lors de cette seconde étape, le projet politique de la CCV03F en matière de logement et d'hébergement se définit, en concertation avec les élus des 9 communes du territoire et les services de l'Etat.

### Les objectifs du document d'orientations

Conformément à l'article R302-1-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), le document d'orientations énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du PLH à moyen et long terme et indique notamment :

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 PLH

les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières

les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution de logements locatifs sociaux

les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires

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 1<sup>er</sup> 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

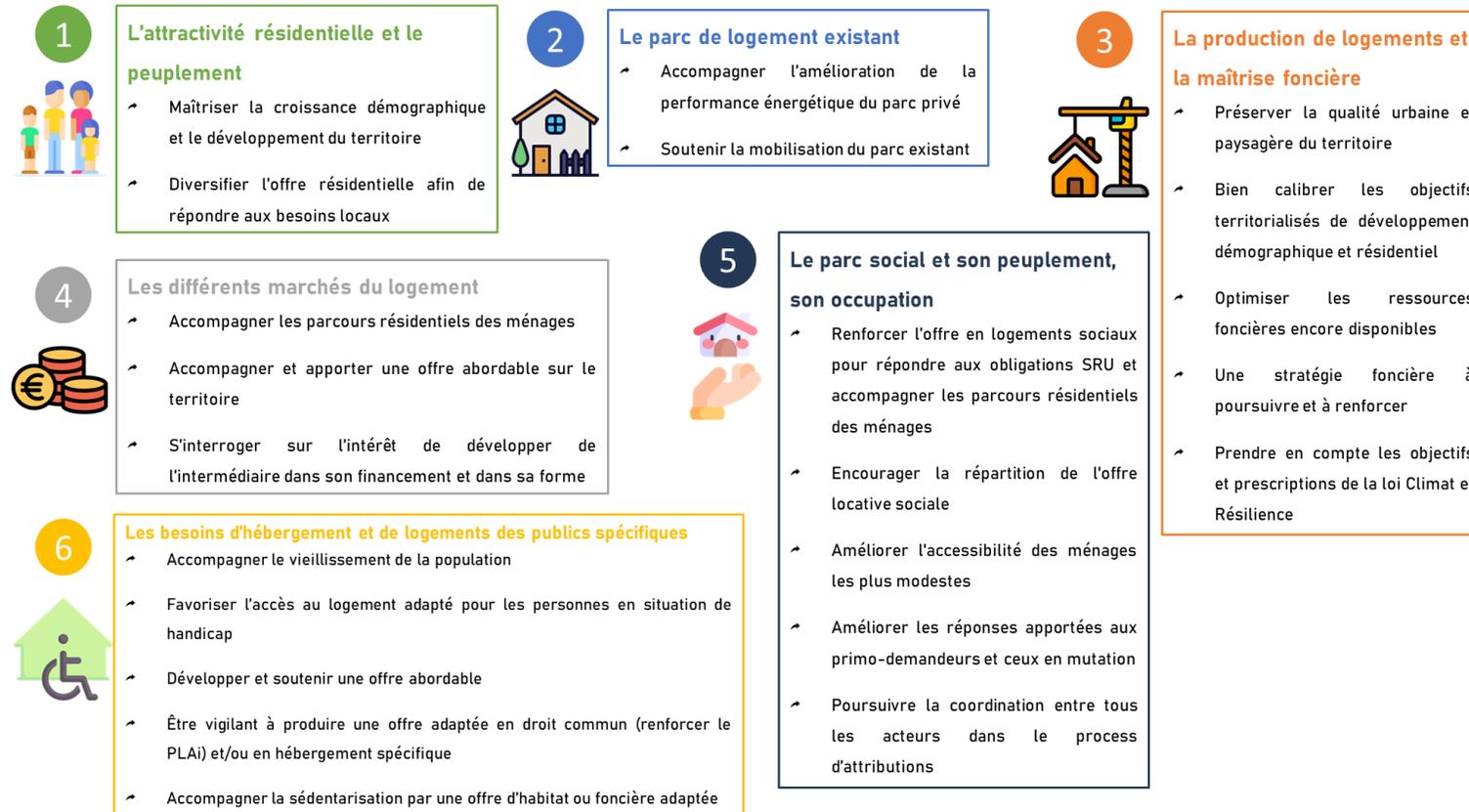
les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées

les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes

Il apporte aux élus les éléments d'aide à la décision afin de déterminer l'action à la mesure des enjeux. Par la suite, le programme d'actions du PLH, en tant que déclinaison opérationnelle, permettra de mettre en œuvre les orientations stratégiques retenues. Cette seconde phase présente les grandes orientations de la politique communautaire en matière d'habitat qui sera mise en œuvre au sein de la CCV03F, une fois le PLH approuvé, en actant :

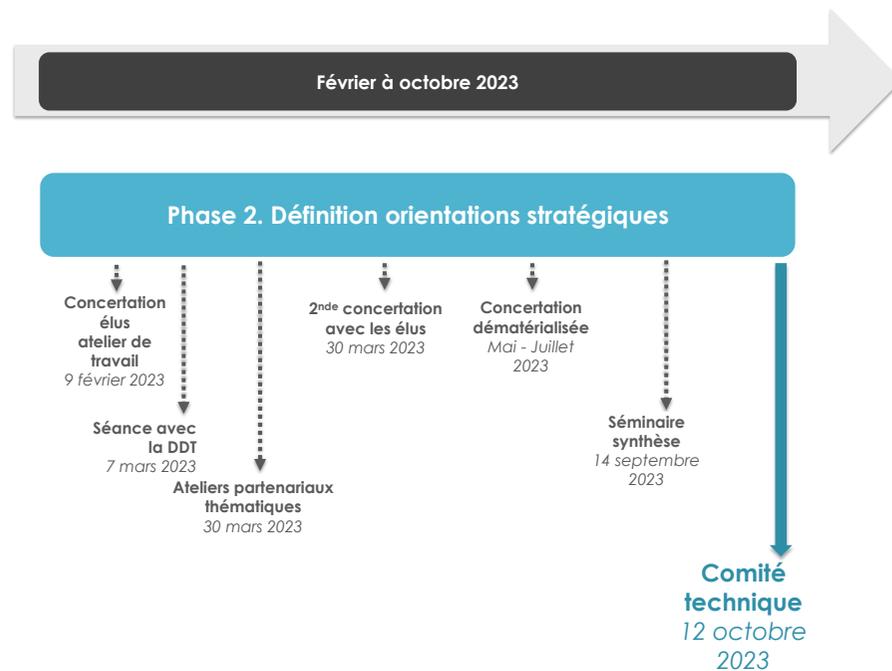
- ▶ Les objectifs de production de logements pour répondre aux besoins générés par les nouveaux et actuels habitants, puis par le desserrement des ménages ;
- ▶ Les principales orientations à mettre en œuvre afin :
  - D'assurer un développement raisonné et équilibré de l'offre résidentielle,
  - De favoriser la diversité de l'habitat produit,
  - D'améliorer la qualité du parc existant,
  - De répondre aux besoins des publics spécifiques,
  - D'apporter des réponses en adéquation avec les problématiques spécifiques locales.

## Un rappel des enjeux issus du diagnostic



## Une recherche de concertation technique et politique pour une élaboration partagée

Les enjeux issus du diagnostic ont guidé le travail de concertation réalisé dans le cadre de trois temps d'échanges différents. L'objectif des rencontres qui se sont tenues entre février et octobre 2023 était de fonder la stratégie sur une réflexion partagée entre les acteurs concernés, quant aux perspectives de développement et à leurs conséquences sur les équilibres du territoire.





**Approfondissement des enjeux avec les acteurs**

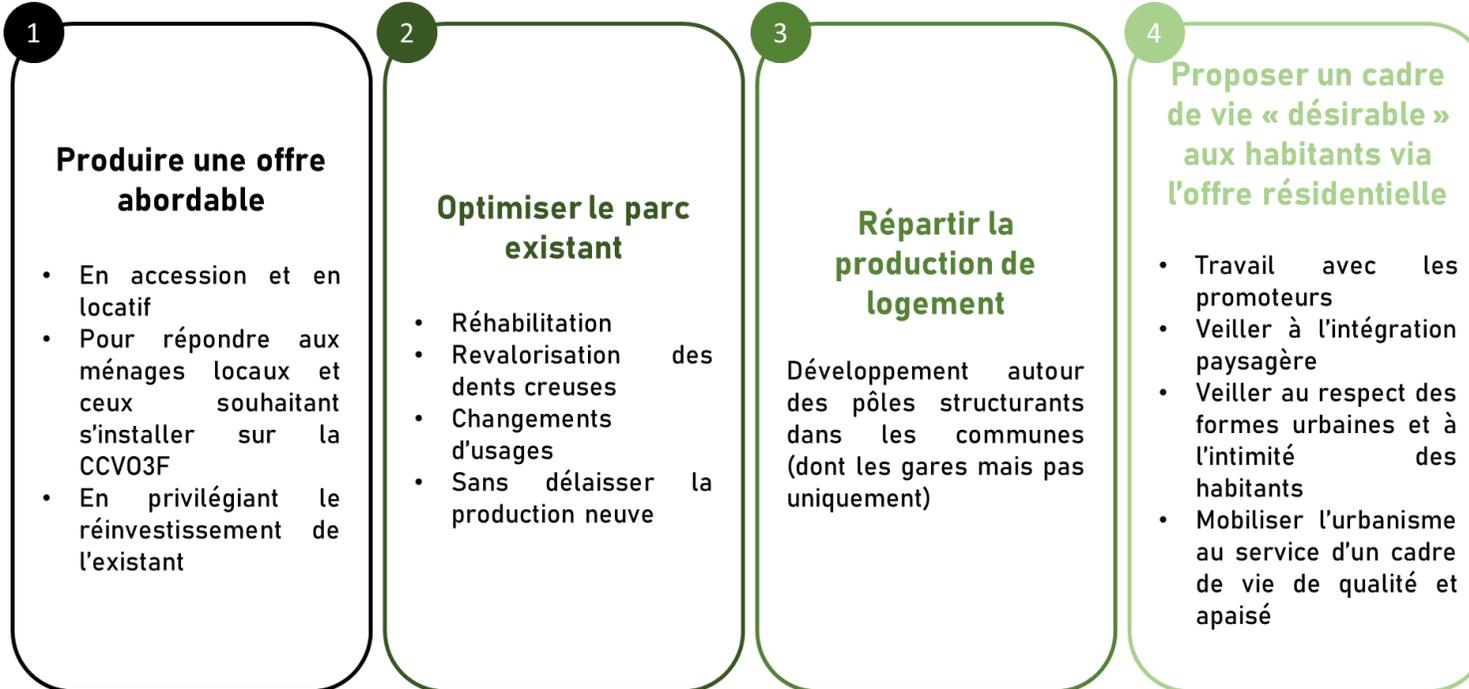
Une attention particulière a été portée à l'élaboration concertée de ce document. Suite aux ateliers et aux réunions, des comptes-rendus précis ont été adressés, accompagnés du support de présentation, à l'ensemble des communes et des partenaires concernés afin de s'assurer de la participation de chacun (les destinataires ayant la possibilité de réagir par mail ou par téléphone sur les éléments transmis). Les communes ont disposé d'un délai permettant de faire remonter leurs remarques concernant les objectifs pressentis du PLH.

Un comité technique sur les orientations s'est tenu le 12 octobre 2023 et a permis de présenter une proposition d'orientations abouties, à la suite des différents échanges avec les élus, techniciens et partenaires.

**Identification des ménages cibles lors du forum des orientations avec les élus**

QUI LOGER ?	POUR QUELS BESOINS ?	A QUELLES CONDITIONS ?
Familles avec jeunes enfants	Petites maisons (minimum des T3) Optimisation des grands logements existants Accession sociale/abordable	Une offre de transports adaptée et suffisante
Jeunes actifs décohabitants vivant déjà sur le territoire	Renforcer l'offre en T2 Optimisation des grands logements existants Structure proposant un accompagnement/un suivi Accession sociale/abordable Locatif social	Présence et maintien des équipements scolaires  Modes de garde à renforcer pour faciliter le maintien ou l'arrivée des familles avec jeunes enfants
Personnes âgées autonomes	Résidences avec services et avec espace(s) partagé(s) Structure proposant un accompagnement/un suivi Locatif social	Maintenir et/ou proposer des équipements à proximité pour faciliter la vie des personnes âgées et personnes handicapées
Personnes handicapées semi-autonomes	Résidences avec services et avec espace(s) partagé(s) Structure proposant un accompagnement/un suivi	Proposer un accompagnement pour les personnes âgées et personnes en situation de handicap
Actifs de l'extérieur de la CCV03F	Petites maisons (minimum des T3) Renforcer l'offre en T2 Optimisation des grands logements existants Accession sociale/abordable Locatif social	Préserver le cadre de vie, la qualité de vie proposée sur le territoire
Situations d'urgence	Logements temporaires (courte durée) Locatif social	Faire de la qualité dans une logique de développement durable

Identification des enjeux prioritaires lors du forum des orientations avec les élus



## Un projet politique construit autour de cinq orientations inscrites dans une stratégie globale

**Orientation 1. Maintenir un rythme de production de logements respectueux des équilibres et des ressources du territoire**

Réduire la consommation foncière  
Mobiliser les outils règlementaires et fonciers pour répondre aux orientations du PLH  
Veiller à proposer des logements de qualité

**Orientation 2. Diversifier l'offre de logements pour l'adapter aux besoins des ménages et aux évolutions sociétales**

Produire du logement locatif abordable  
Proposer une offre en accession abordable destinée aux primo-accédants  
Agir pour un meilleur équilibre de peuplement

**Orientation 3. Optimiser le parc existant (privé et social)**

Améliorer la performance énergétique des logements  
Lutter contre le mal logement  
Lutter contre la vacance structurelle

**Orientation 4. Déployer et adapter l'offre en logements et en hébergement pour les publics spécifiques**

Répondre aux besoins liés à la perte d'autonomie en proposant une offre innovante  
Proposer une offre adaptée à la spécificité des jeunes afin de les maintenir  
Améliorer la réponse aux besoins liés au handicap  
Renforcer l'offre en hébergement et en logements pour les personnes défavorisées  
Répondre aux obligations du SDAHGV et accompagner la sédentarisation des familles

**Orientation 5. Faire vivre la politique de l'habitat et positionner la CCVO3F**

Développer le rôle d'appui de la CCVO3F auprès des communes  
Organiser la diffusion de l'information autour du logement  
Observer, évaluer et animer la politique de l'habitat



# METHODOLOGIE DE CALCUL DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DU PLH

## Cadre réglementaire dans lequel les objectifs du PLH doivent s'inscrire

### Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement en cours d'adoption

<b>Objectif 1</b> <b>Développer une offre de logements correspondant aux besoins, diversifiée et financièrement accessible</b>	Sous-objectif 1.1 : Poursuivre l'effort de construction pour loger les nouveaux ménages et permettre l'amélioration des conditions de vie des Franciliens	<b>Objectif de construction de logements, pour la CCV03F sur la période 2024-2030 : 215 / an</b>
	Sous-objectif 1.2 : Promouvoir le développement ambitieux et équilibré d'une offre locative sociale répondant aux besoins des ménages modestes	<b>Objectifs de production de LLS</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fourchette basse : 163 LLS / an</li> <li>• Fourchette Haute : 191 LLS / an</li> </ul> <b>Soit entre 76% à 89% de taux d'effort par rapport à l'objectif de 215 / an</b> <p><b>Prévoir un objectif de 10% sur la commune de Presles</b></p> <b>30% minimum de PLAI</b>

### Les obligations SRU pour les 4 communes concernées

Actuellement, 4 communes du territoire sont soumises à la loi SRU et doivent atteindre 25% de logements sociaux au sein de leurs parcs de résidences principales. Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, le déficit actuel des 4 communes s'élevait à 803 logements sociaux.

#### Situation au 1<sup>er</sup> janvier 2022- Inventaire SRU

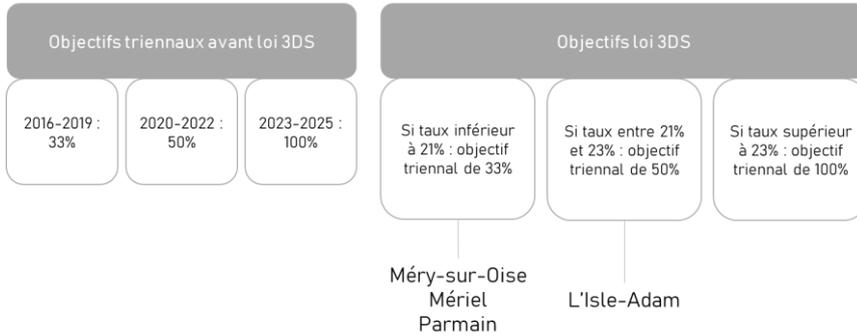
Source : Insee, recensement de la population, inventaire SRU-DD195 au 01/01/2022

	L'Isle-Adam	Méry-sur-Oise	Mériel	Parmain
<b>Résidences principales au 1<sup>er</sup> janvier 2022</b>	5 860	3 658	2 135	2 197
<b>Nombre de LLS décompte SRU</b>	1 270	706	405	279
<b>Taux SRU</b>	21,67%	19,30%	18,97%	12,70%
<b>Manque de LLS</b>	195	209	129	270

Les modalités de calcul des objectifs triennaux SRU sont les suivantes :

Programme Local de l'Habitat 2024-2030 – Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts

Modalités de calculs des objectifs triennaux avant et avec la loi 3DS



## Cadre local pour alimenter les objectifs du PLH

### Les Contrats de Mixité Sociale

A ce jour, 3 communes de la CCV03F contractualisent un CMS avec l'Etat : Mériel, Méry-sur-Oise et Parmain. Le CMS est un contrat d'engagement de moyens qui vise à préciser les outils mobilisés par les acteurs locaux en faveur du développement du logement social sur une commune déficitaire en logements sociaux au sens du dispositif SRU.

Déclinaison opérationnelle de la fixation des objectifs de rattrapage, une liste des projets pour la période 2023-2025 constitue une pièce maîtresse du contrat de mixité sociale. Une recherche de cohérence est nécessaire entre cette liste de projets (qui ne porte que sur 3 ans) et les futurs objectifs qui seront inscrits dans le futur PLH (qui porteront sur 6 ans).

D'un point de vue juridique, les CMS doivent être annexés au programme local de l'habitat (PLH) lorsqu'il existe, par simple délibération de l'EPCI compétent.

Communes	Projets de logements sociaux projetés dans les CMS (ne sont pris en compte que les projets dont l'année de financement prévisionnel sont dans la période PLH – 2024-2030)	Nombre de logements sociaux projetés dans la temporalité PLH
Mériel	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opération Les Garennes pour 53 logements sociaux projetés en 2025</li> <li>Opération Site CTM pour 50 logements sociaux projetés en 2025</li> </ul>	Soit 103 logements sociaux identifiés
Méry-sur-Oise	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opération « Entrée ville Mériel » pour 25 logements sociaux projetés en 2024</li> <li>Opération « Entrée urbaine La Bonneville » pour 15 logements sociaux projetés en 2025</li> <li>Opération « Rue Guynemer » pour 40 logements sociaux projetés en 2025</li> </ul>	Soit 80 logements sociaux identifiés
Parmain	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opération « Terribus 1 » pour 33 logements sociaux projetés en 2025</li> <li>Opération « Terribus 2 » pour 15 logements sociaux projetés en 2025</li> <li>Opération « Terribus 2 » pour 12 logements sociaux projetés en 2025</li> <li>Opération « Le Lavoir » pour 16 logements sociaux projetés en 2024</li> </ul>	Soit 160 logements sociaux identifiés sur la temporalité du PLH correspondant aux futurs projets OAP du PLU en cours d'élaboration et hors OAP



Programme Local de l'Habitat 2024-2030 – Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opération « Vaux 1 » pour 25 logements sociaux projetés en 2024</li> <li>Opération « Centre JLC » pour 40 logements sociaux projetés en 2025</li> <li>Opération « Projet Mairie 129 Foch » pour 10 logements sociaux projetés en 2024</li> <li>Opération « Projet 132 Foch » pour 7 logements sociaux projetés en 2024</li> <li>Opération « Ecole Louise de Bettignies » pour 1 logement social projeté en 2024</li> <li>Opération « Bien vacant sans maitre » pour 1 logement social projeté en 2024</li> </ul>	
--	---	--

### Les projets / potentiel sur les autres communes

Dans le cadre du diagnostic foncier du PLH, les projets / potentiels à venir sur la temporalité du PLH ont été identifiés.

Communes	Projets de logements globaux projetés sur 2024-2030
Béthemont-la-Forêt	15 logements
Chauvry	10 logements
Nerville-la-Forêt	8 logements
Presles	72 logements mais 24 sur d'aboutir (dont 6 en logements sociaux)
Villiers-Adam	33 logements

### Méthodologie pour estimer les objectifs de production du PLH

#### Pour les communes SRU

Le scénario du PLH 2024-2030 est déterminé à partir des obligations SRU pour 2 périodes triennales (6 ans) à partir du dernier inventaire SRU connu. Pour chaque période triennale, il a été déterminé :

- Les objectifs triennaux correspondant aux obligations issues de la loi 3DS (correspondant au besoin en stock)
  - Pour la triennale en cours, les projets listés dans les CMS sont pris en compte
- Un taux d'effort en logements sociaux correspondant à la part que représenteront les logements sociaux sur l'ensemble de la production globale de logements est défini pour les communes SRU (taux d'effort compris entre 40 à 50%)
- Un nombre de résidences principales à produire correspondant au taux d'effort acté

Ainsi, le scénario identifie bien une logique de rattrapage en stock tout en intégrant le flux que ces logements sociaux représenteront dans la production neuve globale.



### Pour les autres communes

Les projets / potentiels à venir sur la temporalité du PLH ont été identifiés et sont pris en compte pour les communes hors SRU

Pour la commune de Presles, il a été pris en compte les 6 logements sociaux prévus sur les 24 logements, soit un taux d'effort de 25%.

Pour la commune de Chauvry, il a été pris en compte les 10 logements prévus dans l'OAP

### Proposition de scénario de production de logements pour le PLH 2024-2030

	Objectifs de production de logements totaux à produire (2024-2030)		Taux d'effort en logements sociaux dans la production de logements	Nombre de logements sociaux à produire (2024-2030)		Nombre de logements commencés (source SITADEL 2016-2021)	Programmation LLS par an entre 2017 et 2021 (source DDT)
	sur 6 ans	Par an		sur 6 ans	Par an		
L'Isle-Adam	341	57	50%	171	29	101	34
Méry-sur-Oise	347	58	40%	139	23	71	22
Mériel	370	62	40%	148	25	5	16
Parmain	446	74	50%	223	37	26	46
Presles	24	4	25%	6	1	9	3
Béthemont-la-Forêt	15	3	-	-	-	1	-
Chauvry	10	2	-	-	-	0	-
Nerville-la-Forêt	8	1	-	-	-	0	-
Villiers-Adam	33	6	-	-	-	1	-
<b>CCV03F</b>	<b>1594</b>	<b>267</b>	<b>43%</b>	<b>687</b>	<b>115</b>	<b>214</b>	<b>121</b>

Au global, un objectif de 1 594 logements (267 / an) a été fixé durant la période du PLH 2024-2030 dont 43% en logements sociaux.

### Justification du scénario PLH

Le scénario du PLH en matière de production de logements (et de logements locatifs sociaux) se veut pragmatique, réaliste tout en prenant en compte les objectifs réglementaires de rattrapage tels que fixés par la loi 3DS. Ce scénario a été défini à partir de la prise en compte de plusieurs paramètres :

- Une étude fine de terrain qui s'appuie sur la réalité du foncier disponible, en cohérence avec les contraintes environnementales / patrimoniales, les enjeux en termes d'attractivité et l'anticipation, des besoins en équipements ;
- La définition d'un scénario qui permet de respecter les obligations pour les communes SRU, en prenant en compte notamment :
  - Les projets listés dans le cadre des Contrats de Mixité Sociale pour la prochaine triennale ;
  - La détermination d'un taux d'effort en logements sociaux relativement ambitieux, compris entre 40% et 50%

Sur cette base, le scénario PLH prévoit un objectif de 267 logements par an dont 115 LLS / an à produire, soit un taux d'effort de 43%.

Ainsi, les objectifs du PLH se veulent réalistes au regard des capacités de production mais affichent un réel effort de rattrapage des communes déficitaires, une meilleure répartition de l'offre sociale sur l'ensemble du territoire, et une mobilisation du parc existant pour créer une offre conventionnée.

Le bilan à mi-parcours qui sera réalisé en 2027 évaluera la pertinence du scénario retenu avec une possibilité de clause de revoyure si nécessaire.



Programme Local de l'Habitat 2024-2030 – Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts

# ORIENTATION 1 – MAINTENIR UN RYTHME DE PRODUCTION DE LOGEMENTS RESPECTUEUX DES EQUILIBRES ET DES RESSOURCES DU TERRITOIRE



L'habitat demeure un facteur clé du développement local, au même titre que le développement économique, les équipements publics et les infrastructures de transport. Dans une logique de développement résidentiel équilibré, le PLH fixe des objectifs de production par commune qui visent à équilibrer le développement résidentiel et assurer la croissance démographique sur le territoire. Pour accompagner ces objectifs, il est nécessaire que les communes puissent poursuivre leurs politiques foncières en mobilisant les outils opérationnels et réglementaires adéquats pour un développement maîtrisé.

Au-delà de la production neuve de logements, les élus souhaitent maintenir le cadre de vie et l'attractivité des communes. La qualité des opérations de logements et leur insertion devront être travaillées à l'échelle d'un projet global qui devra viser des créations de qualité, sobres en foncier, économes en énergie, respectant la richesse environnementale et paysagère de chaque commune et renforçant la qualité du cadre de vie.

Enfin, la maîtrise du développement de l'offre résidentielle doit notamment passer par une pratique raisonnée et innovante du « habiter le territoire », en passant par le développement de formes urbaines moins « consommatrices » de l'espace, mais également en réfléchissant à des modes d'habiter plus innovants, modulables, à la fois pour anticiper le vieillissement de la population et la perte d'autonomie. La réflexion qui porterait sur la perception qu'ont les ménages et les élus de l'étalement urbain et sur les notions pour mieux l'appréhender. Cet enjeu est prédominant dans les nouvelles directives nationales avec le « zéro artificialisation nette ».

## OBJECTIFS

- ▶ 1.1 Réduire la consommation foncière
- ▶ 1.2 Mobiliser les outils réglementaires et fonciers pour répondre aux orientations du PLH
- ▶ 1.3 Veiller à proposer des logements de qualité

## 1.1 Réduire la consommation foncière

La stratégie foncière d'un territoire est centrale pour toute stratégie Habitat, tant du point de vue de la maîtrise des coûts des opérations que de la réduction de la consommation de l'espace.



### Privilégier le renouvellement urbain et le développement dans le tissu urbain existant

Il conviendra de prioriser un développement de l'offre résidentielle au sein du tissu urbanisé, dans une logique d'épaississement de la tache urbaine, en opposition à l'étalement.

Deux modalités de développement sont donc à prioriser :

- ▶ L'urbanisation des dents creuses (secteurs non bâtis au sein des espaces urbanisés – zone U et AU des documents d'urbanisme). Ces dents creuses incluent la division parcellaire, qui doit néanmoins être encadrée pour maintenir la qualité des logements produits ;
- ▶ Le changement d'usage, par la réhabilitation complète d'un bâtiment non destiné à l'habitat dans son usage premier ;

Le but est de redéployer la ville sur elle-même afin d'agir pour la réduction de la consommation foncière. Afin de favoriser l'atteinte de ces objectifs, la CCV03F et les communes s'appuieront sur les outils à mettre en place dans les PLU.



### Anticiper les besoins structurels et densifier la production neuve en prenant en compte les contraintes règlementaires (ZAN, Grenelle...)

Avec le nouvel objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050, l'optimisation du foncier déjà artificialisé est plus importante que jamais, et ne saurait se faire sans la mise en place d'une stratégie foncière à l'échelle communautaire.

La CCV03F et ces communes devront donc poursuivre la mise en place de cette stratégie, afin de maîtriser le développement du territoire sur le temps long, et d'assurer une cohérence du projet de développement territorial et une densification raisonnée et rationnelle de l'habitat. La mise en place de cette stratégie passe par un travail partenarial pour identifier et hiérarchiser les gisements fonciers pouvant porter des opérations de logements.

A ce titre, les projets prévus dans la période du PLH s'intègre dans l'espace urbanisé des communes en dents creuses au sein des bourgs et en recyclage urbain.

Les nouvelles opérations devront donc s'inscrire dans le respect de ce cadre de vie harmonieux en respectant le volume et le gabarit des constructions au sein des bourgs et des centres urbains dans un esprit cité-jardin garantissant la qualité et l'adéquation des opérations aux caractéristiques du territoire et à l'adaptation nécessaire au changement climatique.

## 1.2 Mobiliser les outils réglementaires et fonciers pour répondre aux orientations du PLH

A travers leurs Plans Locaux d'Urbanisme, qui devront être mis en compatibilité avec le PLH, les communes vont pouvoir répondre aux orientations de celui-ci. Elles auront la possibilité de mobiliser les différents outils permettant de suivre les objectifs de ce PLH tel que :

- ▶ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui définissent des intentions qualitatives d'aménagement de secteurs ciblés
- ▶ Les Emplacements Réservés (ER), qui permettent d'acquérir du foncier en vue d'y réaliser des projets de voiries, d'équipements publics, d'espaces verts...
- ▶ Le Droit de Préemption Urbain (DPU), qui permet à une personne publique d'acquérir un bien mis en vente (ou faisant l'objet d'une donation) pour y réaliser une opération d'aménagement
- ▶ Le règlement du PLU qui permet d'encadrer les interdictions et soumettre à conditions particulières des destinations et sous-destinations de constructions notamment pour poursuivre les objectifs rappelés par le PLH.

Afin d'aboutir à une production maîtrisée et réaliste en lien avec le contexte local actuel, il est plus que nécessaire de mener une politique foncière et immobilière ciblée en utilisant l'ensemble des outils à disposition et adaptée au territoire. Les orientations poursuivies en matière de politique foncière doivent permettre la mobilisation du foncier en organisant sa libération et sa transformation afin d'en maîtriser le coût et permettre la production de logements.

Cette politique foncière se définit par :

- ▶ La mise en place d'un observatoire foncier permettant une veille foncière proactive, obligatoire depuis la Loi Égalité et Citoyenneté (prospective) ;
- ▶ La définition du portage foncier de la collectivité en déployant des conventions entre l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) et les communes afin de constituer des réserves foncières stratégiques à court, moyen et long terme ;
- ▶ Le choix des outils et dispositifs permettant la maîtrise du foncier et l'encadrement réglementaire, soit des outils de planification, d'aménagement opérationnel (division foncière, lotissement ou PC groupé), d'acquisition foncière (négociation amiable), d'expropriation, droits de préemption simple et/ou renforcé..., fiscaux et financiers (taxe d'aménagement, taxation des logements vacants, taxe foncière sur les propriétés non bâties...).



### 1.3 Veiller à proposer des logements de qualité

Lors des différentes phases de concertation, la qualité de l'offre résidentielle (patrimoniale et architecturale des logements proposés à la vente ou à la location) est une priorité pour les élus. Chaque opération devra être encadrée avec une certaine exigence paysagère et unifiée en fonction des caractéristiques de la commune. En lien avec le développement qualitatif des logements, les élus souhaitent anticiper les besoins en équipements et en service en fonction des projets de développement de leur commune.

Au-delà des besoins en logement, les élus souhaitent améliorer le cadre de vie et donc l'attractivité des centralités afin d'offrir une qualité paysagère, urbaine et architecturale aux ménages. Cet enjeu est fortement lié à l'orientation relative à l'animation de la politique de l'habitat.

La CCV03F a souhaité réfléchir à l'habitat de demain dans le cadre de sa politique de l'habitat. Ainsi, pour mieux satisfaire les besoins en logement de son territoire, assurer la diversité des parcours résidentiels, ou encore répondre à des exigences de mixité, la CCV03F souhaite s'outiller pour pouvoir expérimenter des dispositifs innovants. La CCV03F souhaite développer des pratiques innovantes (habitat participatif, inclusif avec des matériaux biosourcés en lien avec les ressources du territoire...) et réaliser des opérations d'habitat valorisant l'innovation en termes de formes urbaines, d'économie d'énergie... Sous forme d'appel à projets, le nombre sera limité pour avoir un effet levier suffisamment important pour permettre la réalisation de ces projets. Ces projets permettent de sensibiliser le public sur les possibilités de construction.

## ORIENTATION 2 — DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR L'ADAPTER AUX BESOINS DES MENAGES ET AUX EVOLUTIONS SOCIETALES



Le PLH doit permettre à tous les ménages du territoire de trouver une solution de logement abordable et dans un état décent. Il doit ainsi favoriser l'amélioration du parcours résidentiel, et ce dans la plupart des communes du territoire.

Le PLH ne doit pas être conçu comme un simple outil de programmation en matière d'habitat, mais doit permettre de maintenir et de développer une offre de logement qualitative répondant aux besoins de tous (des plus aisés aux plus vulnérables et à tous les âges), dans un souci d'équilibre social de l'habitat sur le territoire.

Cette stratégie habitat devra être pleinement intégrée à la politique de peuplement à mettre en œuvre dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement.

### OBJECTIFS

- ▶ 2.1 Produire du logement locatif abordable
- ▶ 2.2 Proposer une offre en accession abordable destinée aux primo-accédants
- ▶ 2.3 Agir pour un meilleur équilibre de peuplement

### 2.1 Produire du logement locatif abordable

Le parc locatif social est particulièrement réduit et représente seulement 13,6 % des résidences principales du territoire (RPLS 2021) et plus de 80 % est concentré sur les deux villes-centres.

Compte tenu de la demande, l'ensemble des acteurs du territoire s'accordent sur l'importance du rôle du parc social et la nécessité de développer cette offre locative abordable et prioritairement dans les communes SRU déficitaires (L'Isle-Adam, Mériel, Méry-sur-Oise, Parmain).



**Produire du logement locatif abordable prioritairement dans les communes SRU déficitaires**

Quatre communes de la CCV03F sont concernées par l'article 55 de la loi SRU et ont l'obligation de disposer de 25 % minimum de logements sociaux parmi les résidences principales, avec deux échéances différentes. Au global sur ces trois communes, le déficit de logements sociaux atteint 803 logements au 1<sup>er</sup> janvier 2022.



Programme Local de l'Habitat 2024-2030 – Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts

Situation au 1<sup>er</sup> janvier 2022 – inventaire SRU

Source : Insee, recensement de la population 2019, inventaire SRU- DDTPS au 01/01/2022	L'Isle-Adam	Méry-sur-Oise	Mériel	Parmain
Nombre d'habitants au 1 <sup>er</sup> janvier 2022	12 063	9 865	5 168	5 589
Nombre de LLS décompte SRU	1 270	706	405	279
Taux SRU	21,67%	19,30%	18,97%	12,70%
Manque de LLS	195	209	129	270

L'élaboration du Programme Local de l'Habitat a coïncidé avec la promulgation de la loi 3DS relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration. Cette loi comporte différentes mesures sur l'urbanisme et le logement, et notamment son article 17 qui porte sur une adaptation de l'actuelle loi SRU. Sans en changer son principe, cet article vise à supprimer l'échéance de 2025 pour l'atteinte des obligations légales.

Ainsi, les objectifs fixés dans le PLH de la CCV03F pour les communes SRU visent à s'inscrire dans ces nouvelles obligations législatives et prennent en compte les objectifs de deux périodes triennales.

Un des enjeux consiste à poursuivre le développement de l'offre locative conventionnée tout en la rééquilibrant au sein du territoire : de nombreuses communes sont de manière quasi exclusive des communes de propriétaires, avec un parc de grands logements, rendant souvent difficile l'installation des jeunes ménages ou des personnes plus âgées ou plus dépendantes.

 **Permettre la production de logements locatifs abordables dans les autres communes**

Sur les communes hors-SRU, le développement du statut locatif constitue une occasion de favoriser une meilleure dynamique démographique plus indépendante de la construction neuve en accession en favorisant la rotation. Sur ces communes également, une offre locative est susceptible de permettre à de jeunes ménages de s'installer et à des personnes âgées d'intégrer un logement plus adapté. L'enjeu est de fluidifier les parcours résidentiels des ménages en permettant d'accueillir ou de maintenir une partie de la population sur ces communes. L'objectif est donc prioritairement le développement d'une offre locative. Le conventionnement de ces logements apparaît de ce fait moins une obligation qu'un outil et un moyen pour les communes de le développer.

Par ailleurs, le SRHH, en complément, préconise pour les communes hors-SRU dont le nombre d'habitant est supérieur à 1 500, ce qui concerne sur le territoire la commune de Presles, un taux de production entre 8% et 12% du flux.

**Afin d'avoir une solidarité territoriale, le taux de production sociale de la commune de Presles est donc fixé à 10%.**

## Diversifier le financement de l'offre locative sociale

### Préambule, pour rappel

Au sein du logement locatif social, la ventilation par produit de la construction neuve :

- ▶ Est encadrée législativement pour les communes SRU possédant moins de 25 % de logements sociaux (article L302-8 du CCH) :
  - Taux de PLAI : 30 % minimum ;
  - Taux de PLS : 30 % maximum

On rappellera également que ces principes sont à appliquer à la programmation globale de logements sociaux par période triennale de chaque commune, non par programme immobilier social ;

- ▶ Est libre pour les autres communes.

Par ailleurs, la loi Elan de 2018 intègre, dans le décompte SRU des logements sociaux, les produits d'accession sociale suivants réalisés à compter du 1er janvier 2019 :

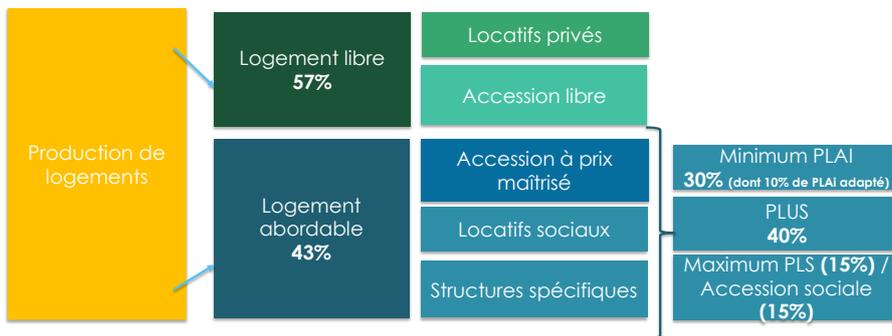
- ▶ Les logements PSLA occupés ayant fait l'objet de la signature d'un contrat de location-accession postérieurement à la publication de la loi ELAN du 23 novembre 2018, et ce pour une durée de 5 ans suivant la levée d'option ;
- ▶ Les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS), de manière pérenne.

**Dans ce contexte législatif et en lien avec la demande locale, il est préconisé la ventilation suivante, par produits du logement social (locatif et accession) :**

Au sein de la programmation globale en logement social neuf de ce PLH (locative et en accession)

- ▶ Taux de logements PLAI : 30 % minimum
- ▶ Taux de logements PLUS : 40%
- ▶ Taux de logements PLS : 15% maximum
- ▶ Taux de logements en accession sociale (PSLA et BRS) : 15% maximum

### **Projection à l'échelle de la CCV03F des objectifs de répartition de la production de logement locatif social**



Programme Local de l'Habitat 2024-2030 – Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts

### Objectifs du PLH 2024-2030 en termes de financements de logements locatifs sociaux

	Nombre de logements sociaux à produire (2024-2030)	dont part minimum en PLAI (30%)	Dont part en PLUS (40%)	Dont part en PLS (15% maximum)	Dont part en accession sociale (15% maximum)
L'Isle-Adam	171	51	68	26	26
Méry-sur-Oise	139	42	55	21	21
Mériel	148	44	60	22	22
Parmain	223	67	90	33	33
Presles	6	2	2	1	1
Bethemont-la-Forêt	-				
Chauvry	-				
Nerville-la-Forêt	-				
Villiers-Adam	-				
<b>CCV03F</b>	<b>687</b>	<b>206</b>	<b>275</b>	<b>103</b>	<b>103</b>



#### Diversifier l'offre par la typologie des logements

Le diagnostic du PLH a mis en évidence, à l'échelle de la CCV03F, une demande en logement social importante émanant de personnes seules (38%), avec pour conséquence un besoin exprimé portant fortement sur les T1-T2 (42%). Dans ce contexte, il est proposé, via la production de logements locatifs sociaux (neufs ou en mobilisation du parc existant) durant le prochain PLH, d'opérer un rééquilibrage au profit des T2.

En ce sens, les petits logements (T1, mais principalement les T2) devront représenter désormais 30 % minimum de la production globale.



#### Inciter à la production de logements locatifs conventionnés dans le parc existant

Afin de promouvoir le développement de logements locatifs privés abordables, la CCV03F encouragera le logement locatif conventionné (pour les logements privés ou les logements communaux) sur les communes au profil périurbain et sur les communes rurales, en favorisant les petites typologies.

Le conventionnement privé consiste pour un propriétaire à s'engager à louer un logement pendant une certaine durée en pratiquant un loyer modéré. Il bénéficie en contrepartie d'un avantage fiscal modulé en fonction essentiellement du niveau de loyer pratiqué. Ces opérations pourront être mises en place dans le parc privé ou dans le parc communal.

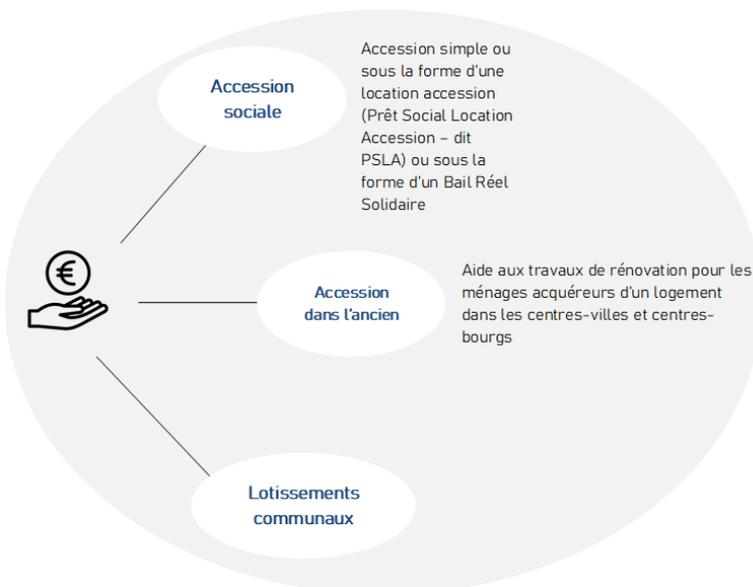
Deux types de conventionnement existent : le conventionnement avec ou sans travaux. En finançant des travaux d'amélioration des logements dans le cadre de conventions passées avec l'ANAH, le développement du conventionnement privé s'accorde avec les objectifs de sortie de vacance tout en produisant du logement à loyer abordable. Il sera nécessaire de s'appuyer également sur le conventionnement sans travaux, levier qui peut également

favoriser les sorties de vacance et bénéficier plus particulièrement aux communes devant se mettre en conformité vis-à-vis de leur obligation SRU.

## 2.2 Proposer une offre en accession abordable destinée aux primo-accédants

Au-delà d'une demande locative, l'accession reste la finalité de tous les ménages venant ou souhaitant s'installer dans le territoire communautaire. Toujours au regard du profil socio-économique des ménages et des prix des marchés immobiliers, la CCV03F souhaite développer l'accession abordable en complément de l'accession libre, en mobilisant les différents leviers adaptés au territoire (PSLA, BRS...). Ceci enrichira l'offre d'un nouveau produit, ce qui permettra de compléter le circuit résidentiel sur le territoire.

### Outils à disposition pour développer l'offre en accession abordable



### 🎯 Développer le BRS (Bail Réel Solidaire)

Ce dispositif permet de décorrérer le foncier et l'immobilier : l'Office Foncier Solidaire (OFS) est et demeure propriétaire du foncier sur lequel est bâti le bien. Ainsi, seuls les murs de ce bien immobilier seront vendus à l'accédant, et non le terrain. En échange de l'usufruit du foncier, l'accédant devra payer une somme mensuelle à l'OFS, qui permet d'assurer son bon fonctionnement. L'OFS peut être un organisme créé par la collectivité, ou peut être porté par un bailleur social local.

Ce dispositif d'accession sociale permet de limiter le prix payé par l'accédant, tout en assurant que le bien restera un produit en accession aidé à la revente éventuelle, dans la



mesure où tout acquéreur potentiel doit correspondre à des plafonds de revenus, qui sont les mêmes que les plafonds PSLA.

## 2.3 Agir pour un meilleur équilibre de peuplement

La CCV03F élabore, en parallèle du PLH, sa stratégie en matière d'attribution et de gestion de la demande dans le parc locatif social. Complémentaire à la stratégie portant sur l'offre locative sociale, la CCV03F se **positionnera en « chef de file » du partenariat, mais aussi en accompagnement des communes**. Elle mobilisera tous les outils de la réforme (convention intercommunale d'attributions, cotation de la demande en logement social, gestion en flux des attributions,) afin d'améliorer l'accès au logement social et la fluidification des parcours résidentiels.

## ORIENTATION 3 — OPTIMISER LE PARC EXISTANT



L'action sur le parc existant constitue un pan important de la politique locale de l'habitat qui vise non seulement à améliorer les conditions de vie des ménages, principalement modestes, dont le logement nécessite adaptation ou amélioration ; mais également à soutenir l'action de lutte contre le mal-logement en proposant un appui aux propriétaires qui souhaiteraient rénover leur logement, que ce soit pour s'y installer ou pour le louer.

Parmi les travaux de rénovation, l'amélioration des performances énergétique des logements est particulièrement visée afin de diminuer la consommation énergétique du territoire et répondre aux objectifs du PCAET, d'améliorer le pouvoir d'achat des ménages et leur permettre d'avoir de meilleures conditions de vie (santé, bien-être).

### OBJECTIFS

- ▶ 3.1 Améliorer la performance énergétique des logements
- ▶ 3.2 Lutter contre le mal logement
- ▶ 3.3 Lutter contre la vacance structurelle

### 3.1 Améliorer la performance énergétique des logements

Une partie du parc de logements de la CC de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts est potentiellement énergivore : plus de la moitié des logements (52%) ont été construits avant les premières réglementations thermiques de 1975 (source Filocom). Les communes de Parmain, Presles et Villiers-Adam étant plus touchées.

Au total, un tiers des propriétaires sont éligibles aux aides de l'ANAH (ONPE). En 2021, 987 ménages sont vulnérables énergétiquement à l'échelle communautaire. Avec la loi Climat et Résilience les passoires énergétiques vont progressivement être interdites à la location à l'horizon 2034.

Au regard des constats et afin d'avoir des résultats efficaces sur l'ensemble du territoire contre la déperdition énergétique des logements, **une stratégie commune et partenariale est à construire autour de la mutualisation des moyens, de la coordination des acteurs et d'une information ciblée sur les dispositifs existants**. La sensibilisation des habitants à l'amélioration énergétique de leurs logements et aux comportements écoresponsables dans l'habitat est un enjeu important pour tendre vers une diminution de l'impact écologique et économique de la consommation domestique.

### Déployer le Service Public de la Rénovation de l'Habitat (SPRH)

Le dispositif Val d'Oise Rénov se termine au 31 décembre 2024. Afin d'avoir une continuité dans le service apporté, et en lien avec la loi Climat et Résilience qui a confié à l'ANAH le déploiement du nouveau service public de la rénovation de l'habitat (SPRH), pour une mise en service au 1er janvier 2025, la CCV03F formalisera un nouveau cadre contractuel : une convention de coordination territoriale et un pacte territorial. La convention de coordination territoriale sera signée au niveau du Conseil départemental pour le Val d'Oise tandis que le pacte territorial (modèle de PIG) concernera la CCV03F.

Pour les missions socles, l'organisation existante sera poursuivie :

- ▶ Le Conseil départemental du 95 en pilote et responsable de la gouvernance du dispositif (animation du réseau de partenaires, organisation des COPIL et des COTECH, conventionnement des ECFR, groupe de travail...)
- ▶ La CCV03F présent pour l'accueil et l'organisation des permanences Val d'Oise Rénov sur le territoire, et dans le montage d'actions ponctuelles d'animation et de communication.
- ▶ Dans cette configuration, le maître d'ouvrage sera le CD 95 et la CCV03F, co-financier. Les 2 entités seront co-signataires du pacte territorial avec l'Etat et l'ANAH pour une durée de 3 à 5 ans avec des avenants possibles

## 3.2 Lutter contre le mal logement

L'habitat indigne désigne les logements qui présentent un risque pour la santé ou la sécurité des occupants ou des riverains : « constituent un habitat indigne, les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou leur santé » (Loi Besson du 31 mai 1990).

Dans le territoire de la CCV03F, 376 résidences privées potentiellement indignes sont recensés. Cela représente 3,6% des résidences principales privées.



### Associer tous les partenaires (privés, parapublics et publics)

L'enjeu sur le territoire est de mieux coordonner les acteurs du sujet entre eux afin de mutualiser les moyens et les outils sur l'identification des situations de mal-logement, et afin de mieux répondre aux besoins des habitants. L'amélioration de l'information auprès des acteurs et des habitants constitue un objectif important.



### Un renforcement de la communication et de l'information autour du mal-logement

Le diagnostic a fait ressortir le manque de connaissance des élus sur l'existence de situations de mal-logement sur leur commune et sur les démarches à mettre en œuvre pour protéger les habitants. La CCV03F pourra organiser des formations auprès des élus,

avec l'aide des partenaires compétents et notamment du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne pour les aider dans l'identification et la gestion de ces situations.

### 3.3 Lutter contre la vacance structurelle

Bien que le phénomène de vacance soit « contenu » sur le territoire (pour rappel, en 2021, 146 logements vacants depuis plus de deux ans sont recensés sur la CCVO3F - source LOVAC), l'optimisation de l'utilisation foncière passe avant tout par l'exploitation efficace du parc de logements existants en luttant contre la vacance. La résorption du parc vacant doit donc constituer un axe d'intervention, notamment lorsqu'il se concentre dans les centres-villes et les centres-bourgs.

L'objectif est à la fois de dynamiser les centres bourgs, de diversifier l'offre, autre que l'accession à la propriété de maison individuelle (en location d'appartements par exemple). Cette démarche contribue à anticiper la mise en place du « Zéro artificialisation nette ».

Afin de limiter la progression de la vacance dans le parc, il est nécessaire d'adopter une politique ambitieuse de réhabilitation et d'amélioration du parc existant dans son ensemble : conventionnement privé avec et sans travaux, soutien aux bailleurs sociaux pour qu'ils réalisent des opérations d'acquisition-amélioration, soutien aux propriétaires privés, etc. Il est également nécessaire de mobiliser ou créer des outils de suivis pour contrôler l'évolution de ces logements vacants (LOVAC, INSEE).

## ORIENTATION 4 — DEPLOYER ET ADAPTER L'OFFRE EN LOGEMENTS ET EN HEBERGEMENT POUR LES PUBLICS SPECIFIQUES



Le PLH a pour fonction d'apporter des réponses aux besoins très spécifiques dans une finalité de promouvoir un habitat solidaire pour l'ensemble des ménages et plus particulièrement les ménages les plus fragilisés, quels que soient l'âge et le type de vulnérabilité.

Les élus souhaitent permettre à tous les ménages du territoire de trouver une solution de logement abordable (en loyer et en charges) et de qualité. Il s'agit ainsi de faciliter le parcours résidentiel, et ce dans la plupart des communes de la CCV03F en proposant des solutions alternatives et intermédiaires.

Le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), le Schéma départemental d'Autonomie et le Schéma départemental d'accueil et d'hébergement des gens du voyage (SDAHGV) encadrent l'offre à destination de ces publics, en proposant un certain nombre de mesures et d'actions pour répondre aux besoins identifiés de ces ménages. La CCV03F doit prendre en compte les actions et objectifs inscrits dans ces plans ou schémas départementaux.

### OBJECTIFS

- ▶ 4.1 Répondre aux besoins liés à la perte d'autonomie en proposant une offre innovante
- ▶ 4.2 Proposer une offre adaptée à la spécificité des jeunes afin de les maintenir
- ▶ 4.3 Améliorer la réponse aux besoins liés au handicap
- ▶ 4.4 Renforcer l'offre en hébergement et en logements pour les personnes défavorisées
- ▶ 4.5 Répondre aux obligations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et accompagner la sédentarisation des familles

## 4.1 Répondre aux besoins liés à la perte d'autonomie en proposant une offre innovante

La CCV03F n'échappe pas au phénomène national de vieillissement de la population et se doit d'apporter des solutions pour répondre aux besoins de cette population. En cohérence avec la loi relative à l'Adaptation de la Société au Vieillissement (ASV), c'est en orientant la réflexion sur une adaptation du parc que l'on pourra répondre aux besoins des personnes âgées, par une adaptation des logements à la durée de la vie.

### Favoriser l'adaptation et l'accessibilité des logements

Le maintien à domicile constitue la première étape incontournable de l'accompagnement du vieillissement dans le logement. Il s'agit ainsi de permettre aux personnes âgées ou en situation de perte de dépendance de rester le plus longtemps possible chez eux. Or le manque d'adaptation au vieillissement et à l'éventuel handicap physique reste l'un des premiers obstacles au maintien à domicile. La question du handicap est fréquemment liée à celle du vieillissement mais pas seulement. Si les problématiques ne sont pas comparables, des besoins communs peuvent être dégagés, au moins en ce qui concerne la possibilité de vivre dans un logement de manière autonome.

Il convient donc que la politique communautaire à destination de l'amélioration du parc tienne compte des besoins d'adaptation des logements. L'adaptation concerne tous les travaux qui ont pour finalité de permettre aux personnes concernées de se maintenir dans le logement et de retarder ainsi l'entrée en structure d'hébergement spécialisée qui ne serait justifiée que par le fait de vivre dans un logement inadapté.

La communauté de communes doit donc accompagner des propriétaires et expérimenter d'autres champs comme le déploiement de dispositifs innovants (domotique dans les logements).

### Un développement du logement intermédiaire adapté et regroupé

Au-delà de l'adaptation du logement pour le senior, il s'agira de soutenir la fluidité du parcours résidentiel et donc du renouvellement du parc une fois le départ de la personne âgée (décès, logement intermédiaire ou EHPAD). Cet objectif permet de limiter le développement de la vacance de longue durée et surtout génère une rotation en facilitant l'accueil de nouveaux ménages souvent plus jeunes

Enfin, le développement d'une offre ad hoc peut être mis en place pour les personnes âgées et pourrait être :

- ▶ Une offre en hébergement intermédiaire pour des seniors autonomes (de type résidence autonomie Maison d'Accueil et de Résidence)
- ▶ Une offre alternative à étudier (colocation intergénérationnelle, béguinage, habitat participatif) : cette offre permettrait de répondre à la fois aux besoins des pré-seniors/seniors et des jeunes (actifs) et/ou des familles tout en luttant contre l'isolement.

- ▶ Le PLH encouragera le développement de petits et/ou de moyens logements, (T2) dans les opérations immobilières ou dans le réinvestissement des centres-bourgs, à proximité des services et commerces de proximité, permettant d'adapter l'offre actuelle du parc aux besoins et aux ressources des personnes âgées

Cette offre adaptée devra être bien localisée, à proximité des services et équipements, des transports en commun. Elle devra être abordable pour des ménages encore autonomes, mais ne pouvant ou ne souhaitant plus rester dans leur domicile du fait de l'éloignement des services, de la difficulté à assumer les coûts liés au logement (factures d'énergie ou tout simplement loyers) et de l'isolement.

## 4.2 Proposer une offre adaptée à la spécificité des jeunes afin de les maintenir

Cette population se caractérise par une grande diversité dans ces profils socio-économiques : étudiants, jeunes actifs en situation précaire en début de parcours professionnels, jeunes actifs dont la situation ne se stabilise pas, mais aussi des jeunes en grande difficulté économique et sociale. Ainsi, les problématiques liées au logement et à l'hébergement sont également multiples.



### Développer différentes modalités de gestion locative adaptées aux besoins de mobilité des jeunes (18-25 ans)

Le public jeune (18-25 ans) se caractérise souvent par une forte mobilité liée, par exemple, au statut étudiant, mais aussi à des emplois souvent précaires. Au-delà de la question financière se pose donc la question de la capacité du territoire et de ses acteurs à répondre rapidement aux besoins de ces ménages et donc des modalités de gestion locative.

Le PLH doit donc permettre d'étudier les différentes modalités de gestion locatives adaptées et complémentaires aux besoins des jeunes très mobiles et notamment l'intermédiation locative.

L'intermédiation locative consiste en la mise en place d'un intermédiaire entre le propriétaire du logement et l'occupant. Cet intermédiaire, souvent une association et plus spécifiquement une Agence Immobilière à Vocation Sociale ou à Caractère Social, loue le logement au bailleur puis le met à disposition de ménages en situation difficile.

Il existe deux formes d'intermédiation locative :

- ▶ La location/sous-location : le propriétaire loue son logement à une association agréée par la préfecture (pour une durée de trois ans renouvelables). C'est donc l'association qui est locataire et qui assure le paiement des loyers et des charges, l'entretien courant et la remise en état du logement (hors vétusté normale). Elle met le logement à disposition du ménage. Pour le propriétaire, le paiement du loyer est garanti même en cas de vacance ;
- ▶ Le mandat de gestion : le propriétaire fait appel à une Agence immobilière sociale (AIS) qui le met en relation avec le locataire et établit le bail (3 ans minimum)

directement entre eux (le locataire et le propriétaire). L' AIS se charge de percevoir pour le compte du propriétaire les loyers et les charges.

#### Accompagner l'installation pérenne des jeunes sur le territoire

L'accès au logement pour les jeunes actifs de moins de 30 ans est parfois complexe. Le prix du foncier ne permet souvent pas aux jeunes de s'installer dans les communes plus rurales. Le manque de petites typologies, le prix élevé de l'immobilier, le manque de transport en commun ne favorise pas l'installation pérenne de jeunes sur le territoire. Il faudrait développer la location-accession, ou du logement social pour y répondre.

#### Encourager la production de logement adaptée aux besoins des jeunes ménages

Pour les jeunes ménages, l'objectif sera de proposer **une offre bien localisée à la typologie adaptée (entre T2 et T3) et accessible financièrement**. En termes de typologies, cela pourra se traduire par un développement de l'offre en petites typologies en location, et notamment en T2, pour les jeunes actifs ou encore pour les familles monoparentales. Cette offre en location offre plus de fluidité pour ces ménages ne pouvant pas accéder à la propriété et ayant besoin de plus de souplesse dans leur parcours résidentiel. Elle devra être localisée, de préférence dans secteurs bien desservis par les transports en commun.

### 4.3 Améliorer la réponse aux besoins liés au handicap

Le recensement des personnes en situation de handicap (adultes et jeunes) est plus difficile à appréhender.

La diversité de situations de handicap nécessite une offre résidentielle adaptée. Aujourd'hui, les besoins sur le territoire communautaire sont mal connus. Il s'agira pour la CCV03F et ses partenaires de mieux connaître le public handicapé et de mieux cibler leurs besoins (typologie, types d'hébergement et de logements, ...).

### 4.4 Renforcer l'offre en hébergement et en logements pour les personnes défavorisées

Les besoins des ménages en grande précarité sont à prendre en compte dans le PLH d'autant plus que, aux dires des acteurs, ce public est toujours plus nombreux et évolue avec le temps : jeunes, personnes seules, familles monoparentales, travailleurs pauvres, personnes âgées, etc.

En 2019, 7,3% des ménages de la CCV03F vivent sous le seuil de pauvreté (Filosofi 2019). Ces situations sont souvent liées au cumul de difficultés de différents types : rupture familiale, faibles niveaux d'études et difficultés sociales. Cette fragilisation d'une partie des ménages du territoire s'accroît depuis le début de la crise sanitaire.

Afin de répondre aux publics en grandes difficultés économiques, la CCV03F souhaite mobiliser différents leviers.



### Développer une offre de logements adaptés aux personnes à faibles ressources

Le premier levier porte sur une plus forte production de logements accessibles pour faciliter l'accès au logement des personnes précaires. L'objectif consiste à renforcer, compléter et diversifier l'offre très sociale en logement accompagné et en habitat adapté pour permettre l'accueil des personnes défavorisées, nécessitant un accompagnement social renforcé, ou ayant des besoins spécifiques :

- ▶ Permettre l'accès vers le logement autonome aux ménages qui en sont a priori exclus. Le rôle de la communauté de communes réside essentiellement dans l'accompagnement de la production de logements aidés, et notamment de logements PLAi, et de logements conventionnés très sociaux dans le parc privé, en étant vigilant dans la localisation de cette offre, permettant ainsi aux ménages les plus modestes, de trouver un logement adapté à leurs moyens.

**Le PLH fixe un objectif de 30 % de l'offre locative sociale à produire en PLAi (ou conventionné très social) ;**

- ▶ Produire une offre de logements sociaux à loyers minorés (PLAi adaptés) pour mieux adapter l'offre aux revenus de la majorité des demandeurs.

**Le PLH fixe un objectif de 10 % de l'offre locative sociale PLAi à produire en PLAi adapté**

- ▶ Produire une offre en **hébergement social spécifique, de type type résidences sociales multi-publics: jeunes, urgence, publics précaires.**

**Le PLH fixe un objectif de 10 % de l'offre locative sociale PLAi à produire en PLAi structure. Cette offre sera à développer sur les communes urbaines dotés d'aménités urbaines satisfaisantes**

- ▶ Produire des petits logements pour les plus modestes dans le parc locatif social

Au-delà de l'action de « production », il s'agira également d'accompagner les associations d'intermédiation locative pour faciliter la captation de grands logements, permettant de trouver des solutions pour les grandes familles en difficulté.



### Mobiliser le parc privé pour créer une offre sociale

Le second vise une plus forte mobilisation du parc locatif privé à des fins sociales. Deux principaux leviers sont activés : le conventionnement de logements locatifs privés et la remise sur le marché d'une partie de logements vacants au bénéfice de ménages modestes. La CCV03F pourra accompagner, en lien avec l'Etat, l'intermédiation locative, en veillant à un déploiement territorial équilibré et en travaillant à la levée des freins (différentiel de loyers et gestion des risques locatifs).

Commenté [RL1]: Ajout sur le PLAi structure



### Développer une offre d'hébergements

Le troisième levier porte sur le développement d'une offre d'hébergement adaptée (pensions de famille) pour les personnes en très grandes difficultés sociales et / ou économiques. La CCV03F soutiendra la création de pensions de famille sur la période de mise en œuvre du PLH (accompagnement des communes, recherche de financement, développement de partenariat, ...). L'objectif est de proposer une offre qui n'est pas encore présente encore sur le territoire.



### Mettre en œuvre la réforme des attributions de logements sociaux sur le territoire

Le dernier levier renvoie aux travaux élaborés dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement. En tant que récent chef de file de la politique d'attribution, la CCV03F a eu, en parallèle de l'élaboration de ce PLH, l'opportunité de définir ses orientations en matière d'équilibre du parc social et de politique d'attribution lors des travaux de la Conférence Intercommunale d'Attribution.

Les travaux partenariaux ont amené la CC03F et l'ensemble des acteurs du logement social à valider le Document d'Orientation des Attributions le 16 mai 2023, à signer la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) en juillet 2024 et à adopter le Plan Partenarial de Gestion de la Demande en Logement Social (PPGDID).

Leurs orientations seront poursuivies en mettant en œuvre prioritairement les actions visant à la fluidité et à l'accès au parc social, ainsi que celles permettant une plus grande transparence du système. Pour ce faire, la CCV03F travaillera, entre autres, sur :

- ▶ La grille de cotation à appliquer pour identifier et appliquer des critères de priorité à l'ensemble des demandeurs du territoire
- ▶ L'information à fournir aux demandeurs ;
- ▶ Le suivi des attributions dans le cadre des bilans annuels de la CIA.

## 4.5 Répondre aux obligations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et accompagner la sédentarisation

La communauté de communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts doit répondre aux obligations prévues dans le cadre du schéma départemental d'Accueil des Gens du Voyage. Pour cela, doivent être créés sur le territoire 36 places en terrains familiaux. Afin de prendre en compte cet enjeu, la CCV03F a engagé en 2024 une Maitrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) qui a permis de mettre en avant que le logement en habitat adapté (PLAi) était davantage approprié et en adéquation avec les besoins qui s'exprimaient.

Commenté [RL2]: Ajout



Programme Local de l'Habitat 2024-2030 – Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts

Par ailleurs les élus ont mis en avant la multiplication des stationnements illicites sur des terrains non constructibles. Ces situations d'habitat illicites génèrent des risques (pas d'accès pompiers) et des conflits de voisinages. Dans le cadre du schéma départemental les ménages en situation de sédentarisation devront être identifiés précisément et des solutions d'habitat et d'accompagnement adapté seront proposées en fonction des besoins.

À travers le PLH 2024-2030 la CCV03F et ses partenaires s'engagent à satisfaire aux obligations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

## ORIENTATION 5 — FAIRE VIVRE LA POLITIQUE DE L'HABITAT ET POSITIONNER LA CCVO3F



La bonne mise en œuvre des orientations du PLH exige une organisation pérenne de son suivi et de son pilotage. Afin d'obtenir des résultats positifs lors de la mise en œuvre de ce troisième PLH, il conviendra de :

### OBJECTIFS

- ▶ 5.1 Développer le rôle d'appui de la CCVO3F auprès des communes
- ▶ 5.2 Organiser la diffusion de l'information autour du logement
- ▶ 5.3 Observer, évaluer et animer la politique de l'habitat

### 5.1 Développer le rôle d'appui de la CCVO3F auprès des communes



**Une concertation régulière entre les communes et la CCVO3F pour une meilleure coordination sur le territoire.**

Il apparaît un fort besoin de la part des élus, de mieux connaître ce territoire, les possibilités et les acteurs sur lesquels s'appuyer ; ainsi que d'être mieux informés sur les questions habitat (rénovation du logement, problématiques d'indignité et de vacance, etc.) et les interventions de la CCVO3F dans la mise en œuvre du PLH.



**Une ingénierie technique auprès des communes**

La politique de l'habitat est communautaire, mais sa mise en œuvre et sa gestion relèvent en partie des communes. Les communes manquent parfois de moyens et d'outils pour atteindre les enjeux en matière d'habitat et agir sur leur parc de logements. Les élus souhaitent donc que la CCVO3F accompagne et conseille les communes en cas de besoin (par exemple : accompagnement technique dans leur projet d'aménagement, soutien technique dans les procédures et aides en faveur de la réhabilitation des logements...)

## 5.2 Organiser la diffusion de l'information du logement

En tant que premier PLH, la mise en place d'une communication et l'amélioration de l'accès à l'information sont primordiales pour maintenir voire renforcer l'attractivité du territoire. En effet, une bonne information autour du logement peut faciliter l'installation de nouvelles personnes et le maintien de ses ménages.

Le développement d'une communication autour des interventions prévues par le PLH rendra plus visible les actions de la CCV03F et de ses partenaires en matière d'habitat. L'objectif est également de faciliter l'appropriation du PLH par les élus, par les acteurs locaux voire les habitants.

## 5.3 Observer, évaluer et animer la politique de l'habitat

Afin d'atteindre les objectifs définis dans le PLH, la CCV03F doit pouvoir recueillir et accéder à des informations essentielles pour mieux connaître et appréhender les enjeux de son territoire puis pour faciliter l'évaluation de sa politique communautaire en matière d'habitat. Pour cela, elle doit s'appuyer sur l'existant et le compléter en mettant en place ses propres outils (observatoire, indicateurs de suivi...).



### Un approfondissement de la connaissance du territoire

**Il s'agit d'informer et de rendre compte de la politique de l'habitat sur le territoire auprès des élus, des techniciens des communes, des partenaires par des données objectives** sur la situation et les problématiques de l'habitat à l'échelle de la CCV03F.

La mise en place d'un Observatoire, obligatoire dans le cadre du PLH, permet de suivre les évolutions du territoire, qu'il s'agisse d'évolutions démographiques ou d'évolutions du parc de logements. L'observatoire a pour objectif d'assurer un suivi régulier du PLH et de la mise en œuvre de ses actions, de mesurer l'atteinte des objectifs, notamment dans le cadre de l'évaluation annuelle conseillée ici, et du bilan triennal obligatoire.

Chaque objectif sera suivi grâce à des indicateurs qui permettront de mesurer l'impact de chaque action menée. L'actualisation régulière de ces indicateurs permettra un suivi technique sur le temps long, et notamment de suivre :

- ▶ L'atteinte des objectifs fixés ;
- ▶ L'évolution du rythme et de la nature de la production neuve ;
- ▶ Le volume des transactions et les niveaux de prix du marché et des loyers ;
- ▶ La consommation foncière et les formes urbaines développées ;
- ▶ Les actions menées en termes d'amélioration et d'adaptation de l'habitat ;
- ▶ La demande et les attributions de logements locatifs sociaux ;
- ▶ Les évolutions constatées dans le parc de logements privés et publics ;

► Etc.

L'observatoire de l'habitat devra intégrer un volet foncier. Conformément au décret du 27 février 2018 de la loi Égalité et Citoyenneté, relatif au volet foncier des PLH, la CCV03F est tenue de se doter d'un observatoire du foncier propre. Il s'agit de mettre en place le suivi de l'urbanisation du territoire, en partenariat avec le service qui instruit les permis de construire et d'aménager. Ce suivi permet d'évaluer quantitativement et qualitativement la consommation de foncier sur le territoire, et devra être renforcé par un travail de repérage du foncier pouvant accueillir des projets d'habitat, à actualiser tout au long du PLH.



### La mise en œuvre du PLH et son évaluation

La mise en œuvre sur six ans du PLH de la CCV03F exige une organisation pérenne du pilotage et l'association des acteurs locaux de l'habitat. Cette conduite s'appuiera sur :

- Le comité de pilotage et technique du PLH, qui seront pilotés par la CCV03F, devront faire chaque année le bilan de la mise en œuvre du programme d'actions ; ainsi qu'un bilan triennal (à mi-parcours) et final.

Au-delà d'un simple rappel des données chiffrées, ces bilans et notamment le bilan triennal se voudront analytiques et opérationnels puisqu'ils devront permettre de réactualiser, le cas échéant, les objectifs et le programme d'actions.

- Un dispositif d'animation et d'ingénierie qui permettra d'assurer la mise en œuvre concrète des actions, et faire l'état de la situation.

L'évaluation du PLH et la mise en œuvre de son programme d'actions seront grandement facilitées par **l'observatoire de l'habitat et du foncier**.



# ANNEXE

## Annexe – détail des modalités de calcul

### METHODOLOGIE DE LECTURE DES TABLEAUX

	Lecture des chiffres
Nombre de résidences principales (a)	Nombre de résidences principales issues de l'inventaire SRU 2022
Nombre de logements sociaux (b)	Nombre de logements sociaux issus de l'inventaire SRU 2022
Taux SRU en logements sociaux (c)	Taux officiel SRU en 2022 (b/a)
Obligation SRU pour atteindre 25% (d)	Nombre de logements sociaux nécessaires pour disposer de 25% de logements sociaux (a x 25%)
Déficit SRU (e)	Déficit constaté en 2022 (d-b)
Objectif triennal en logements sociaux (en % déficit) - f	Volume de logements sociaux à produire en fonction de l'objectif de rattrapage (e x 33% - ou 50%)
Projets listés dans CMS (g)	Nombre de logements sociaux listés dans le CMS prévus sur la période PLH 2024-2030
Taux d'effort (h)	Taux correspondant à la part que représentera le logement social sur la production globale de résidences principales
Nombre de résidences principales à produire (i)	Volume de résidences principales à produire (f ou g / h)

Le scénario du PLH 2024-2030 est déterminé à partir des obligations SRU pour 2 périodes de 3 ans (6 ans) à partir du dernier inventaire SRU connu. Pour chaque période de 3 ans, il a été déterminé :

- Les objectifs correspondant aux obligations issues de la loi 3DS (correspondant au besoin en stock)
  - Pour la triennale en cours, les projets listés dans les CMS sont pris en compte
- Un taux d'effort en logements sociaux correspondant à la part que représenteront les logements sociaux sur l'ensemble de la production globale de logements est défini pour les communes SRU (taux d'effort compris entre 40 à 50%)
- Un nombre de résidences principales à produire correspondant au taux d'effort acté

Ainsi, le scénario identifie bien une logique de rattrapage en stock tout en intégrant le flux que ces logements sociaux représenteront dans la production neuve globale.

## Programme Local de l'Habitat 2024-2030 – Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts

## L'ISLE-ADAM

	PLH 2024-2030		Total PLH (6 ans)	Soit par an
	1ère partie du PLH (3 ans)	2ème partie du PLH (3 ans)		
Nombre de résidences principales	5 860	6 055		
Nombre de logements sociaux	1 270	1 368		
Taux SRU en logements sociaux	21,67%	22,58%		
Obligation SRU pour atteindre 25%	1 465	1 514		
Déficit SRU	195	146		
Objectif triennal en logements sociaux (50% déficit)	<b>98</b>	<b>73</b>	<b>171</b>	<b>28</b>
Taux d'effort	<b>50%</b>	<b>50%</b>		
Nombre de résidences principales à produire	<b>195</b>	<b>146</b>	<b>341</b>	<b>57</b>

## MERY-SUR-OISE

Prise en compte des projets listés dans le CMS + taux d'effort réhaussé à 40%

	PLH 2024-2030		Total PLH (6 ans)	Soit par an
	1ère partie du PLH (3 ans)	2ème partie du PLH (3 ans)		
Nombre de résidences principales	3 658	3 858		
Nombre de logements sociaux	706	786		
Taux SRU en logements sociaux	19,30%	20,37%		
Obligation SRU pour atteindre 25%	915	965		
Déficit SRU	209	179		
Objectif triennal en logements sociaux (33% déficit)	<b>69</b>	<b>59</b>	<b>139</b>	<b>23</b>
Projets listés dans CMS	<b>80</b>			
Taux d'effort	<b>40%</b>	<b>40%</b>		
Nombre de résidences principales à produire	<b>200</b>	<b>147</b>	<b>347</b>	<b>58</b>

## MERIEL

	PLH 2024-2030		Total PLH (6 ans)	Soit par an
	1ère partie du PLH (3 ans)	2ème partie du PLH (3 ans)		
Nombre de résidences principales	2 135	2 493		
Nombre de logements sociaux	405	548		
Taux SRU en logements sociaux	18,97%	21,99%		
Obligation SRU pour atteindre 25%	534	623		
Déficit SRU	129	75		
Objectif triennal en logements sociaux (33% déficit puis 50% du déficit)	<b>42</b>	<b>38</b>	<b>181</b>	<b>30</b>
Projets listés dans CMS	<b>143</b>			
Taux d'effort	<b>40%</b>	<b>40%</b>		
Nombre de résidences principales à produire	<b>358</b>	<b>94</b>	<b>451</b>	<b>75</b>

## Programme Local de l'Habitat 2024-2030 – Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts

## PARMAIN

	PLH 2024-2030			
	1ère partie du PLH (3 ans)	2ème partie du PLH (3 ans)	Total PLH (6 ans)	Soit par an
Nombre de résidences principales	2 197	2 517		
Nombre de logements sociaux	279	439		
Taux SRU en logements sociaux	12,70%	17,44%		
Obligation SRU pour atteindre 25%	549	629		
Déficit SRU	270	190		
Objectif triennal en logements sociaux (33% du déficit)	89	63	223	37
Projets listés dans CMS	160			
Taux d'effort	50%	50%		
Nombre de résidences principales à produire	320	126	446	74

Programme Local de l'Habitat 2024-2030 – Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts

E|o|h|s

*Etude réalisée par Eohs en 2023*

26 avenue René Cassin,  
69009 LYON  
04 72 85 67 30

LOUYS Romain  
Pilote de l'étude  
[r.louys@eohs.fr](mailto:r.louys@eohs.fr)

JENTA Pierre  
Chargé d'études Habitat  
[p.jenta@eohs.fr](mailto:p.jenta@eohs.fr)

BESSION Perrine  
Statisticienne-Cartographe  
[p.besson@eohs.fr](mailto:p.besson@eohs.fr)

