

# **PLH CC Haut Val d'Oise**

## **2023-2028**

### **Document d'orientations**

## **Un premier PLH pour garantir l'attractivité du territoire**

<b>1. INTRODUCTION .....</b>	<b>4</b>
<b>2. LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS.....</b>	<b>7</b>
<b>2.1 RAPPEL DES OBLIGATIONS DES DOCUMENTS STRATEGIQUES SUPERIEURS AU PLH .....</b>	<b>7</b>
<b>2.2 LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DE LA CCHVO RETENUS SUR LE TEMPS DU PLH : 263 LOGEMENTS/AN.....</b>	<b>8</b>
Le point mort du PLH.....	8
Le scénario de développement retenu et les objectifs de production associés .....	9
Une territorialisation des objectifs en faveur d'un rééquilibrage territorial.....	13
Les objectifs de production retenus par commune .....	14
Des capacités foncières du territoire en mesure de répondre aux besoins en logements .....	15
<b>3. LES GRANDES ORIENTATIONS DU PLH .....</b>	<b>16</b>
<b>3.1 ORIENTATION 1 : MAINTENIR L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE EN CONTINUANT A PRODUIRE ET EN REHABILITANT .....</b>	<b>16</b>
Maintenir un niveau de production soutenue face à la croissance démographique en cohérence avec la capacité d'équipements des communes.....	17
Bâtir une offre d'accession aidée à la propriété pour solvabiliser les ménages du territoire et maîtriser l'augmentation importante des prix de vente .....	17
Poursuivre la production d'une offre locative sociale, accompagnant la croissance démographique du territoire ....	18
Lutter contre la précarité énergétique du parc existant (en lien avec les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH et OPAH-RU)).....	19
Accélérer la réhabilitation des logements du parc social .....	20
Surveiller la vacance et accompagner sa résorption notamment dans les cœurs de villes (en lien avec l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) sur Persan et Beaumont-sur-Oise) .....	20
<b>3.2 ORIENTATION 2 : DIVERSIFIER LE PARC DE LOGEMENTS POUR LES DIFFERENTS PUBLICS DANS UNE LOGIQUE DE PARCOURS RESIDENTIEL A L'ECHELLE DE L'EPCI .....</b>	<b>21</b>
Les familles : permettre aux ménages d'accéder à la propriété sur le territoire et accompagner les ménages dans leurs projets .....	22
Les nouveaux arrivants : développer une offre locative adaptée aux nouveaux arrivants .....	22
Les jeunes : permettre aux jeunes de décohabiter tout en restant sur le territoire, permettre l'accueil de jeunes actifs.....	22

<b>Les publics fragiles : développer une offre de logements et d'hébergements pour les ménages aux revenus modestes et repérer des ménages du parc privé dans des situations fragiles .....</b>	<b>22</b>
<b>Les personnes âgées : favoriser le maintien à domicile et la création de nouvelles structures adaptées au vieillissement .....</b>	<b>23</b>
<b>Les gens du voyage : répondre à la demande spécifique des gens du voyage et mieux répondre aux obligations légales .....</b>	<b>23</b>
<b>3.3 ORIENTATION 3 : ENGAGER UNE STRATEGIE FONCIERE, D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT EN COHERENCE AVEC LES ENJEUX DU TERRITOIRE.....</b>	<b>24</b>
<b>Mettre en place une stratégie foncière en partenariat avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) sur les fonciers stratégiques.....</b>	<b>25</b>
<b>Requalifier le tissu urbain des bords de l'Oise dans le respect des règles du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI) .....</b>	<b>25</b>
<b>Donner la priorité au renouvellement urbain et à la densification des tissus existants.....</b>	<b>25</b>
<b>Prioriser les opérations situées à proximité des gares ferroviaires et des centralités .....</b>	<b>25</b>
<b>Encadrer et anticiper les opérations en densification pour gérer leur intégration urbaine et paysagère dans les tissus urbains et canaliser la pression foncière.....</b>	<b>26</b>
<b>Intégrer la stratégie foncière et d'habitat du Programme Local de l'Habitat (PLH) dans les documents d'urbanisme et les politiques d'aménagement du territoire .....</b>	<b>26</b>
<b>3.4 ORIENTATION 4 : ANIMER ET PILOTER LE PLH .....</b>	<b>26</b>
<b>Construire un outil de suivi du PLH.....</b>	<b>27</b>
<b>Accompagner les communes dans le cadre de la mise en œuvre du PLH et de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).....</b>	<b>27</b>

Ce document d'orientations traduit le projet politique des élus de la CCHVO dans le cadre de la réalisation d'un premier Programme Local de l'Habitat. Sur la base du diagnostic réalisé, ce document présente les différentes étapes qui ont conduit à l'adoption d'un scénario et les orientations associées pour y répondre.

## 1. Introduction

---

La Communauté de Communes du Haut Val d'Oise (CCHVO), composée des communes de Beaumont-sur-Oise, Bernes-sur-Oise, Bruyères-sur-Oise, Champagne-sur-Oise, Mours, Nointel, Noisy-sur-Oise, Persan et Ronquerolles, regroupe près de 40 000 habitants.

Située au sein du département du Val-d'Oise en région Ile-de-France, la CCHVO se caractérise par son attractivité, conséquence directe d'une qualité résidentielle et d'une localisation géographique stratégique entre l'Ile-de-France et les Hauts-de-France. Ce territoire, intégré au réseau de transport départemental et régional, offre une connexion à des bassins d'emplois et pôles économiques comme Paris, Roissy, Cergy-Pontoise et Chambly, et permet notamment aux ménages familiaux, de s'installer dans des zones moins denses que le centre francilien. D'un point de vue démographique, la photographie du territoire est assez hétérogène, avec deux communes urbaines denses mais également des communes peu denses à très peu denses. A ce jour, la communauté de communes se compose de trois communes rurales (Noisy-sur-Oise, Ronquerolles et Nointel), quatre légèrement plus denses (Bruyères-sur-Oise, Bernes-sur-Oise, Champagne-sur-Oise et Mours) et deux communes au caractère plus urbain (Beaumont-sur-Oise et Persan).

Le territoire bénéficie de plusieurs indicateurs socio-démographiques positifs, dont une **forte croissance démographique de l'ordre de +1,3% par an en moyenne entre 2013 et 2018**, sous l'influence d'un solde naturel positif, bien que disparate selon les communes de la CCHVO. La population est plutôt jeune, avec 42% de moins de 30 ans, et se présente en majorité sous forme de ménages familiaux installés ou nouveaux arrivants. Cependant, la dynamique de vieillissement de la population à l'échelle nationale, couplée à l'évolution de la composition des ménages invite à repenser la typologie des logements afin de proposer une offre qui s'adapte aux besoins du vieillissement ainsi qu'aux nouveaux parcours résidentiels.

En ce qui concerne l'emploi, la structure socio-professionnelle de la population est similaire à la structure départementale, avec quelques disparités selon les communes. Caractérisé par une classe moyenne importante, le territoire concentre en majorité des employés et des professions intermédiaires, avec un revenu disponible par unité de consommation de 21 330 euros en 2018. Les communes les plus urbaines, Persan et Beaumont-sur-Oise présentent un profil de ménages plus modestes.

Du point de vue de l'occupation des logements, l'EPCI se caractérise par une majorité de résidences principales (94%), réparties sur l'ensemble des communes. A l'échelle intercommunale, on constate une augmentation régulière des propriétaires occupants, mais également de la vacance (5,9%) au sein de certaines communes, dont Persan. Les logements sont en moyenne de taille plus importante (T4 et +) qu'à l'échelle départementale et régionale. Cette structure du parc immobilier, typique des

communes périphériques et rurales au profil familial, pose toutefois question quant à l'optimisation de l'utilisation des sols et aux risques de sous-occupation potentiels.

Pour répondre à la croissance démographique, le territoire a connu une hausse de la production. Cependant, il convient de souligner les disparités territoriales. On constate en effet une forte disparité dans la répartition des logements sociaux : l'intercommunalité comptabilise 27% de logements sociaux ; cependant, les taux communaux varient de 0 à 44%. Les communes urbaines de Persan et Beaumont-sur-Oise concentrent l'essentiel du parc social. Le parc est aujourd'hui en tension avec environ 9 demandes pour 1 attribution, en particulier pour les logements de petites typologies.

Face à ces besoins en logements, l'enjeu de réhabilitation a été identifié dans le diagnostic. En effet, le parc se caractérise par une part non négligeable de logements dits « en besoin d'amélioration », une part non négligeable du parc privé ayant été construite avant 1974 et étant susceptible de faire l'objet de requalifications ou d'améliorations en vue d'accroître sa performance énergétique. On constate également l'existence d'un parc privé potentiellement indigne sur certaines communes. Ce dernier pourra faire l'objet d'une stratégie dédiée dans le cadre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

Le territoire se caractérise également par une dynamique de construction soutenue avec une **production annuelle moyenne depuis 2011 de 222 logements** majoritairement en collectif, signe de l'attractivité du territoire. Le parc de logements fait aujourd'hui face à une forte augmentation des prix des loyers et des prix de vente, pour le neuf comme pour l'ancien. Cette hausse est particulièrement visible sur les communes urbaines centres de Persan et Beaumont-sur-Oise.

Par ailleurs, à l'instar de la dynamique nationale, la CCHVO fait face à un **phénomène de desserrement de la taille moyenne des ménages** sur le territoire (de 3 personnes en 1990 à 2,6 en 2019). Aussi, une grande partie des logements produits permet de loger des ménages déjà sur place, en facilitant les décohabitations.

L'analyse des données disponibles et les observations sur le terrain auprès des communes et des acteurs locaux ont ainsi permis de dresser le portrait du territoire de la CCHVO. Pour faire suite à l'étape de diagnostic, les élus du territoire ont travaillé en commun pour faire émerger un scénario et 4 grandes orientations associées, adoptés en janvier 2023. Un certain nombre d'entretiens individuels avec les communes sont également venus intégrer les programmations préexistantes aux projections de logements, et rentreront donc dans les objectifs du PLH. Le scénario retenu pour ce premier PLH repose donc sur un principe de continuité de la trajectoire observée sur les dernières années en termes d'évolution démographique et de production de logements.

Dès lors, les orientations de ce premier PLH seront les suivantes :

1. **Maintenir et maîtriser l'attractivité du territoire en continuant à produire et en réhabilitant**
2. **Diversifier le parc de logements pour les différents publics dans une logique de parcours résidentiel à l'échelle de l'EPCI**
3. **Engager une stratégie foncière, d'urbanisme et d'aménagement en cohérence avec les enjeux du territoire**
4. **Animer et piloter le PLH**

## 2. Les objectifs de production de logements

### 2.1 Rappel des obligations des documents stratégiques supérieurs au PLH

Le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) d'Île de France, adopté par arrêté du préfet de la région d'Île-de-France le 20 décembre 2017 et partiellement révisé en juillet 2022, fixe les objectifs à atteindre en matière de construction et d'amélioration du parc de logements pour chaque intercommunalité francilienne.

Tout en reprenant l'objectif minimal de production de 70 000 logements par an fixé par la loi relative au Grand Paris de 2010 et par le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), le SRHH s'inscrit dans une perspective volontariste de rééquilibrage de l'offre de logements afin de rapprocher les habitants des emplois et de limiter l'étalement urbain.

Les objectifs annuels de production de logements fixés par le SRHH pour chaque établissement de coopération intercommunale (EPCI) francilien traduisent un effort attendu plus soutenu dans les zones les plus urbanisées, avec une répartition de l'objectif global de :

- 54 % pour la Métropole du Grand Paris (MGP), soit 38 000 logements ;
- 37 % pour les EPCI de l'unité urbaine de Paris hors métropole, soit 26 103 logements ;
- 9 % pour les autres EPCI franciliens, soit 6 196 logements (avec un objectif de production accrue pour les grands pôles de centralité).

Pour la CCHVO, l'objectif annuel de construction fixé par le SRHH dans sa version de décembre 2017 s'établissait à 150 logements par an. Toutefois, en juillet 2022, le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) a engagé une révision du SRHH. Les travaux préparatoires à l'actualisation de la territorialisation de l'offre de logements (TOL) et les échanges intervenus dans le cadre de l'élaboration du programme local de l'habitat de la CCHVO ont conduit le CRHH à réévaluer l'objectif annuel de production de l'intercommunalité. L'objectif de la CCHVO inscrit dans le SRHH a été relevé à **250 logements/an**.

Au-delà de l'objectif de production globale, le SRHH a défini des objectifs de production sociale. Ces derniers sont déterminés à partir du taux de logements sociaux de chaque commune et de leur situation vis-à-vis du périmètre SRU. Le mode de calcul retenu est indiqué en page 11 du présent document.

## 2.2 Les objectifs de production de logements de la CCHVO retenus sur le temps du PLH : 263 logements/an

### Méthodologie

Le calcul du besoin en logements est réalisé à partir :

- du besoin en logements estimé pour maintenir la population à son niveau actuel (point mort)
- du nombre de logements nécessaires pour accueillir de nouveaux ménages sur le territoire (croissance démographique).

Les modalités des calculs sont présentées ci-dessous.

### Le point mort du PLH

Le point mort est une méthode de calcul prenant en compte l'évolution de la démographie du territoire et de son parc de logement pour **estimer le niveau des besoins en logement nécessaire pour maintenir le même niveau de population**. Il prend en compte plusieurs facteurs

Facteurs	Evolution 2008-2018 pour la CCHVO	Besoins en logements par an	
<b>Le desserrement des ménages</b>	La diminution de la taille moyenne des ménages est un phénomène national. Elle entraîne une augmentation du nombre de ménages à loger pour un même volume de population, donc des besoins supplémentaires de logement	Le desserrement des ménages est estimé à 242 ménages sur 10 ans	24,2
<b>La variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants</b>	Cette variation entraîne une baisse ou une hausse du nombre de logements pouvant être mobilisés pour loger les ménages	Le nombre de résidences secondaires est resté stable (119) tandis que la vacance a augmenté (+258 logements en 10 ans), une perte à compenser	25,8
<b>Le renouvellement du parc</b>	Le renouvellement urbain est le solde entre la diminution du nombre de logements (démolitions, abandons, changement d'usage...) et son augmentation (divisions, changement d'usages...)	On estime le renouvellement du parc à 470 logements sur 10 ans	47
<b>TOTAL</b>			<b>97</b>

Le calcul du point mort du PLH permet d'évaluer les besoins en logement du territoire pour maintenir sa population actuelle à **97 logements par an**.

## Le scénario de développement retenu et les objectifs de production associés

En complément du point mort, qui permet de maintenir la population à un niveau stable sur le territoire, s'ajoutent aux objectifs du PLH les objectifs de production liés au développement démographique du territoire.

3 scénarios ont été présentés aux élus des communes du territoire :

- Le scénario n°1 repose sur l'hypothèse d'un **ralentissement de la croissance** démographique, limitée à **1%** par an, correspondant à une augmentation de **390 à 430** nouveaux habitants par an, soit un objectif de production de **214** logements par an, en incluant le point mort.
- Le scénario n°2 présente l'hypothèse d'une **poursuite** de la croissance actuelle à **1,3%** par an, avec environ **505 à 570** nouveaux habitants par an, soit un objectif de production de **263** logements par an, en incluant le point mort.
- Enfin, le scénario n°3 consacre une **accélération** de la croissance à **1,6%** par an, conduisant à environ **625 à 720** nouveaux habitants par an, soit un objectif de production de **317** logements par an, en incluant le point mort.

Pour rappel, sur la période précédente, on note une croissance démographique de l'ordre de 1,3% par an et une baisse de la taille moyenne des ménages pour atteindre 2,6 habitants par résidence principale (*données INSEE 2018*).

Au vu des dynamiques observées par les élus sur leur territoire ainsi que les enjeux soulevés dans le cadre du diagnostic de PLH, **les élus ont retenu le scénario n°2, prenant en compte la croissance démographique observée ainsi qu'une poursuite du phénomène de desserrement des ménages.** Après échanges avec les communes, le scénario a été ajusté à **263 logements à produire par an, soit 1 578 logements sur les 6 années du PLH.** Cet **objectif quantitatif est réaliste et réalisable.** En effet, le volume de production moyen sur les 10 dernières années est de 222 logements construits par an, avec des années de pics à plus de 400 logements commencés.

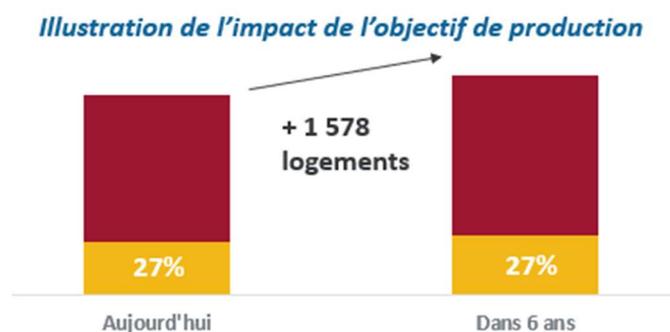
### Evolution des logements autorisés et commencés dans la CCHVO - Sit@del2



Par ailleurs, ces objectifs quantitatifs doivent être combinés avec des **objectifs qualitatifs sur la production**.

La CCHVO compte un taux de logements sociaux de 27% à l'échelle intercommunale, taux qu'elle souhaite maintenir. Le calcul du volume a été réalisé dans un souci de rééquilibrage du parc social à l'échelle intercommunale.

L'offre étant concentrée sur les communes de Persan (53%) et Beaumont (23%), le territoire a en effet souhaité que les communes, même celles non soumises aux réglementations SRU, puissent prendre leur part dans la production sociale. Cet effort a été calculé en fonction du taux actuel de logements sociaux selon la méthode ci-dessous :



Parc social aujourd'hui	Objectif de production sociale proposé
Plus de 30%	10%
Entre 25 et 30%	25%
Entre 20 et 24,99%	30%
Moins de 20%	40%

A noter, la commune de Champagne-sur-Oise s'est vue appliquer des objectifs plus importants car elle est en déficit au regard de la loi SRU.

Postérieurement à ces arbitrages, le SRHH est venu préciser l'objectif de territorialisation de l'offre de logements sociaux (TOL LLS).

Pour les communes situées dans le périmètre SRU :

- Si le taux de LLS est inférieur à 30%, l'objectif de la TOL LLS est égal à la somme de l'éventuel besoin de rattrapage SRU en stock d'une part et de 25% (en fourchette basse) ou 40% (en fourchette haute) du flux de construction (c'est-à-dire de l'objectif TOL) d'autre part.
- Si le taux de LLS est compris entre 30 % et 40 %, l'objectif de la TOL LLS est égal à 25% (en fourchette basse) ou 30% (en fourchette haute) du flux de construction (TOL)
- Si le taux de LLS est supérieur à 40%, l'objectif de la TOL LLS est égal à 15% (en fourchette basse) ou 20% (en fourchette haute) du flux de construction (TOL)

Pour les communes hors du périmètre SRU, l'objectif de développement de l'offre sociale est égal à 8% (en fourchette basse) ou 12% (en fourchette haute) du flux de construction si le nombre d'habitants est supérieur à 1 500 et est nul si le nombre d'habitants est inférieur à 1 500.

En l'espèce, la commune de Champagne-sur-Oise est dans le périmètre SRU. Avec 409 logements sociaux et 1 903 résidences principales au 1<sup>er</sup> janvier 2022, le taux de logements sociaux de la commune est de 21,49%. Il manque alors 67 logements sociaux pour atteindre un taux de 25%. Selon les dispositions de la loi 3DS, la commune doit produire 50% des logements sociaux manquants sur la période triennale 2023-2025. Les objectifs triennaux fixés par l'Etat sur cette période sont de 33 logements locatifs sociaux, soit 11/an. En plus de cet objectif de rattrapage en stock, la commune devrait produire entre 25% et 40% de sa production de logements en logements sociaux.

Les autres communes sont hors champ SRU. Les communes de Beaumont-sur-Oise, Bernes-sur-Oise, Bruyères-sur-Oise, Mours et Persan comptant plus de 1500 habitants, elles devraient intégrer au moins entre 8% et 12% de logements sociaux dans leur production. Selon cette règle, l'ensemble de ces communes devraient théoriquement produire entre 17 et 25 logements sociaux/an, car les communes prévoient de produire 213 logements/an. L'objectif retenu dépasse cette fourchette : au moins 42 logements/an. Ce volume sera réparti sur les communes de Beaumont-sur-Oise, Bernes-sur-Oise, Bruyères-sur-Oise, Mours et Persan. En effet, Persan devrait, selon les termes du SRHH,

produire entre 7 et 11 logements sociaux par an pour respecter strictement les termes du SRHH. Toutefois, la commune affiche un taux de logements sociaux particulièrement élevé (43.6% en 2021). L'ambition de rééquilibrage portée par la CCHVO a conduit à inscrire un objectif de production sociale en deçà pour cette commune. Les autres communes compensent largement cette faible production, en se fixant des objectifs supérieurs à la fourchette haute les concernant.

Enfin, 3 communes ont une population inférieure à 1500 habitants : Nointel, Noisy et Ronquerolles. Ces communes ne sont pas, à date, strictement tenues de développer une production sociale. Malgré cela, la commune de Nointel se fixe pour objectif de produire 6 logements sociaux sur le temps du PLH.

### Calcul des objectifs SRHH

	Taux de Logements sociaux (RPLS 2021)	CCHVO PLH 2023 - 2028						Projet Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (incluant les obligations SRU)					
		Objectif de production	Rythme annuel moyen (selon scénario croissance retenu)	Objectif		Rythme annuel moyen		Objectifs Territorialisation de l'Offre de Logements (LLS)					
				6 ans		6 ans		Hors SRU et communes > 1500 habitants					
				LIBRE	SOCIAL	LIBRE	SOCIAL	Fourchette basse (8% production totale)		Fourchette haute (12% production annuelle)		En SRU (< 30% de LS)	
(Selon poids démographie communal)								Fourchette Basse (25% production annuelle)	Fourchette Haute (40% production annuelle) =				
CCHVO	27%	1 578	263	1213	365	202	61	/	/	/	/	/	/
Beaumont-sur-Oise	22,23%	390	65	270	120	45	20	31,2	5,2	46,8	7,8	/	/
Bernes-sur-Oise	25,60%	108	18	60	48	10	8	8,6	1,4	13,0	2,2	/	/
Bruyères-sur-Oise	27,91%	174	29	114	60	19	10	13,9	2,3	20,9	3,5	/	/
Champagne-sur-Oise*	18,28%	204	34	96	108	16	18	/				19,5	24,6
Mours**	0,17%	54	9	48	6	8	1	4,2	0,7	6,2	1,0	/	/
Nointel		36	6	30	6	5	1	/				/	/
Noisy-sur-Oise		24	4	24	0	4	0	/				/	/
Persan	43,63%	552	92	535	17	89	3	44,2	7,4	66,2	11,0	/	/
Ronquerolles		36	6	36	0	6	0	/				/	/

(\*) Champagne-sur-Oise : loi SRU, rattrapage triennal 2023-2025 fixé à 33 Logements Locatifs Sociaux (LLS), soit 11 lgts/an.

(\*\*) La convention d'intervention foncière entre la commune de Mours et l'EPFIF, signée le 30/12/2020, porte sur la maîtrise foncière du foncier dit "Place Droulot" pour un programme d'environ 50 logements dont 25% de logements locatifs sociaux (LLS). Cette programmation permettrait à la commune, dans le cas du succès de l'intervention de l'EPF, de produire environ 12,5 LLS sur la commune dans les prochaines années. Les objectifs de la commune pourraient donc être réhaussés.

Les objectifs communaux de production sociale ont donc été ajustés en fonction des ambitions territoriales et des objectifs du SRHH. Cet ajustement a abouti à un besoin de 348 logements sociaux sur le temps du PLH, soit **58 logements sociaux/an**. Ce volume correspond à un **taux de 22.1% de logements sociaux dans la production globale**. Il permet de maintenir le taux de logements sociaux à un niveau stable, ce qui permet de répondre aux besoins des ménages du territoire, et de s'inscrire dans le cadre des obligations légales qui pourront s'imposer à l'EPCI dans les années à venir.

Si la CCHVO n'est **actuellement pas strictement concernée** par l'obligation inscrite par la loi SRU de disposer de 25% de logements locatifs sociaux (**à l'exception de la commune de Champagne-sur-Oise par son appartenance à l'unité urbaine de Paris**), la dynamique démographique croissante sur le territoire laisse supposer que certaines communes entreront dans le dispositif d'ici les prochaines années :

- Au vu de la croissance démographique, l'agglomération pourra atteindre 50 000 habitants
- Au vu de la croissance démographique, le nombre d'habitants de certaines communes pourrait dépasser les seuils réglementaires d'application de la loi

Une anticipation du rattrapage du déficit de logements sociaux pourrait donc être prévue dans les prochaines années.

L'offre sociale pourra être développée à partir d'une diversité de produits de logements : accession sociale (PSLA, BRS), logements locatifs sociaux, conventionnement ANAH dans le parc privé.

## Une territorialisation des objectifs en faveur d'un rééquilibrage territorial

L'objectif de production de 263 logements/an à l'échelle de l'EPCI a été réparti entre les communes selon leur poids démographique respectif. La répartition entre logements privés et logements sociaux par commune a été retravaillée à l'aune des enjeux propres à chaque commune et des obligations réglementaires. La part d'offre sociale parmi l'offre de logement à l'échelle de chaque commune a été défini en **lien avec la taille de la commune, la part d'offre sociale existante et pour permettre aux communes de répondre aux besoins** tout en anticipant les obligations relatives au **renouvellement urbain**. Dans le cadre du PLH, l'objectif que s'est fixé la commune de Champagne est de 18 logements sociaux par an, les objectifs triennaux SRU (11 logements/an) seront donc réalisés et ceux complémentaires dans le cadre du SRHH seront respectés. A noter : la composition de la production sociale devra comprendre au moins 30% de prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) et ne devra pas comporter plus de 30% de prêts locatifs sociaux (PLS). La programmation doit également prendre en compte d'éventuelles démolitions et déconventionnements.

Conformément au PDALHPD, 10% des PLAI devront être des PLAI adaptés, destinés à des ménages confrontés à des difficultés sociales et économiques spécifiques. Cet objectif correspond à un volume de 10 logements sur le temps du PLH. La territorialisation de ces objectifs sera réalisée au cours de la mise en œuvre du PLH.

Dans un souci de rééquilibrage territorial, les communes non soumises à la loi SRU contribuent elles aussi à l'effort de production sociale, afin d'assurer une mixité sociale à l'échelle de l'intercommunalité.

Ainsi, ces objectifs se répartissent comme suit entre les communes :

### Les objectifs de production retenus par commune

	Objectif de production (sur 6 ans)	Rythme annuel	Objectif sur 6 ans		Rythme annuel	
			LIBRE	SOCIAL	LIBRE	SOCIAL
<b>CCHVO</b>	<b>1 578</b>	<b>263</b>	<b>1 213</b>	<b>348</b>	<b>202</b>	<b>61</b>
<b>Beaumont-sur-Oise</b>	390	65	270	120	45	20
<b>Bernes-sur-Oise</b>	108	18	60	48	10	8
<b>Bruyères-sur-Oise</b>	174	29	114	60	19	10
<b>Champagne-sur-Oise</b>	204	34	96	108	16	18
<b>Mours</b>	54	9	48	6	8	1
<b>Nointel</b>	36	6	30	6	5	1
<b>Noisy-sur-Oise</b>	24	4	24	0	4	0
<b>Persan</b>	552	92	535	17	89	3
<b>Ronquerolles</b>	36	6	36	0	6	0

## Des capacités foncières du territoire en mesure de répondre aux besoins en logements

La série d'entretiens communaux a permis de recueillir des informations sur les projets envisagés dont les élus ont connaissance, ce qui peut aller de la volonté de vendre du propriétaire à des études très avancées pour des projets urbains.

Beaumont-sur-Oise, Ronquerolles, Champagne-sur-Oise et Noisy-sur-Oise ont moins de 20% de leurs surfaces de gisements avec une échéance d'urbanisation connue. Au contraire Nointel, Mours, Persan ou Bruyères-sur-Oise ont au moins 40% de leurs surfaces de gisements avec une échéance d'urbanisation connue.

20,9 ha de gisements sont à peu près assurés afin de répondre aux objectifs du PLH 2023-2028. 17 ha ont une échéance plus lointaine. 96 ha de gisements peuvent être mis à l'urbanisation aussi bien durant le prochain PLH que le suivant, voire ne jamais être urbanisés.

La programmation des opérations est moins renseignée que l'échéance d'urbanisation. Seuls 8 gisements ont une programmation connue totalisant 187 logements livrés sur le temps du PLH. Un travail de programmation devra donc être assuré tout au long de la mise en œuvre du PLH afin d'assurer le rythme de construction sur lequel la CCHVO s'engage.

### 3. Les grandes orientations du PLH

---

Au-delà d'objectifs quantitatifs, le travail mené avec les élus et les acteurs locaux, a permis de faire ressortir un projet d'habitat pour le territoire pour les prochaines années. Ce projet est constitué de 4 grandes orientations qui constitueront les priorités stratégiques de l'intercommunalité durant la mise en œuvre du PLH.

#### 3.1 Orientation 1 : Maintenir l'attractivité du territoire en continuant à produire et en réhabilitant

Le territoire de la CCHVO est attractif et a connu une forte accélération de sa croissance démographique durant les dernières années, poussée par un solde naturel positif ainsi qu'une attractivité migratoire. Ce dynamisme devrait se poursuivre dans les années.

Il est à noter que cette dynamique démographique bien que positive présente néanmoins quelques contrastes. Les communes de Mours et Persan accueillent de forts dynamismes (+3,5% pour Mours et +2,5% pour Persan en variation annuelle moyenne de la population).

De manière globale, ce fort dynamisme pour le territoire génère plusieurs points d'attention auxquels il conviendra de répondre, notamment la **montée des prix du marché des logements** et l'enjeu de maîtrise du foncier pour la collectivité. Cela questionne le montage des opérations menées entre particuliers ou promoteurs privés, mais également la forme des logements face à un desserrement de la taille moyenne des ménages. La réponse en logements face à l'attractivité devra intégrer le contexte national et régional de densification et d'appel à la sobriété foncière.

Les objectifs se déclinent donc de la manière suivante :

- Maintenir un **niveau de production soutenue** face à la croissance démographique **en cohérence avec la capacité** d'équipements des communes
- Bâtir une offre **d'accession aidée à la propriété** pour **solvabiliser** les ménages du territoire et **maitriser** l'augmentation importante des prix de vente
- Poursuivre la **production d'une offre sociale**, accompagnant la croissance démographique du territoire
- Lutter contre la **précarité énergétique** du parc existant (en lien avec les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH et OPAH-RU))
- Accélérer la **réhabilitation** des logements du parc social
- **Surveiller la vacance et accompagner sa résorption** notamment dans les cœurs de villes (en lien avec l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) sur Persan et Beaumont-sur-Oise)

## Maintenir un niveau de production soutenue face à la croissance démographique en cohérence avec la capacité d'équipements des communes

La CCHVO se fixe un objectif de production de 1578 logements sur les 6 ans du PLH, soit 263/an. Les Maires de l'intercommunalité ont exprimé une inquiétude quant à la capacité des équipements publics du territoire à absorber ce volume croissant d'habitants. Les volumes de logements prévus pour chaque commune dans le cadre du PLH permettent a priori de respecter les capacités des équipements. Par ailleurs, la production se concentre dans les communes ayant les plus grandes capacités en équipements et services.

Ces dernières années, la dynamique de construction sur le territoire de la CCHVO a été relativement cyclique, comprenant des pics réguliers de production de logements et d'autres périodes de plus faible activité. Le PLH s'attachera à lisser au mieux la production de logements afin d'éviter d'éventuels effets de perturbation du marché liés à ces cycles de production et une suroffre.

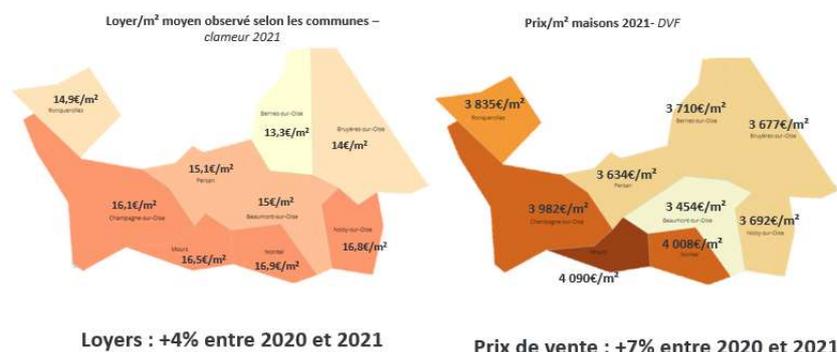
Une attention devra être portée sur la répartition de la production à l'échelle du territoire. A ce jour, la dynamique de construction est soutenue par les communes de Mours, Bruyères-sur-Oise et Persan, aux densités urbaines différentes (des communes urbaines comme Persan à des communes plus périurbaines et rurales tels que respectivement Bruyères-sur-Oise et Mours).

Cette dynamique devra également s'entendre dans un objectif d'équilibre des pyramides d'âges et de revenus à l'échelle de l'intercommunalité.

## Bâtir une offre d'accession aidée à la propriété pour solvabiliser les ménages du territoire et maîtriser l'augmentation importante des prix de vente

L'accession à la propriété est souvent difficile pour les ménages à revenu modeste en raison des prix élevés des logements dans le marché libre. Les prix de vente ont bondi de +7% entre 2020 et 2021. Seulement 20% des ménages seraient solvables pour acheter une maison ancienne sur le territoire (estimation réalisée au T3 2022 à partir des données Filosofi 2018).

Des dispositifs nationaux permettent de faciliter l'accès à la propriété des ménages, comme le bail réel solidaire ou le PSLA. Ces dispositifs permettent aux ménages d'accéder à des logements à des prix plafonnés, plus avantageux que le marché libre. L'acquéreur doit respecter



Loyers : +4% entre 2020 et 2021

Prix de vente : +7% entre 2020 et 2021

quant à lui des conditions d'accès, en termes de revenus ou de mode d'occupation du logement. Les produits d'accession sont en effet plutôt destinés aux primo-accédants (mais pas exclusivement). Sur la CCHVO, on estime que 80% des ménages sont éligibles à ce mode d'accession en termes de revenus. L'accession sociale à la propriété pourrait ainsi représenter un véritable levier pour permettre aux habitants du territoire de devenir propriétaires. Par ailleurs, ce produit pourrait

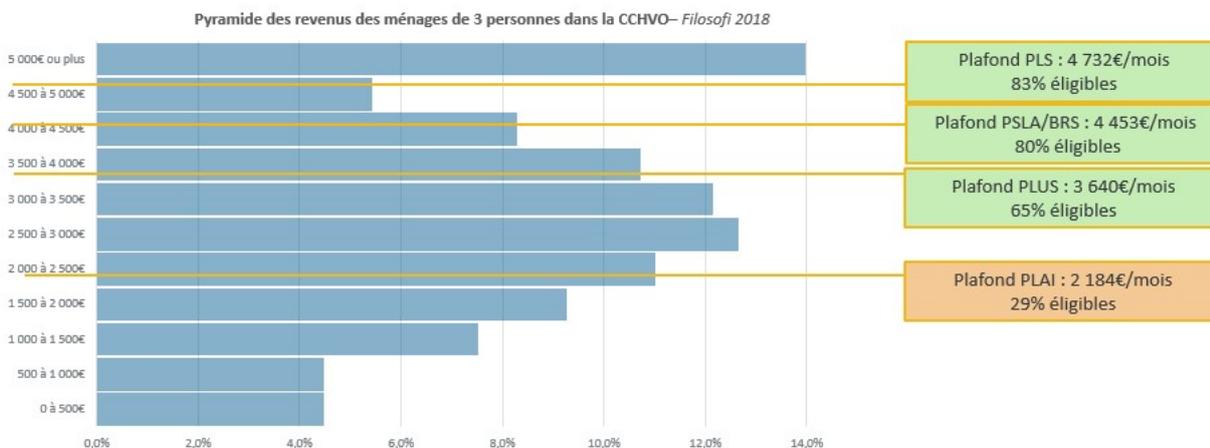
concurrencer l'offre libre et donc permettre de tirer les prix vers le bas. Le BRS est un dispositif particulièrement intéressant à mettre en place, car il favorise une accession sociale sur le temps long, mais le PSLA peut également être mobilisé.

La CCHVO peut ainsi contribuer au développement de ces opérations en lien avec les opérateurs du territoire.

### Poursuivre la production d'une offre locative sociale, accompagnant la croissance démographique du territoire

Le parc social de la CCHVO est dit « en tension », et notamment pour les logements de petites tailles (au total, 1 596 demandes pour 172 attributions en 2020, soit environ 9 demandes pour 1 attribution, avec plus de 20 demandes pour 1 attribution en T1 et 11 demandes pour 1 attribution en T2). La tension se manifeste également sur les logements PLAI qui représentent 22% de l'offre disponible, pour 69% des demandeurs éligibles. Le tout aboutit à une situation de tension et des temps d'attribution de logements locatifs sociaux autour des 23 mois en moyenne.

Le territoire se fixe un objectif approchant 25% de logements sociaux dans sa production globale, soit 348 logements sur le temps du PLH (58 logements/an). Sur la CCHVO, 83% des ménages sont éligibles au parc social de type PLS, 65% au logements PLUS et 29% au PLAI. Le nombre de ménages pouvant accéder au parc social est donc conséquent.



La production d'une offre sociale de logements permettra ainsi de développer un parc locatif de qualité et à bas prix permettant aux ménages les plus précaires de se loger dans de bonnes conditions. Le développement d'une offre sociale peut par ailleurs proposer une concurrence au parc locatif privé et donc favoriser une régulation des hausses des loyers.

Elle peut également accompagner la croissance démographique du territoire. En effet, elle favorise le parcours résidentiel des jeunes ménages, notamment ceux qui démarrent dans la vie active et n'ont pas les revenus suffisants pour accéder au parc locatif privé.

La production est répartie sur le territoire afin de favoriser la mixité sociale, évitant la spécialisation de certaines communes ou quartiers. En outre, elle renforce l'offre locative qui est actuellement faible dans les communes non denses.

Le développement du parc locatif social peut passer par la production de logements publics développés par les bailleurs sociaux dans des opérations neuves, mais également via de l'acquisition-amélioration de logements existants. Il peut également passer par le conventionnement de logements privés via le dispositif Loc'Avantages de l'Anah. Ce dispositif permettrait en outre d'inciter les propriétaires de logements vacants de remettre leur logement sur le marché. L'étude OPAH-RU pour les communes de Beaumont-sur-Oise et Persan et l'étude OPAH sur toute l'intercommunalité a identifié la nécessité de poursuivre le développement d'une offre locative conventionnée.

Si la production de logements sociaux est indispensable, l'organisation des attributions est également essentielle pour faciliter l'accès des ménages au parc social. Avec l'engagement de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), l'élaboration d'une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID), un travail est entamé pour organiser et uniformiser la gestion de la demande en logement social et favoriser la mobilité des ménages au sein du parc, et donc les parcours résidentiels.

### **Lutter contre la précarité énergétique du parc existant (en lien avec les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH et OPAH-RU))**

On dénombre sur le territoire une part importante de logements dits « en besoin d'amélioration » pouvant faire l'objet de requalification, d'améliorations diverses notamment de leur performance énergétique. En effet, 43% des logements privés du territoire ont été construits avant 1974 et l'apparition des premières réglementations thermiques.

L'existence d'un parc privé potentiellement indigne sur certaines communes, à hauteur de 9,6% à Persan et 7,5% à Beaumont-sur-Oise, doit faire l'objet d'une attention voire d'une stratégie dédiée.

L'étude pré-opérationnelle OPAH et OPAH-RU récemment réalisée sur le territoire a identifié le besoin d'intensifier la lutte contre la précarité énergétique et le traitement des situations ponctuelles d'habitat dégradé identifiées sur le territoire. L'appui des OPAH et du programme Action Cœur de Ville pourra fournir un levier d'action.

A noter, un « permis de louer » a été mis en place au 1er Janvier 2019 sur les communes de Beaumont-sur-Oise, Noisy-sur-Oise, Persan et Ronquerolles au titre de potentielles situations d'habitat indigne.

## Accélérer la réhabilitation des logements du parc social

La réhabilitation des logements du parc social est l'un des enjeux identifiés par les acteurs du territoire, à la fois pour améliorer la qualité des logements et lutter contre la précarité énergétique, mais aussi pour adapter les logements au vieillissement de la population ou au handicap, ou encore adapter les typologies pour augmenter le nombre de petits logements, en tension.

De plus, la non-rénovation de l'offre ancienne entraîne un risque de décrochage de cette dernière puisque entraînée par une perte d'attractivité au regard de l'offre neuve. Cela signifie que seuls les ménages les plus fragiles seront positionnés et cela représenterait un frein majeur dans un objectif de plus grande mixité sociale dans les résidences.

## Surveiller la vacance et accompagner sa résorption notamment dans les cœurs de villes (en lien avec l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) sur Persan et Beaumont-sur-Oise)

On estime qu'un taux de vacance raisonnable doit être compris entre 6 et 7% pour fluidifier le marché. En dessous, le taux témoigne d'une certaine tension sur le logement, au-dessus, cela témoigne d'un dysfonctionnement. C'est la vacance dite structurelle, de longue durée, qui est la plus problématique (> 2 ans).

La vacance est relativement faible à l'échelle de la CCHVO (5,9%), ce qui révèle une tension du marché immobilier dans certaines communes. Concernant deux communes, Beaumont-sur-Oise enregistre un taux de 8,5% et Persan de 5,1%. Une attention particulière doit être portée sur ces deux villes. En effet, pour Beaumont-sur-Oise cette vacance reflète notamment un parc immobilier à requalifier et quant à Persan, une demande élevée par rapport à l'offre.

Des signes de vacance structurelle sont présents sur le territoire, à mettre en lien avec la part importante de logements anciens. La vacance est généralement concentrée dans les centres anciens et peut nuire au dynamisme de ces derniers.

Il s'agira dans le cadre du PLH d'identifier les logements vacants, d'en comprendre les causes, et d'accompagner leur remise sur le marché. L'appui des OPAH, des opérations de revitalisation de territoire sur Persan et Beaumont et du programme Action Cœur de Ville sur ces mêmes villes pourra fournir un levier d'action.

Sur la période 2008-2018, la vacance a augmenté de 25 logements/an. La CCHVO pourrait se doter donc d'un cap de 15 logements vacants par an à remettre sur le marché d'ici la fin du PLH afin de contenir l'évolution de la vacance.

## 3.2 Orientation 2 : Diversifier le parc de logements pour les différents publics dans une logique de parcours résidentiel à l'échelle de l'EPCI

Le diagnostic du PLH a permis de mettre en avant une hétérogénéité dans l'offre d'habitat du territoire. On note notamment une certaine dichotomie entre les communes centres du territoire au caractère urbain et de plus petites communes à l'identité rurale marquée, avec une concentration de l'offre locative (privée et sociale) sur le cœur urbain, qui à l'inverse connaît une plus faible représentation de propriétaires occupants.

Une attention devra également être portée quant à **l'équilibre des ménages au sein de l'intercommunalité, à la fois en termes d'âge et de revenus**. Le territoire continue d'attirer des ménages familiaux, à l'image du territoire. Avec un vieillissement de la population croissant, comme l'ensemble du territoire national, la réflexion sur la production d'une offre de logements adaptés devra s'accélérer. Une attention devra également être portée sur la nécessité d'attirer une diversité de publics, dont des jeunes actifs, afin de maintenir l'équilibre de la pyramide des âges.

Enfin, **cet appel à la diversification s'étend également à la question de revenus**. A ce jour, on remarque une distribution inégale des profils et des revenus entre les communes, avec tout d'abord d'importantes disparités de revenus notamment autour de Mours, Nointel et Ronquerolles qui présentent des ménages aux revenus plus élevés que la moyenne intercommunale. A l'inverse, Persan et Beaumont-sur-Oise sont pourvues de ménages aux revenus relativement faibles et significativement en-dessous des standards départementaux et intercommunaux. Ces constats ont un impact sur les demandes de logements. Afin d'équilibrer la répartition des différentes offres de logement et afin d'éviter une spécialisation des communes, un rééquilibrage progressif pourra être pensé, notamment à l'échelle des résidences en difficultés dans le cadre des attributions des logements. Cette stratégie, alors même que les obligations SRU ne concernent pas l'ensemble des communes, permettra à l'intercommunalité d'anticiper les besoins et d'acter un développement progressif.

Les objectifs de l'orientation 2 sont déclinés par types de publics :

- Les familles : Permettre aux ménages d'accéder à la propriété sur le territoire et accompagner les ménages dans leurs projets
- Les nouveaux arrivants : Développer une offre locative adaptée aux nouveaux arrivants
- Les jeunes : permettre aux jeunes de décohabiter tout en restant sur le territoire, permettre l'accueil de jeunes actifs
- Les publics fragiles : Développer une offre de logements et d'hébergements pour les ménages aux revenus modestes et repérer des ménages du parc privé dans des situations compliquées
- Les seniors : Favoriser le maintien à domicile et la création de nouvelles structures adaptées au vieillissement
- Les gens du voyage : Répondre à la demande spécifique de ce public

## **Les familles : permettre aux ménages d'accéder à la propriété sur le territoire et accompagner les ménages dans leurs projets**

Le territoire accueille une part importante de familles. Les nouveaux arrivants sur le territoire sont en majorité des couples primo-accédants ou des familles avec un enfant souhaitant acheter un logement, renforçant plus encore ce profil de ménages sur le territoire. La CCHVO entend maintenir son profil familial en facilitant l'accès à la propriété de ces ménages dans leur diversité. En effet, le nombre de familles monoparentales étant en augmentation, il est important de proposer des logements permettant à ces familles de se maintenir sur le territoire.

Aussi, il s'agira de continuer de développer un parc de logements aux grandes typologies, à proximité des espaces verts ainsi que de services et équipements à proximité directe (écoles, commerces, services publics...).

## **Les nouveaux arrivants : développer une offre locative adaptée aux nouveaux arrivants**

Le parc locatif est assez faible sur le territoire, ce qui peut représenter un frein à l'accueil de nouveaux ménages. Le développement d'un parc locatif sous toutes ses formes (libre, intermédiaire, social) doit donc être encouragé pour que le territoire reste attractif.

## **Les jeunes : permettre aux jeunes de décohabiter tout en restant sur le territoire, permettre l'accueil de jeunes actifs**

A l'instar du département, on note sur la CCHVO une part importante de jeunes (42% de moins de 30 ans). Il convient de prendre en compte cette dimension dans la création d'une offre de logement en adéquation avec les besoins spécifiques de cette catégorie de population.

S'agira de faciliter leur décohabitation en leur proposant une offre sur le territoire, comprenant de petites typologies, des loyers accessibles et des logements localisés à proximité de leurs besoins (transports en communs, équipements scolaires ...).

Au-delà de l'offre, l'accompagnement de ces ménages à l'accès à leur premier logement autonome est essentiel, les propriétaires bailleurs ayant parfois des réticences à loger un jeune public, les revenus étant souvent inférieurs à la moyenne.

## **Les publics fragiles : développer une offre de logements et d'hébergements pour les ménages aux revenus modestes et repérer des ménages du parc privé dans des situations fragiles**

Le développement de logements locatifs, en particulier avec une offre très sociale à destination des publics fragiles et des ménages aux revenus les plus modestes est à travailler. Cela passera par l'identification, dans le parc privé, des situations complexes d'habitat indigne ou de suroccupation des logements.

Par ailleurs, la connaissance des besoins des publics défavorisés devra être améliorée ; de même que celle de l'offre. Un travail de communication et d'accompagnement des publics pourra également être entrepris pour faciliter l'accès à l'hébergement ainsi que le passage vers le logement.

Il s'agira notamment d'appliquer les préconisations du PDALHPD, comme la mise en place de l'intermédiation locative sur le territoire.

### **Les personnes âgées : favoriser le maintien à domicile et la création de nouvelles structures adaptées au vieillissement**

Les plus de 60 ans occupent une part de plus en plus importante de la population du territoire avec une augmentation de l'ordre de +3 points de pourcentage entre 2008 et 2018.

Ce vieillissement significatif de la population induit à la fois la demande d'une offre de logements adaptés aux plus âgés. 32% des propriétaires occupants ont 60 ans ou plus en 2018. De plus, on compte une population âgée (75 ans ou plus) qui représente 10% des propriétaires occupants du territoire.

Le maintien à domicile étant souvent plébiscité par les ménages vieillissants, l'adaptation des logements à la perte d'autonomie devra être facilitée. C'est d'ailleurs l'un des enjeux soulevés par l'étude OPAH menée sur le territoire. Toutefois, une offre alternative pourrait être envisagée pour les ménages ayant envie de se rapprocher des équipements

Il s'agira de faciliter le parcours résidentiel des séniors. La réponse apportée aux populations séniors pourra également s'illustrer au travers de la création de nouvelles structures adaptées au vieillissement ou de nouvelles manières d'habiter innovantes (logement intergénérationnel, Habitat participatif dédié aux séniors...)

### **Les gens du voyage : répondre à la demande spécifique des gens du voyage et mieux répondre aux obligations légales**

Les communes de Persan, Beaumont-sur-Oise et Champagne-sur-Oise, dépassant le seuil de 5 000 habitants, sont tenues de disposer d'équipements en aires d'accueil ou en terrains locatifs familiaux. A date, le nombre total de places offertes en aires permanentes d'accueil s'établit à 25. Persan dispose d'une aire de 15 places (ouverte en 2012), Beaumont-sur-Oise de 10 places (aire ouverte en 2017). Les deux aires d'accueil actuelles sont occupées par des ménages essentiellement sédentarisés.

Il s'agira, à travers ce PLH, d'appliquer les prescriptions du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) approuvé en février 2023 notamment en intégrant les nouvelles obligations en la matière de la commune de Champagne-sur-Oise ayant dépassée récemment le seuil de 5000 habitants et définies comme suit.

Création de 20 terrains locatifs familiaux (TLF). Cette création de TLF, au profit des occupants actuels et sédentarisés des deux aires permanentes d'accueils, devrait permettre de redonner cette fonction aux aires existantes.

Le SDAHGV 2023 ne prévoit aucune obligation d'aire d'accueil de grand passage sur le territoire.

### 3.3 Orientation 3 : Engager une stratégie foncière, d'urbanisme et d'aménagement en cohérence avec les enjeux du territoire

Le territoire intercommunal est soumis à une pression foncière grandissante qui nécessite une réflexion d'ensemble d'aménagement et de stratégie foncière pour atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs de production de logements. Déjà ancré sur une logique de renouvellement urbain, le territoire devra adapter sa politique d'aménagement et de planification au regard de l'évolution du contexte réglementaire, notamment l'intégration de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette dans les documents d'urbanisme locaux.

Le diagnostic foncier a mis en évidence un volume de foncier théorique dans les documents d'urbanisme, suffisant pour la production de logements du PLH, ainsi que la nécessité d'affiner la programmation à court terme en matière de volume de logements et de typologies.

Déjà doté d'outils et de partenaires sur l'intervention foncière publique, la mise en œuvre de la politique de l'habitat dans le contexte de la CCHVO nécessite le renforcement de la politique foncière publique et de son pilotage : conventionnements avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF), suivi des projets, veille sur les fonciers stratégiques...

Les objectifs de l'orientation se déclinent de la manière suivante :

- Mettre en place une stratégie foncière en partenariat avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) sur les fonciers stratégiques
- Requalifier le tissu urbain des bords de l'Oise dans le respect des règles du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI)
- Donner la priorité au renouvellement urbain et à la densification des tissus existants
- Prioriser les opérations situées à proximité des gares ferroviaires et des centralités
- Encadrer et anticiper les opérations en densification pour gérer leur intégration urbaine et paysagère dans les tissus urbains et canaliser la pression foncière
- Intégrer la stratégie foncière et d'habitat du Programme Local de l'Habitat (PLH) dans les documents d'urbanisme et les politiques d'aménagement du territoire

## Mettre en place une stratégie foncière en partenariat avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) sur les fonciers stratégiques

Tous types de fonciers confondus, 819 gisements représentant une surface de 134 ha ont été identifiés en zones U et AU à vocation d'habitat dans les PLU de la CCHVO. 20,9 ha de gisements sont à peu près assurés afin de répondre aux objectifs du PLH 2023-2028. 17 ha ont une échéance plus lointaine. 96 ha de gisements peuvent être mis à l'urbanisation aussi bien durant le prochain PLH que le suivant, voire ne jamais être urbanisés.

Les capacités foncières du territoire ne seront ainsi pas un frein au développement de logements, mais au regard des enjeux liés à l'environnement, l'aménagement du territoire, et aux contraintes règlementaires (zéro artificialisation nette des sols), l'élaboration d'une stratégie foncière semble indispensable pour prioriser les gisements à mobiliser en priorité, et optimiser les ressources. A cet égard, l'EPF sera un partenaire indispensable pour porter les fonciers prioritaires.

## Requalifier le tissu urbain des bords de l'Oise dans le respect des règles du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI)

La reconquête des bords de l'Oise s'inscrit dans la logique générale de valorisation du territoire.

Persan dispose en effet d'espaces de renouvellement urbain inscrits sur les espaces industriels en mutation des bords de l'Oise. Ces derniers pourraient être mobilisés pour y développer de l'habitat.

Toutefois, les zones situées le long des cours d'eau, comme l'Oise, sont souvent exposées aux risques d'inondation. Le respect des règles du PPRNI sera indispensable pour réduire les impacts potentiels des crues.

## Donner la priorité au renouvellement urbain et à la densification des tissus existants

Dans un contexte de raréfaction du foncier nu, à la fois en raison de contraintes territoriales et réglementaires, le renouvellement urbain et la densification des tissus existants va devenir de plus en plus important pour continuer de produire du logement.

Il s'agira donc d'encourager ces modes de production, en adaptant les règlements des PLU. L'acceptabilité de la densité étant parfois difficile, il s'agira d'imposer des règles permettant une qualité des opérations (espaces verts, hauteurs...).

## Prioriser les opérations situées à proximité des gares ferroviaires et des centralités

La priorisation des opérations de logements à proximité des gares ferroviaires et des centralités offre aux résidents un accès pratique aux transports en commun. Par ailleurs, les opérations denses seront certainement plus facilement acceptées par la population car elles sont situées près des commodités.

## Encadrer et anticiper les opérations en densification pour gérer leur intégration urbaine et paysagère dans les tissus urbains et canaliser la pression foncière

Un travail avec les aménageurs et les promoteurs devra être engagé par les communes avec le soutien des services de la CCHVO en amont des opérations (les plus grosses en priorité) pour assurer leur bonne intégration dans leur environnement et améliorer l'acceptabilité du voisinage.

## Intégrer la stratégie foncière et d'habitat du Programme Local de l'Habitat (PLH) dans les documents d'urbanisme et les politiques d'aménagement du territoire

Les objectifs du PLH devront être intégrés dans les PLU communaux, car ces derniers doivent respecter un rapport de compatibilité avec le PLH. La CCHVO pourra accompagner les communes lors de la révision de leur PLU lorsque nécessaire.

Des échanges annuels interservices permettront d'assurer la mise en œuvre de la stratégie territoriale.

### 3.4 Orientation 4 : Animer et piloter le PLH

Le PLH 2023-2028 est la première stratégie Habitat qui sera mise en œuvre à l'échelle intercommunale. Il s'agit de poser les bases d'une coopération efficace et favorisant la solidarité territoriale. Pour créer les conditions de réussite de la mise en œuvre du PLH, plusieurs éléments ont été identifiés :

- La nécessaire poursuite de la procédure d'élaboration du PLH par une démarche d'animation sur les 6 ans du PLH
- L'adaptation des moyens aux enjeux et à l'ambition de la politique de l'habitat, en se dotant d'outils et de démarches visant à améliorer cette dernière (évaluation, bilan triennal)
- L'accompagnement des communes dans la mise en œuvre des actions d'un point de vue opérationnel
- Le renforcement des partenariats et des échanges avec les acteurs de l'habitat (bailleurs, Etat) et l'appréhension des nouveaux partenariats émergents (co-living, logements intergénérationnels, associations)

Pour ce faire, lors de ce premier PLH, la mise en place d'un outil de suivi de l'habitat apparaît essentielle pour suivre les évolutions du territoire (démographie, marché foncier, évolution du parc ancien, production neuve, etc.) et pouvoir évaluer régulièrement les actions mises en place afin de mieux les adapter au contexte (bilans annuels, à mi-parcours et bilan final). Les actions décrites dans le programme d'actions permettront de mettre en place cette 4<sup>ème</sup> orientation.

Cette orientation se décline en deux objectifs majeurs :

- Construire un outil de suivi du PLH

- Accompagner les communes dans le cadre de la mise en œuvre du PLH et de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

### Construire un outil de suivi du PLH

Un suivi des actions du PLH sera indispensable pour évaluer les effets de la stratégie et des actions, et procéder au besoin à des ajustements. Pour cela, la CCHVO mettra en œuvre un observatoire de l'habitat et du foncier local, qui permettra de collecter, analyser et diffuser des données sur le logement et les terrains disponibles, afin d'avoir une vision claire et à jour de la situation de l'habitat. Il s'agira de pouvoir faciliter les bilans annuels, à mi-parcours et de fin du PLH.

Au-delà des outils, la CCHVO devra travailler avec les différents acteurs du logement pour faire vivre le PLH et assurer le succès des actions engagées.

### Accompagner les communes dans le cadre de la mise en œuvre du PLH et de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

La CCHVO se pose en acteur au service des communes. La collectivité appuiera techniquement celles qui en ont besoin, à la fois sur la révision de leur PLU, mais aussi sur leurs projets de développement résidentiel.

Enfin, la CCHVO installera la CIL permettant au territoire de se doter d'une stratégie collective en matière d'attributions de logements sociaux grâce à la CIA, et d'accueil et d'information du demandeur via l'élaboration d'un PPGDID.