

Programme Local de l'Habitat CC Haut Val d'Oise

2023-2028

Programme d'actions

Table des matières

1. ORIENTATION 1 : MAINTENIR L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE EN CONTINUANT A PRODUIRE ET EN REHABILITANT	3
1.1 MAINTENIR UN NIVEAU DE PRODUCTION SOUTENUE FACE A LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE EN COHERENCE AVEC LA CAPACITE DES EQUIPEMENTS DES COMMUNES	3
1.2 BATIR UNE OFFRE D'ACCESSION AIDEE A LA PROPRIETE	5
1.3 POURSUIVRE LA PRODUCTION ET LA REHABILITATION DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE .ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.	
1.4 ELABORER UNE STRATEGIE D'ATTRIBUTIONS DANS LE PARC SOCIAL POUR ASSURER LA MIXITE SOCIALE AU NIVEAU INTERCOMMUNAL	10
1.5 LUTTER CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE ET LES DEGRADATIONS DU PARC EXISTANT	13
1.6 LUTTER CONTRE LA VACANCE DE LONGUE DUREE DANS LES CŒURS DE VILLE	166
2. ORIENTATION 2 : DIVERSIFIER LE PARC DE LOGEMENTS POUR LES DIFFERENTS PUBLICS DANS UNE LOGIQUE DE PARCOURS RESIDENTIEL A L'ECHELLE DE L'EPCI	168
2.1 PERMETTRE AUX JEUNES DE DECOHABITER TOUT EN RESTANT SUR LE TERRITOIRE, PERMETTRE L'ACCUEIL DE JEUNES ACTIFS	188
2.2 FAVORISER LE MAINTIEN A DOMICILE ET LA CREATION DE NOUVELLE STRUCTURES ADAPTEES AU VIEILLISSEMENT ET AU HANDICAP	20
2.3 FAVORISER L'ACCES A L'HEBERGEMENT ET AU LOGEMENT DES PLUS DEMUNIS	222
2.4 REPONDRE A LA DEMANDE SPECIFIQUE DES GENS DU VOYAGE	244
3. ORIENTATION 3 : ENGAGER UNE STRATEGIE FONCIERE, D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT EN COHERENCE AVEC LES ENJEUX DU TERRITOIRE	266
3.1 INTEGRER LES OBJECTIFS DU PLH DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME	266
3.2 METTRE EN PLACE UNE STRATEGIE FONCIERE A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE	288
3.3 S'INSCRIRE DANS LA TRAJECTOIRE ZERO ARTIFICIALISATION NETTE, EN COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR ET SELON LA MISE EN ŒUVRE PREVUE PAR LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE	30
4. ORIENTATION 4 : ANIMER ET PILOTER LE PLH	322
4.1 ASSURER LA MISE EN ŒUVRE DES ACTIONS, SUIVRE ET EVALUER LE PLH	322

ORIENTATION 1 : MAINTENIR ET MAITRISER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE EN CONTINUANT A PRODUIRE ET EN REHABILITANT

ACTION 1.1 : MAINTENIR UN NIVEAU DE PRODUCTION SOUTENU, POUR FAIRE FACE A LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE EN COHERENCE AVEC LA CAPACITE DES EQUIPEMENTS DES COMMUNES

Contexte et enjeux :

Pour répondre à la croissance démographique et à l'attractivité du territoire, toutes les communes maintiennent un rythme de construction important. Ce dernier s'est établi autour de 222 constructions de logements par an depuis 2011. La dynamique de construction constatée est soutenue par les communes de Mours, Bruyères-sur-Oise et Persan, avec toutes plus de 75 logements engagés pour 1 000 habitants entre 2011 et 2020.

Le territoire s'est engagé à produire 1 578 logements dans le cadre du PLH, soit 263 logements/an. Cette production doit permettre de maintenir les ménages sur le territoire (environ 100 logements/an) et d'assurer l'accueil de nouveaux ménages (environ 163 logements/an). Le territoire pourrait donc poursuivre sa croissance démographique actuelle de 1.3%/an.

Cet objectif de production s'inscrit dans une relative continuité par rapport aux dynamiques passées. Les objectifs ont ainsi été élaborés conjointement avec les communes, afin de proposer des volumes raisonnables et acceptables.

Objectifs :

- Produire 1 578 logements sur les 6 ans du PLH sur le territoire de la CCHVO soit 263 logements/an pour maintenir les ménages sur le territoire et assurer l'accueil de nouveaux ménages
- Maintenir un volume de livraisons relativement constant pour permettre au marché d'absorber la production
- Localiser la production en cohérence avec la capacité d'équipements des communes (écoles, réseaux de transports, voiries, réseaux d'eau potable et d'assainissement...) en essayant de respecter la territorialisation définie dans les orientations stratégiques du PLH (cf. tableau ci-dessous)
- Favoriser le développement d'une offre « en dents-de-scie » et en renouvellement urbain dans une perspective de sobriété foncière

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
CCHVO	1 578	263	1213	365	202	61
Beaumont-sur-Oise	390	65	270	120	45	20
Bernes-sur-Oise	108	18	60	48	10	8
Bruyères-sur-Oise	174	29	114	60	19	10
Champagne-sur-Oise	204	34	96	108	16	18
Mours	54	9	48	6	8	1
Nointel	36	6	30	6	5	1
Noisy-sur-Oise	24	4	24	0	4	0
Persan	552	92	535	17	89	3
Ronquerolles	36	6	36	0	6	0

Modalités de mise en œuvre :

- **Etablir une programmation pluriannuelle des opérations de logements sur les 6 années du PLH**
- **Tenir un tableau de bord de suivi** (sur 6 ans) avec réajustement des objectifs en année N+1 (Cf. fiche 4.1 « Assurer la mise en œuvre des actions, suivre et évaluer le PLH » - Page 31)
- **Mettre en place une stratégie foncière** pour identifier et mobiliser les fonciers à destination de l'habitat (Cf. fiche 3.2 « Mettre en place une stratégie foncière à l'échelle intercommunale » - Page 27)
- **Renforcer les partenariats avec les promoteurs/aménageurs :**
 - Identifier les opérateurs présents sur le territoire
 - Organiser des rencontres avec les opérateurs pour travailler conjointement sur les projets résidentiels, partager les attendus des communes dans le cadre des objectifs du PLH
- **Travailler la qualité et la diversité des produits** avec les opérateurs de logements
- **Prioriser les opérations situées à proximité des centralités** (Cf. fiche 3.3 « S'inscrire dans la trajectoire zéro artificialisation nette, en compatibilité avec les documents de rang supérieur et selon la mise en œuvre prévue par la loi climat et résilience » - Page 29)

Pilote(s) : Communes et CCHVO

Partenaires mobilisés :

- Financeurs : Action Logement, EPFIF (sous certaines conditions), etc.
- Aménageurs/Lotisseurs/Constructeurs
- Promoteurs privés/Organismes de logement social (bailleurs)

Périmètre : Tout le territoire de la CCHVO

Calendrier prévisionnel :

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Préparation						
Mise en œuvre						

Moyens mobilisés :

- **Humains :** Collectivités : villes / pilotage CCHVO
- **Techniques :**

Indicateurs de suivi :

- Nombre de logements autorisés (permis de construire) / Commencés (déclaration d'ouverture de chantier - DACT) / Livrés (déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux – DAACT)

Eléments budgétaires :

ORIENTATION 1 : MAINTENIR ET MAITRISER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE EN CONTINUANT A PRODUIRE ET EN REHABILITANT

ACTION 1.2 : BATIR UNE OFFRE D'ACCESSION AIDEE A LA PROPRIETE

Contexte et enjeux :

L'accession à la propriété est souvent difficile pour les ménages à revenus modestes 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 INSEE / DGFIP : Fichier Localisé Social et Fiscal - Filosofi 2018). Cette réalité contraint certains ménages à s'éloigner pour acquérir et accéder ainsi à la propriété.

Des dispositifs d'accession sociale existent qui pourraient solvabiliser les ménages et assurer une acquisition sécurisée de leur logement.

Objectifs :

- Fluidifier les parcours résidentiels et favoriser la mixité sociale grâce à l'accession sociale
- Permettre aux ménages d'accéder à la propriété sur le territoire et accompagner les ménages dans leurs projets
- Diversifier l'offre de logements à la propriété et maîtriser l'augmentation importante des prix de vente via une concurrence abordable

Modalités de mise en œuvre :

- **Accompagner les projets d'accession à la propriété** : maintenir et développer si nécessaire, les permanences mensuelles d'information sur le logement réalisée par l'ADIL95 (Agence Départementale d'Information sur le Logement) à la Maison de la Justice et du Droit (MJD)
- **Travailler à la définition des ménages cibles** : typologie des ménages, typologie de l'habitat...
- **Travailler l'offre de logements pour les ménages cibles** : définir les niveaux de prix des opérations pour rendre les logements compétitifs par rapport au marché libre, définir les exigences qualitatives
- **Identifier les communes les plus pertinentes pour l'accession sociale**
- **Accompagner le développement de produits de Bail Réel Solidaire (BRS) ou de Prêt Social Location – Accession (PSLA)** :
 - Identifier et travailler avec les acteurs de l'accession sociale (Organismes de Foncier Solidaire – OFS ; opérateurs) à des programmes d'accession sociale
 - Communiquer sur les opérations d'accession sociale développées sur le territoire

Pilote(s) : Communes et CCHVO

Partenaires mobilisés : OFS, promoteurs, bailleurs, Banques, ADIL, Action Logement

Périmètre : Communes volontaires à opérer pour le développement de l'accession sociale

Calendrier prévisionnel :						
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Préparation						
Mise en œuvre						

Moyens mobilisés :

- **Humains :** Collectivités : villes / pilotage CCHVO – Concours d'un bureau d'étude le cas échéant
- **Techniques :**

Indicateurs de suivi :	Eléments budgétaires :
<ul style="list-style-type: none"> • Nombres de PSLA signés • Nombres de BRS signés 	<ul style="list-style-type: none"> • Coût bureau d'étude

ORIENTATION 1 : MAINTENIR ET MAITRISER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE EN CONTINUANT A PRODUIRE ET EN REHABILITANT

ACTION 1.3 : POURSUIVRE LA PRODUCTION ET LA REHABILITATION DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE

Contexte et enjeux :

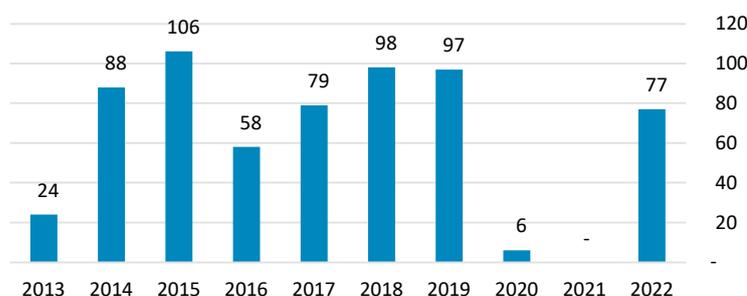
Si à l'échelle de la CCHVO on comptabilise 27% de logements sociaux parmi l'ensemble des résidences principales du territoire, un taux au-dessus des obligations de la loi SRU, des taux très variables entre les communes viennent nuancer ce constat. On observe des variations importantes allant de 0 à 44% de logements sociaux par commune, avec 2 communes accueillant une part significative du parc social (Persan et Beaumont-sur-Oise représentant 76% du parc locatif social de la CCHVO).

Persan représente à elle seule une large part des logements sociaux de l'EPCI, notamment autour du Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) « Le Village » qui comprend 1 095 logements locatifs sociaux pour environ 29% du parc de la CCHVO.

Au 1^{er} janvier 2022, la commune de Champagne-sur-Oise compte 21,49% de logements sociaux. La commune est soumise aux obligations de la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) et doit atteindre 25% de logements sociaux dans son parc de résidences principales. Avec 409 logements sociaux et 1 903 résidences principales au 1^{er} janvier 2022, il manque 67 logements pour atteindre le taux de 25%. Dans le cadre du PLH, l'objectif que s'est fixé la commune est de 18 logements sociaux par an, au-delà de ses obligations SRU réglementaire (11 logements sociaux par an).

A noter : la composition de la production sociale devra comprendre au moins 30% de logements financés en prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) et ne devra pas comporter plus de 30% de prêts locatifs sociaux (PLS). La programmation devra également prendre en compte d'éventuelles démolitions et déconventionnements.

Mises en service de logements locatifs sociaux sur la CCHVO
Source : RPLS 2022



Outre les années 2020 et 2021

impactées par la crise Covid, entre 60 et 100 logements sociaux ont été mis en service sur la CCHVO ces dernières années. La collectivité se fixe un objectif annuel de 61 logements sociaux.

La production sociale sur la CCHVO est essentiellement le fait de bailleurs sociaux, via la production neuve. Les acquisitions/améliorations restent marginales.

Le conventionnement du parc privé avec l'ANAH par les propriétaires particuliers est rare.

Cet outil pourrait permettre à la fois de développer du parc social, mais aussi de faciliter la remise sur le marché de biens vacants.

A cet effet, il existe dans le Val d'Oise une agence immobilière à vocation sociale (AIVS), dénommée « Loca'rythm ».

Cette dernière a pour mission d'atténuer les craintes des propriétaires en matière de gestion locative et d'impayés. L'agence propose de l'intermédiation locative, elle est un outil au service des propriétaires

privés ayant des logements vacants et qui acceptent de les louer ou de les réhabiliter pour des familles à revenus modestes. Elle assume la gestion locative de ces logements et veille à la bonne intégration des locataires dans les quartiers grâce à un travailleur social. L'agence propose également une garantie de loyer impayé.

Au-delà de la production, 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, 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.

27% des demandes de logement social concernent des T2, et 31% des T3.

Objectifs :

- Développer une offre locative adaptée aux nouveaux arrivants
- Développer un parc locatif social pour favoriser le maintien des familles et des jeunes sur le territoire
- Diversifier l'offre sociale, via la production neuve, et à partir de l'existant (acquisitions-améliorations), avec les organismes de logement sociaux ou les propriétaires privés qui peuvent bénéficier d'un accompagnement de l'ANAH via un conventionnement
- Développer l'intermédiation locative sur le territoire pour inciter les propriétaires à remettre leur bien vacant sur le marché et à les louer à des ménages modestes par la mobilisation de l'AIVS Loca'rythm

Modalités de mise en œuvre :

- **Encourager l'intermédiation locative sur le territoire pour sécuriser les propriétaires bailleurs**
 - Créer un partenariat avec l'AIVS Loca'rythm pour que l'agence vienne capter des logements privés vacants sur le territoire de la CCHVO
 - Informer les propriétaires bailleurs et les locataires sur le principe de l'intermédiation locative, qui facilite les relations entre propriétaires et locataires : information dans les communications communales et intercommunales, permanences ADIL...
 - Renforcer le lien entre l'AIVS et les communes/CCAS afin de faciliter l'identification et la mise en relation de l'offre avec la demande

Pilote(s) : Communes et CCHVO

Partenaires mobilisés : Loca'rythm, ANAH, ADIL, bailleurs, Action Logement...

Périmètre : Tout le territoire de la CCHVO et plus particulièrement sur les communes en OPAH-RU et Action Cœur de Ville

Calendrier prévisionnel :

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Préparation						
Mise en œuvre						

Moyens mobilisés <ul style="list-style-type: none">- Humains : Collectivités : villes / pilotage CCHVO- Techniques :	
Indicateurs de suivi <ul style="list-style-type: none">• Nombre de logements sociaux agréés / livrés• Nombre de logements conventionnés avec l'ANAH• Nombre de mandats de gestion confiés à l'AIVS	Éléments budgétaires <ul style="list-style-type: none">• Garanties d'emprunt au parc locatif social des bailleurs par les communes• Partenariat avec l'AIVS• Permanences ADIL

ORIENTATION 1 : MAINTENIR ET MAITRISER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE EN CONTINUANT A PRODUIRE ET EN REHABILITANT

ACTION 1.4 : ELABORER UNE STRATEGIE D'ATTRIBUTIONS DANS LE PARC SOCIAL POUR ASSURER LA MIXITE SOCIALE AU NIVEAU INTERCOMMUNAL

Contexte et enjeux :

Si la production est indispensable pour faciliter l'accès au logement social, les mesures en vue de favoriser la rencontre entre l'offre et la demande l'est tout autant. La réflexion d'une stratégie de peuplement du parc social et d'attribution permettrait non seulement d'assurer un logement adapté aux besoins de la population, mais également de renforcer la politique de mixité sociale.

Objectifs :

- Elaborer une stratégie d'attributions dans le parc social pour améliorer la mixité sociale sur le territoire : mettre en place la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)
- Mieux informer les demandeurs de logements sociaux, les rendre acteurs de leur demande : élaborer le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des demandeurs (PPGDID)
- Fluidifier les parcours résidentiels et favoriser la mixité sociale
- Accélérer la réhabilitation des logements du parc social
- Progresser dans l'atteinte des objectifs relatifs à l'accueil des ménages prioritaires
- Progresser dans l'atteinte des objectifs relatifs à l'accueil des ménages du 1^{er} quartile
- Préserver l'équilibre social des résidences et des quartiers les plus fragiles
- Engager un partenariat autour des besoins en réhabilitation
- Veiller à la production d'une offre neuve diversifiée
- Prendre en compte les enjeux liés au vieillissement des ménages
- Assurer la gouvernance de la CIL et de la CIA

Modalités de mise en œuvre :

- **Mettre en place la Conférence Intercommunale du logement**, qui a notamment pour mission d'élaborer et adopter les orientations en matière d'attributions (dans une stratégie de peuplement), définies dans le Document Cadre des Orientations d'Attributions (DCOA), puis déclinées en engagements dans la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA)
- **Elaborer la Convention Intercommunale d'Attributions du territoire** : ce document doit permettre :
 - La réalisation d'un état des lieux de l'occupation du parc social afin de fiabiliser le traitement et la valorisation des données existantes. Il contribuera notamment, aux différentes échelles (intercommunalité, communes, QPV et résidences) de mieux qualifier l'offre, d'orienter les attributions, d'élaborer les conventions d'utilité sociale et d'identifier les ménages en situation de précarité
 - L'identification des publics prioritaires, de leurs conditions d'accès au logement pérenne (DALO : Droit au Logement Opposable ; ménages prioritaires au titre de l'art. L-441.1 CCH)
 - Développer des outils pour faciliter les mutations au sein du parc social, en particulier pour libérer des grands logements sous occupés et ainsi mieux corrélérer la composition familiale des ménages locataires et la taille des logements

- La définition d'un dispositif partenarial de réponses aux besoins en relogement

- **Mieux informer le demandeur de logements sociaux :**

- Elaborer et mettre en œuvre un Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID) pour :
 - Définir les conditions locales d'enregistrement de la demande de logement social et la répartition territoriale des guichets d'enregistrement existants ou créés ultérieurement
 - Identifier et clarifier les rôles et missions des lieux d'accueil du demandeur
 - Clarifier le dispositif de gestion partagée de la demande
 - Définir les règles communes quant au contenu et aux modalités de l'information délivrée aux demandeurs
 - D'élaborer un système de cotation de la demande, son principe, les modalités de sa mise en œuvre et de son évaluation, ainsi que les conditions dans lesquelles le demandeur est informé du délai d'attente prévisionnel de sa demande les moyens permettant de favoriser les mutations internes au sein du parc de logements locatifs sociaux.

Pilote(s) : CCHVO

Partenaires mobilisés : Etat, communes, bailleurs, Action Logement, département

Périmètre : Communes de la CCHVO avec un parc de logements sociaux

Calendrier prévisionnel :

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Préparation et installation de la CIL						
Mise en œuvre						

Précisions sur le calendrier, et rappel des précédentes étapes de mise en œuvre de la politique d'attribution :

- Délibération n° 2023-046 du 19 juin 2023 portant sur l'engagement de l'élaboration du Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD)
- Installation de la Conférence Intercommunale du logement (CIL) le 11 octobre 2023
- Délibération n° 2023-051 du 16 octobre 2023 portant sur la mise en œuvre de la CIL et autorisant la Présidente de la Communauté de Communes à signer la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA)
- Projet de CIA soumis à l'avis de la DRIHL le 26 octobre 2023
- Règlement intérieur de la CIL signé le 29 novembre 2023
- Délibération n° 2023-062 du 18 décembre 2023 actant le PPGDID et autorisant la signature de la convention Service d'Information et d'Accueil du Demandeur (SIAD)

Moyens mobilisés

- **Humains :** Collectivités : villes / pilotage CCHVO

- Techniques :

Indicateurs de suivi

- Création de la CIL
- Signature de la CIA
- Elaboration du DCOA
- Elaborations et signature des documents constitutifs du PPGDID

Éléments budgétaires

- Assistance d'un prestataire à l'élaboration de la CIA + DCOA + PPGDID

ORIENTATION 1 : MAINTENIR ET MAITRISER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE EN CONTINUANT A PRODUIRE ET EN REHABILITANT

ACTION 1.5 : LUTTER CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE ET LES DEGRADATIONS DU PARC EXISTANT

Contexte et enjeux :

43% des logements privés du territoire ont été construits avant 1974 et l'apparition des premières réglementations thermiques.

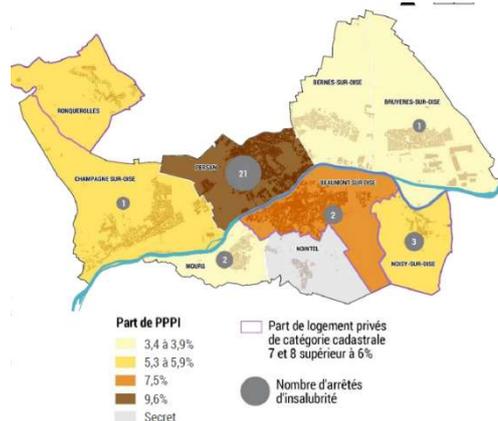
L'existence d'un parc privé potentiellement indigne sur certaines communes, à hauteur de 9,6% à Persan et 7,5% à Beaumont-sur-Oise, doit faire l'objet d'une attention particulière, voire d'une stratégie dédiée.

L'étude pré-opérationnelle OPAH / OPAH-RU récemment réalisée sur le territoire a identifié la nécessité d'intensifier la lutte contre la précarité énergétique et traiter les situations ponctuelles d'habitat dégradé identifiées sur le territoire. L'appui du dispositif de suivi-animation en OPAH et OPAH-RU, couplé au programme Action Cœur de Ville, pourra fournir un levier d'action.

Un « permis de louer » a été mis en place au 1^{er} janvier 2019 sur les communes de Beaumont-sur-Oise, Noisy-sur-Oise, Persan et Ronquerolles au titre de potentielles situations d'habitat indigne. Ce dispositif a été étendu au 1^{er} janvier 2020 à la commune de Mours, spécifiquement sur la zone Ua, puis au 1^{er} novembre 2021 sur la commune de Bernes-sur-Oise.

La connaissance du parc potentiellement dégradé nécessite d'être approfondie. Dans le cadre de l'OPAH-RU, une veille sera engagée pour identifier les copropriétés les plus fragiles, afin d'envisager, si nécessaire, des actions de prévention des dégradations.

Habitat indigne (PPPI et arrêtés d'insalubrité) - Citémétrie



Objectifs :

- Endiguer les dégradations du parc ancien
- Lutter contre la précarité énergétique des ménages
- Assurer aux ménages modestes un logement digne
- Valoriser les centres bourgs et centres villes
- Endiguer les dégradations des copropriétés fragiles

Modalités de mise en œuvre :

- **Mettre en place le suivi-animation de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et de l'OPAH-RU (Renouvellement Urbain)**
- **Améliorer les outils de repérage et de veille des copropriétés fragiles sur le territoire**
 - Par l'intermédiaire du registre national des copropriétés fragiles afin d'identifier les copropriétés présentant des signes de fragilité (comme le taux d'impayés élevé). Les copropriétés non enregistrées peuvent également être considérées comme à surveillées car

l'enregistrement est une obligation légale (le non-respect de cette obligation peut donc être le signe d'une mauvaise gestion de la copropriété)

- Rencontrer des syndics des copropriétés dans le cadre du suivi-animation de l'OPAH-RU
- **Promouvoir les programmes de rénovation des logements et des bâtiments**
Notamment le Programme Habiter Mieux, Maprimerénov, Aide Habiter Mieux copropriété, Val d'Oise Rénov', France Rénov', OPAH, OPAH RU... (solutions techniques et financières pouvant être mobilisées par les propriétaires afin d'améliorer leur logement)
Il s'agira également de rappeler les obligations légales des lois récentes, notamment la loi Climat et Résilience qui interdit la location des passoires énergétiques
 - Proposer des réunions d'informations des dispositifs
 - Renforcer l'information des propriétaires et des locataires sur leurs droits, devoirs et les aides disponibles en matière de rénovation :
 - Poursuivre la communication engagée depuis plusieurs années par la CCHVO sur la rénovation de l'habitat en lien avec les communes notamment CCAS
 - Poursuivre et renforcer l'accompagnement dédiée à l'aide à la rénovation de l'habitat dans le cadre des dispositifs du Service d'Accompagnement à la Rénovation Energétique (SARE), initié en 2021 et des animations OPAH / OPAH-RU, qui seront effectives à partir de 2024.
- **Suivre et évaluer la mise en œuvre du permis de louer** dans les communes l'ayant mis en place :
 - Recensement des instructions et bilan (Sensibilisation des communes pour qu'une saisine des dossiers de demandes et leurs instructions soient effectuées sous l'outil OXALIS).
La mise en place de ces permis étant relativement récente, il s'agira pour la CCHVO de faire le bilan de ce dispositif avec les communes pour identifier les bâtis dégradés et le cas échéant, proposer aux communes la mise en œuvre de procédures coercitives
- **Lutter contre la vacance de longue durée** (Cf. fiche 1.6 « Lutter contre la vacance de longue durée dans les cœurs de ville » - Page 15)

Pilote(s) : EPCI

Partenaires mobilisés : Communes, ANAH, Département, Opérateurs-Animateurs OPAH – OPAH-RU...

Périmètre : Tout le territoire de la CCHVO

Calendrier prévisionnel :

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Préparation						
Mise en œuvre						

- 2023 : approbation des conventions d'engagements avec l'ANAH
- 2024 : mise en œuvre des OPAH et OPAH-RU

Moyens mobilisés

- **Humains :** Collectivités : villes / pilotage CCHVO
- **Techniques :**

Indicateurs de suivi :	Éléments budgétaires :
<ul style="list-style-type: none">• Nombre de visites ou contacts propriétaires• Nombre de conseil technique• Nombre de diagnostic réalisé• Nombre d'accompagnement au montage des dossiers• Nombre de dossiers de travaux clôturé• Nombre de logements ayant demandé un permis de louer / nombre de permis autorisés/refusés	<ul style="list-style-type: none">• Budget de suivi-animation dédié aux OPAH-RU et OPAH• Abondement financier Travaux (CCHVO – Villes ACV)• Financement SARE• Etc...

ORIENTATION 1 : MAINTENIR ET MAITRISER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE EN CONTINUANT A PRODUIRE ET EN REHABILITANT

ACTION 1.6 : LUTTER CONTRE LA VACANCE DE LONGUE DUREE DANS LES CŒURS DE VILLE

Contexte et enjeux :

La vacance est relativement faible à l'échelle de la CCHVO (5,9%), son sa part est inférieure au taux moyen national constaté (8,2% en 2020), ce qui révèle une tension du marché immobilier dans certaines communes.

En ce qui concerne les deux communes centre, 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 vacances 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. Le dispositif de suivi animation OPAH sur l'ensemble du territoire, ainsi que l'OPAH-RU, l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) et le programme Action Cœur de Ville (ACV) sur Persan et Beaumont-sur-Oise pourront fournir un levier d'actions.

Sur la période 2008-2018, la vacance a augmenté de 25 logements/an. La CCHVO se dote donc d'un cap de 90 logements vacants à remettre sur le marché d'ici la fin du PLH afin de contenir au mieux cette évolution.

Objectifs :

- Identifier l'habitat vacant et comprendre les raisons de la vacance
- Eviter les dégradations de logements
- Remettre sur le marché en moyenne 15 logements vacants/an afin de limiter les besoins en constructions neuves
- Valoriser et revitaliser les centres anciens
- Privilégier la mobilisation des logements déqualifiés à proximité des aménités (transports, commerces)

Modalités de mise en œuvre :

- **Améliorer la communication à destination des propriétaires pour informer sur les dispositifs de sortie de vacances (financiers, ingénierie)**
- **Mobiliser les propriétaires de logements vacants de longue durée grâce à une campagne de communication offensive** (identification via Zéro Logement Vacant des propriétaires et prise de contact des propriétaires par courrier pour les inciter à remettre leurs logements sur le marché)
- **Accompagner la sortie de vacances dans le cadre du suivi animation OPAH et OPAH-RU** (accompagnement technique et financier)
- **Conclure un avenant au programme Action Cœur de Ville pour prolonger le programme sur la période 2023-2026**
- **Encourager l'intermédiation locative pour sécuriser la remise sur le marché des logements** (Concours d'un Agence Immobilière à Vocation Sociale - AIVS - Cf. fiche 1.3 « Poursuivre la production et la réhabilitation de l'offre locative sociale » - Page 8)
- **Mobiliser la plateforme d'échange collaborative destinée au partage d'expériences (diagnostics - difficultés) et aux interrogations sur la thématique** (Service préfectoral : logement-vacant.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr)

Pilote(s) : CCHVO

Partenaires mobilisés : Communes, Animateur OPAH / OPAH-RU, ADIL, AIVS...

Périmètre : Tout le territoire de la CCHVO

Calendrier prévisionnel :

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Préparation						
Mise en œuvre						

- 2023 : avenant à la prolongation du programme Action Cœur de ville pour 2023-2026
- 2024 : mise en œuvre des OPAH-RU et OPAH

Moyens mobilisés :

- **Humains :** Collectivités : villes / pilotage CCHVO
- **Techniques :**
 - Base de données LOVAC
 - Outil numérique de cartographie *Zéro Logement Vacant mis en place pour aider les collectivités à repérer et caractériser les logements vacants sur leurs territoires grâce à une cartographie interactive*

Indicateurs de suivi :

- Evolution du nombre de logements vacants de longue durée
- Nombre de logements vacants remis sur le marché

Éléments budgétaires :

- Campagne de communication
- Permanences partenaires
- Prestataire du suivi animation OPAH / OPAH-RU

ORIENTATION 2 : DIVERSIFIER LE PARC DE LOGEMENTS POUR LES DIFFERENTS PUBLICS DANS UNE LOGIQUE DE PARCOURS RESIDENTIEL A L'ECHELLE DE L'EPCI

ACTION 2.1 : PERMETTRE AUX JEUNES DE DECOHABITER TOUT EN RESTANT SUR LE TERRITOIRE, PERMETTRE L'ACCUEIL DE JEUNES ACTIFS

Contexte et enjeux :

A l'instar du département du Val d'Oise, 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.

Objectifs :

- Faciliter les décohabitations
- Proposer une offre de petites typologies, des loyers accessibles et des logements localisés à proximité de leurs besoins (transports en communs, équipements scolaires...).

Modalités de mise en œuvre :

- Encourager le conventionnement ANAH combiné à l'intermédiation locative dans le parc existant, pour rassurer les propriétaires
- Informer les jeunes sur les dispositifs auxquels ils sont éligibles : garantie VISALE, bail mobilité...
- Soutenir l'action du Foyer Jeunes Travailleurs (FJT)
- Travailler avec les promoteurs sur la programmation typologique des logements
- Poursuivre la production d'une offre locative sociale adaptée aux revenus des jeunes avec les bailleurs sociaux (Cf. fiche 1.3 « Poursuivre la production et la réhabilitation de l'offre locative sociale » - Page 8)
- Favoriser l'attribution de logements sociaux aux jeunes ménages dans le cadre de la mise en place de la cotation

Pilote(s) : EPCI

Partenaires mobilisés : Communes, bailleurs publics et privés, FJT, Mission Local, Services sociaux...

Périmètre : Communes urbaines de la CCHVO

Calendrier prévisionnel :

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Préparation						
Mise en œuvre						

Moyens mobilisés :

- Humain : Collectivités : villes / pilotage CCHVO
- Techniques :

Indicateurs de suivi :

- Nombre de logements créés de petites typologies
- Délais d'attributions des LLS en petites typologies
- Nombre de logements captés en AIVS

Éléments budgétaires :

- Outils de communication

ORIENTATION 2 : DIVERSIFIER LE PARC DE LOGEMENTS POUR LES DIFFERENTS PUBLICS DANS UNE LOGIQUE DE PARCOURS RESIDENTIEL A L'ECHELLE DE L'EPCI

ACTION 2.1 : FAVORISER LE MAINTIEN A DOMICILE ET LA CREATION DE NOUVELLE STRUCTURES ADAPTEES AU VIEILLISSEMENT ET AU HANDICAP

Contexte et enjeux :

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, l'adaptation des logements à la perte d'autonomie devra être facilitée. C'est d'ailleurs l'un des enjeux soulevés par l'étude pré-opérationnelle OPAH / OPAH-RU menée sur le territoire.

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...).

La connaissance des publics en situation de handicap reste faible, ce qui complexifie les réflexions sur les besoins de ce public. Les handicaps peuvent être d'ordre assez différents, entre ceux qui entraînent simplement des besoins d'adaptation des logements, et ceux qui entraînent de vraies dépendances et nécessitent un accompagnement ou un encadrement régulier. Il conviendra de travailler avec les acteurs du territoire, notamment le département du Val d'Oise, les partenaires de la Conférence Intercommunale du Logement (collège spécifique pour les représentants des usagers ou des associations d'insertion ou de défense des personnes en situation d'exclusion pour le logement : APED L'ESPOIR, ESPERER 95...) pour identifier les besoins précis sur le territoire, dans le cadre du Contrat Local de Santé (CLS) et Conseil Local de Santé Mentale (CLSM) de la CCHVO.

Objectifs :

- Accompagner les personnes en perte d'autonomie vers le logement de leur choix (maintien dans le logement actuel ou autre solution)
- Assurer le parcours résidentiel des séniors
- Mieux connaître le public en situation de handicap (pour identifier les besoins en logements adaptés)

Modalités de mise en œuvre :

- **Proposer des animations de prévention à la perte d'autonomie** (lors de forums santé, etc.), en lien avec les Caisses de retraite, les CCAS...
- **Informier et soutenir l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap** (via l'OPAH et l'OPAH-RU notamment)
- **Accompagner les porteurs de résidences séniors à une programmation en phase avec les besoins et les revenus des ménages du territoire**

- **Pérenniser le partenariat avec les services du département** pour connaître les besoins des publics en situation de handicap
- **Travailler avec les opérateurs sur des logements adaptés aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR)** dans le cadre de la réalisation des programmes et plus particulièrement à proximité des centralités
- **Développer l'offre de logements inclusifs sur le territoire** notamment en lien avec le Conseil Local de Santé Mental (CLSM)

Pilote(s) : EPCI

Partenaires mobilisés : Département, communes, promoteurs immobiliers, bailleurs publics et privés...

Périmètre : Communes urbaines de la CCHVO

Calendrier prévisionnel :

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Préparation						
Mise en œuvre						

Moyens mobilisés :

- **Humain :** Collectivités : villes / pilotage CCHVO
- **Techniques :**

Indicateurs de suivi :

- Nombre de logements adaptés créés
- Nombre de projets d'habitat inclusif réalisés

Éléments budgétaires :

- Prestataire du suivi animation OPAH et OPAH-RU, Volet autonomie

ORIENTATION 2 : DIVERSIFIER LE PARC DE LOGEMENTS POUR LES DIFFERENTS PUBLICS DANS UNE LOGIQUE DE PARCOURS RESIDENTIEL A L'ECHELLE DE L'EPCI

ACTION 2.3 : FAVORISER L'ACCES A L'HEBERGEMENT ET AU LOGEMENT DES PLUS DEMUNIS

Contexte et enjeux :

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 nécessaire.

Cela nécessitera 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 Plan Départemental d'Accès au Logement et à l'Hébergement des Plus Défavorisés (PDALHPD), comme la mise en place de l'intermédiation locative sur le territoire.

Il existe des places d'hébergement sur le territoire, gérées par l'association A.P.U.I « Les Villageois » sur Beaumont-sur-Oise et Persan :

- Beaumont : 25 places + hébergements de nuit (Abris de nuit de 15 lits)
- Persan : 10 places + hébergements de nuit (Abris de nuit de 10 lits)

Objectifs :

- Evaluer les besoins des publics défavorisés
- Promouvoir l'accès au logement des personnes en difficulté (Dispositif le « logement d'abord » de la Délégation Interministérielle à l'Hébergement et à l'Accès au Logement – DIHAL)
- Optimiser le maintien dans le logement des personnes en difficulté
- Soutenir les publics définis comme prioritaires face à leurs droits et obligations dans le logement
- Lutter contre l'habitat indigne
- Mettre en œuvre les objectifs du SRHH et du PDALHPD

Modalités de mise en œuvre :

- **Disposer à l'échelle du territoire de l'EPCI, d'une analyse des besoins en logement des ménages démunis et de leur niveau de satisfaction** à travers le PDALHPD
- **Travailler avec les partenaires** (communes, CCAS, etc.) à **identifier les publics en difficultés** (DALO et autres publics prioritaires)
- **Mettre en œuvre les actions du PDALHPD**
- **Travailler à la production de 10 logements PLAI adaptés** : un travail sera réalisé avec les acteurs locaux pour définir les modalités et les conditions de réalisation de ces logements, ainsi qu'à la territorialisation de ces deniers avec l'ambition de lancer le ou les programmes au cours des trois premières années du PLH.
- **Accompagner la sortie d'hébergement vers le logement** : Développer l'intermédiation locative (Cf. fiche 1.3 « Poursuivre la production et la réhabilitation de l'offre locative sociale » - Page 8)

Pilote(s) : EPCI, Département, Direction Départemental de l'Emploi, du Travail et des Solidarités (DDETS)

Partenaires mobilisés : Bailleurs publics et privés, associations, communes (CCAS)...

Périmètre : Tout le territoire de la CCHVO

Calendrier prévisionnel :

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Préparation						
Mise en œuvre						

Moyens mobilisés :

- **Humain :** Collectivités : villes / pilotage CCHVO
- **Techniques :**

Indicateurs de suivi :

- Nombre de sorties d'hébergement vers le logement
- Taux de rotation dans les structures d'hébergement
- Nombre d'attributions de logements sociaux pour le public DALO et autres publics prioritaires
- Nombre de PLAI adaptés agréés, livrés

Éléments budgétaires :

ORIENTATION 2 : DIVERSIFIER LE PARC DE LOGEMENTS POUR LES DIFFERENTS PUBLICS DANS UNE LOGIQUE DE PARCOURS RESIDENTIEL A L'ECHELLE DE L'EPCI

ACTION 2.4 : REpondre a la DEMANDE SPECIFIQUE DES GENS DU VOYAGE

Contexte et enjeux :

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 des Gens du Voyage (AAGV) ou en Terrains Familiaux Locatifs (TFL). A date, le nombre total de places offertes en AAGV 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 majoritairement par des ménages 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 le 23 février 2022, en intégrant les nouvelles obligations en la matière de la CCHVO, liées notamment à la commune de Champagne-sur-Oise ayant dépassée récemment le seuil de 5 000 habitants, à savoir la création de 20 places TFL. Un TFL pouvant comptabiliser de 2 à 6 places.

Cette création, au profit des occupants actuels des AAGV, devrait permettre de redonner cette fonction aux aires existantes.

Le SDAHGV 2022 ne prévoit aucune obligation d'aire d'accueil de grand passage sur le territoire.

Objectifs :

- Participer à la mise en œuvre du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV)
- Traiter les situations irrégulières d'installations
- Accompagner l'ancrage des ménages sédentarisés sur des sites adaptés par la création de 20 places en Terrains Familiaux Locatifs (TFL)

Modalités de mise en œuvre :

- **Accompagner la mise en place d'actions en faveur de la sédentarisation**
- **Mettre en place une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS)** en 2024 pour un diagnostic de l'existant et le dimensionnement des Terrains Familiaux Locatifs (TFL) :
 - Consultation pour choix de l'AMO de la MOUS attendue au 1er trimestre 2024
- **Réaliser 20 places TFL** : cette obligation relève des communes de Beaumont-sur-Oise, Champagne-sur-Oise et de Persan. Des parcelles sont partiellement identifiées avec la commune de Beaumont-sur-Oise qui a prévu dans son Plan Local d'Urbanisme l'implantation d'un tel équipement. Le début des travaux est programmé au budget de la Communauté de Communes du Haut Val d'Oise sur les années 2025-2026.

Pilote(s) : CCHVO

Partenaires mobilisés : Communes, DDT95 – SHRUB (Service de l'Habitat, de la Rénovation Urbaine et Bâtiment), Représentants des Gens du Voyage

Périmètre : Communes de Beaumont-sur-Oise, Champagne-sur-Oise et Persan

Calendrier prévisionnel :

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Préparation		MOUS Identification parcelles				
Mise en œuvre			Travaux TFL	Travaux TFL		

Moyens mobilisés :

- **Humain :** Collectivités : villes / pilotage CCHVO
- **Techniques :** Concours d'une Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS)

Indicateurs de suivi :

- Conclusion du contrat de Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) en 2024
- Arrêt et positionnement du projet
- Création des 20 places en Terrains Familiaux Locatifs
- Nombre de transferts des occupants des Aires d'Accueil vers les Terrains Familiaux Locatifs
- Durée d'occupation des aires d'accueil

Éléments budgétaires :

- Cofinancement de la MOUS
- Cofinancement du projet

ORIENTATION 3 : ENGAGER UNE STRATEGIE FONCIERE, D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT EN COHERENCE AVEC LES ENJEUX DU TERRITOIRE

ACTION 3.1 : INTEGRER LES OBJECTIFS DU PLH DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Contexte et enjeux :

La CCHVO ambitionne de livrer 1 578 logements sur les 6 années du PLH, dont 365 logements sociaux. Les PLU communaux, soumis à un rapport de compatibilité avec le PLH, devront intégrer à termes ces objectifs de production, au même titre que ceux du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH).

Objectifs :

- Accompagner les communes dans l'élaboration de leurs documents d'urbanisme afin d'y intégrer les enjeux de l'habitat et mettre en compatibilité les PLU avec les objectifs de production de logements du SRHH et du PLH
- Assurer une cohérence de la politique locale de l'habitat en faisant du PLU l'outil privilégié de la réalisation opérationnelle des objectifs du PLH

Modalités de mise en œuvre :

- **Associer la CCHVO à l'élaboration/révision des PLU** (en tant que Personne Publique Associée mais aussi en tant que partenaire privilégié)
- **Acculturer les élus et techniciens pour une prise compte des enjeux de l'habitat et à la compatibilité du PLH dans les documents d'urbanisme**
- **Développer les outils de mixité sociale dans les PLU** (Emplacement Réservé pour le Logement - ERL, Secteur de Mixité Sociale - SMS, Bonus de constructibilité, etc.)
- **Elaborer un guide d'application du PLH pour accompagner les communes dans la mise en compatibilité de leur PLU** en insistant sur les outils d'urbanisme (ERL, SMS, Opération d'Aménagement et de Programmation – OAP, etc.) permettant de mettre en œuvre les objectifs du PLH et une meilleure lisibilité de ces outils
- **Associer en amont l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) lors de la mise en compatibilité des PLU, pour les communes dotées d'une convention, dans la définition des secteurs à enjeux de développement (foncier stratégique)**

Pilote(s) : Services urbanismes des communes en lien avec la CCHVO

Partenaires mobilisés : Communes, EPFIF, ...

Périmètre : Tout le territoire de la CCHVO

Calendrier prévisionnel : 2024

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Préparation						
Mise en œuvre						

Moyens mobilisés :

- **Humain** : Collectivités : villes / pilotage CCHVO
Missions spécifiques d'un cabinet d'étude sur les outils de l'habitat dans les PLU
- **Techniques** :

Indicateurs de suivi :

- Elaboration du guide d'application du PLH et formation PLU et habitat des élus et techniciens
- Nombre de réunions de travail organisées dans le cadre de la modification/révision des PLU
- Nombre de sollicitations de l'EPFIF par les communes pour mettre en place une veille foncière spécifique en parallèle de l'élaboration des PLU
- Nombre de PLU en compatibilité avec le PLH

Éléments budgétaires :

- Défini en fonction des mises en œuvre

ORIENTATION 3 : ENGAGER UNE STRATEGIE FONCIERE, D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT EN COHERENCE AVEC LES ENJEUX DU TERRITOIRE

ACTION 3.2 : METTRE EN PLACE UNE STRATEGIE FONCIERE A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE

Contexte et enjeux :

La CCHVO ambitionne de livrer 1 578 logements sur les 6 années du PLH, dont 365 logements sociaux. Une mobilisation du foncier disponible sera nécessaire pour assurer le développement résidentiel du territoire.

Un travail de recensement des projets a été opéré par le prestataire de la Communauté de Communes, afin de cartographier les opportunités foncières dans le PLH et d'élaborer un calendrier prévisionnel de mobilisation.

Objectifs :

- **Produire en priorité des logements en quantité et qualité sur des fonciers d'enjeux stratégiques**
- **Optimiser les ressources foncières** dans une logique opérationnelle d'urbanisme de projet, de développement durable et de sobriété foncière
- **Accroître l'intervention de l'EPFIF** sur le territoire afin d'assurer la maîtrise foncière des secteurs prioritaires et d'acquérir du foncier pour produire du logement répondant aux objectifs municipaux
- **Développer et renforcer les partenariats avec les acteurs fonciers** afin de mettre en œuvre une stratégie et une action foncière au service de la stratégie habitat de la CCHVO définie dans le PLH

Modalités de mise en œuvre :

- **Poursuivre le travail de connaissance du foncier afin de mettre en place un observatoire** (dans un délai de 3 ans à l'approbation du PLH) et en faire un outil ressource pour alimenter et suivre l'avancement des études et des projets publics avec notamment des analyses des marchés immobiliers et fonciers (remontées d'informations régulières en lien avec les communes)
- **Mettre en place une veille foncière sur les secteurs stratégiques** à travers le suivi des déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) et des Autorisations du Droit des Sols (ADS), à mener par les communes en lien avec l'EPFIF et le soutien de la CCHVO
- **Mettre en œuvre un groupe de travail technique permettant de finaliser et suivre la stratégie foncière** (identification et actualisation des fonciers stratégiques, approfondissement des critères de la stratégie foncière en fonction de nouveaux critères communaux) **pour accompagner les communes vers un accroissement de leur maîtrise foncière**
- **Mettre en place des conventions de portage foncier stratégique avec l'EPFIF pour les communes souhaitant s'engager dans une telle démarche** (6 communes actuellement conventionnées)

Pilote(s) : Communes services foncier/urbanisme avec le soutien de l'EPFIF et de la CCHVO

Partenaires mobilisés : Communes, CCHVO, EPFIF, ...

Périmètre : Périmètre de la CCHVO

Calendrier prévisionnel :

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Préparation						
Mise en œuvre						

- 2024 : préparation pré-opérationnelle, réflexion sur l'accompagnement nécessaire à la mise en place de l'observatoire foncier
- 2025 : mise en œuvre effective de l'observatoire du foncier

Moyens mobilisés :

- **Humain** : Collectivités : villes / pilotage CCHVO
Missions spécifiques, le cas échéant, d'un cabinet d'étude pour la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier
- **Techniques** : A développer un outil de suivi des DIA et ADS (création d'alertes) à partir du Logiciel métier de gestion des actes d'urbanisme (OXALIS pour 8 des 9 communes utilisant le service mutualisé de l'urbanisme de la CCHVO)

Indicateurs de suivi :

- Mise en place de l'observatoire du foncier et de l'habitat
- Nombre de conventions ou d'avenants signés entre l'EPFIF et les communes
- Nombre de DIA étudiées sur les secteurs stratégiques par les communes avec ou sans le concours de l'EPFIF, en lien avec la CCHVO
- Nombre d'opérations réalisées sur les secteurs prioritaires

Éléments budgétaires :

- Assistance d'un prestataire extérieur pour la structuration de l'observatoire

ORIENTATION 3 : ENGAGER UNE STRATEGIE FONCIERE, D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT EN COHERENCE AVEC LES ENJEUX DU TERRITOIRE

ACTION 3.3 : S'INSCRIRE DANS LA TRAJECTOIRE ZERO ARTIFICIALISATION NETTE, EN COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR ET SELON LA MISE EN ŒUVRE PREVUE PAR LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE

Contexte et enjeux :

Consacrée en 2018 par le Plan Biodiversité, puis en 2020 par la Convention citoyenne sur le climat, la démarche Zéro Artificialisation Nette (ZAN) consiste à réduire au maximum l'extension des villes en limitant les constructions sur des espaces naturels ou agricoles et en compensant l'urbanisation par une plus grande place accordée à la nature dans la ville. Le ZAN est un objectif fixé pour 2050. Il demande aux territoires, communes, départements, régions de réduire de 50% le rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020.

Comme tous les territoires, la CCHVO devra intégrer ce changement important de paradigme. Aussi, la production de logements devra intégrer l'objectif ZAN, et éviter l'artificialisation des terres autant que possible.

Objectifs :

- Optimiser les ressources foncières dans une logique de sobriété, prioritairement par le renouvellement urbain intégrant la densification des tissus existants
- Engager une démarche sur la mutation foncière et la requalification des bords de l'Oise dans le respect des règles du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI) et des volontés communales
- Prioriser les opérations situées à proximité des gares ferroviaires et des centralités urbaines
- Encadrer et anticiper dans les tissus urbains, les opérations en densification pour gérer leur intégration urbaine et paysagère afin de canaliser la pression foncière
- Intégrer la trajectoire ZAN dans la politique de l'habitat du territoire

Modalités de mise en œuvre :

- **Mener une étude stratégique sur les tissus urbains constitués et sur les espaces de densification** pour anticiper et encadrer les opérations de renouvellement urbain
- **Accompagner les communes aux montages de projets urbains exemplaires en renouvellement urbain** (intégration urbaine, écoquartier, ...)
- **Suivre les évolutions législatives et réglementaires de la Loi Climat et Résilience pour anticiper son intégration dans la politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire**
- **Elaborer un guide de recommandations urbaines architecturales et paysagères sur la densification des tissus urbains et le renouvellement urbain**, en lien avec l'action n°3 – mesure n°3 – du PCAET de la CCHVO : « Etablir une charte -CCHVO 2040- sur les grands principes en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme »

Pilote(s) : CCHVO en lien avec les services foncier/urbanisme des communes

Périmètre : Tout le territoire de la CCHVO

Partenaires mobilisés : Communes, EPFIF, CAUE95 (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Val-d'Oise), DDT95, aménageurs/promoteurs...

Calendrier prévisionnel :

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Préparation						
Mise en œuvre						

Moyens mobilisés :

- **Humain :** Collectivités : villes / pilotage CCHVO
Missions spécifiques, le cas échéant, d'un cabinet d'étude pour la mise en place d'un guide de recommandations urbaines architecturales et paysagères

Indicateurs de suivi :

- Lancement de l'étude stratégique sur les tissus urbains
- Nombre de projets urbains « exemplaires » élaborés
- Nombre de réunion d'information sur les évolutions législatives et réglementaires sur la loi Climat et Résilience
- Elaboration d'un cahier de la recherche architecturale, urbaine et paysagère (CRAUP) densification/renouvellement urbain selon les différentes typologies de communes

Eléments budgétaires :

- Assistance d'un prestataire extérieur pour la structuration de l'observatoire

ORIENTATION 4 : ANIMER ET PILOTER LE PLH

ACTION 4.1 : ASSURER LA MISE EN ŒUVRE DES ACTIONS, SUIVRE ET EVALUER LE PLH

Contexte et enjeux

Le présent PLH est le premier de la CCHVO. Dès lors, au-delà des actions opérationnelles dont se dote le territoire, ce document stratégique a surtout pour objectif d'initier un travail collectif entre l'intercommunalité et ses partenaires, qu'il s'agisse des communes, des services de l'Etat, des aménageurs, des promoteurs, des bailleurs sociaux, des autres acteurs du logement (ADIL, Mission locale, agence immobilière à vocation sociale...)

L'un des enjeux des 6 années du PLH est de poser les bases d'un travail collectif et d'initier des actions qui seront renforcées dans le cadre des prochains PLH.

Objectifs :

- Maintenir la mobilisation des élus dans la politique intercommunale de l'habitat
- Conforter et dynamiser les échanges entre acteurs
- Veiller à la mise en œuvre des objectifs quantitatifs et qualitatifs et anticiper le prochain PLH
- Définir les rôles de chaque partenaire et organiser l'action collective
- Faire de l'observatoire du foncier un véritable outil d'aide à la décision

Modalités de mise en œuvre :

- **Mettre en place un Comité de Pilotage (COPIL)**
 - Ce dernier sera composé des services de la CCHVO, des services des communes, de la DDT, de l'EPFIF, des professionnels de l'habitat et du logement (opérateurs, bailleurs sociaux, associations ...)
 - Organisation à minima d'un Comité annuel et selon les besoins, afin de réaliser un bilan des actions, identifier les points de blocage, apporter les améliorations correctives.
- **Actualiser les feuilles de route communales annuellement :**
 - Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH, ces fiches communales font l'objet d'un suivi annuel, donnant lieu à des rencontres bilatérales CCHVO/commune, permettant d'intégrer de possibles évolutions :
 - Les nouveaux projets
 - Les faisabilités des projets (suppression, décalage, adaptation...)
 - Le stade d'avancement des opérations et le nombre de logements effectivement produits
 - Les programmations envisagées et les évolutions éventuelles avec une production la plus adéquation avec les besoins actés dans le PLH

Ces feuilles de route constituent donc l'outil privilégié de suivi de la production entre la CCHVO et la commune. Ces rencontres sont aussi l'occasion d'identifier avec la commune les solutions pour débloquer certaines situations et faire avancer les projets.

- **Animer un observatoire de l'habitat et du foncier**

Cet observatoire intégrera un socle d'informations commun aux différents territoires : démographie, construction, structures du parc de logements, forme urbaine, consommation foncière, renouvellement urbain...

Concernant l'observatoire du foncier, le travail à mener s'appuiera notamment sur les travaux de repérage des gisements fonciers réalisés dans le cadre de l'élaboration du PLH, qui sera actualisé chaque année grâce aux rencontres communales.

L'observatoire habitat pourra capitaliser les données des observatoires existants :

- Observatoire départemental de l'habitat dans le Val d'Oise
- Observatoire départemental Habitat Jeunes
- Observatoire du Logement Social (OLS)
- Observatoire Francilien des personnes à la rue ou hébergées (OFPRUH)*
- Observatoire Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (ORHH)*
- Observatoire Régional du foncier en Ile-de-France

**Partenariat entre la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL), la Fédération des Acteurs de la Solidarité Ile-de-France (FAS-IDF), la Délégation Régionale de la Croix-Rouge Française, le Samu Social de Paris, les associations porteuses des Services Intégrés d'Accueil et d'Orientation (SIAO) franciliens*

L'observatoire devra également permettre de suivre les données nécessaires à l'évaluation des actions :

- **Améliorer la diffusion d'informations relatives au PLH à destination des partenaires et des habitants**
- **Assurer un suivi fin des objectifs du PLH** (quantitatifs et qualitatifs) dans une logique d'évaluation (bilans annuels transmis aux communes et aux services de l'Etat ; bilan à mi-parcours et bilan final communiqués à l'Etat et présentés en CRHH. L'évaluation finale du PLH permettra notamment de travailler sur les bases du PLH suivant)

Pilote(s) : CCHVO

Partenaires mobilisés : Communes, DDT, EPFIF, bailleurs publics, promoteurs du territoire et tout autre acteur du PLH

Périmètre : Tout le territoire de la CCHVO

Calendrier prévisionnel :

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Mise en œuvre						

Mise en place dès approbation finale du PLH (2024)

Moyens mobilisés :

- **Humain :** Collaborateur de la CCHVO (environ 10% d'un ETP)
- **Techniques :**

Indicateurs de suivi :

- Nombre de réunions organisées (COPIL, etc.)
- Nombre d'actualisation des feuilles de route communal
- Données mobilisables dans le cadre de l'observatoire :
 - Données DVF
 - Données fichiers fonciers Cerema (portail artificialisation)
 - Données SITADEL
 - Données foncières produites dans le cadre du PLH + au besoin données Urbansimul (Cerema)
 - Documents d'urbanisme locaux issus du GPU
 - Données Lovac + LocomVac
 - Friches identifiées localement + Cartofriches
 - Suivi des données du parc de logements locatifs sociaux, du parc de logements en accession sociale à la propriété et du parc de logements privés
 - Données réparation d'habitat indigne et de celles des copropriétés dégradées
 - Suivi de la demande et des attributions de logements locatifs sociaux
 - Inventaire des fonciers en ZAE (non réalisés dans le cadre du PLH)

Éléments budgétaires :