



Qu'est-ce qu'un PLH ?

- + Un document stratégique définissant le **projet du territoire en matière d'habitat pour six ans**.
- + En réponse à une **obligation réglementaire** en application des articles R 301-1 à R302-13 du Code de la construction et de l'habitat (C.C.H.)



A quoi ça sert ?

Il s'agit d'**anticiper et maîtriser la stratégie de développement de l'habitat**, en cohérence avec les enjeux économiques et environnementaux, mais aussi avec les caractéristiques distinctes de chaque commune.

Le PLH doit définir une politique locale dont les objectifs et les principes visent à :

- + **répondre aux besoins en logements et en hébergements**
- + **favoriser la mixité sociale**
- + tout en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une **répartition équilibrée et diversifiée** de l'offre de logements



Comment est élaboré le PLH ?

3 phases successives guident l'élaboration d'un PLH.

Diagnostic des dynamiques du territoire, basé sur des outils d'analyses et des rencontres avec les élus et les partenaires

1. offre sociale, privée, individuelle, collective
2. offre foncière
3. qualité des parcs de logements et adéquation offre/demande

Orientations stratégiques et objectifs fixés par un débat pour répondre aux besoins identifiés et résoudre les dysfonctionnements mis en évidence par le diagnostic

Programme d'actions détaillé par secteurs géographiques pour mettre en œuvre de manière opérationnelle les orientations et les objectifs précédemment fixés dans la phase 2.

- ✓ Ainsi, **par communes**, il s'agit de **traduire les objectifs du PLH en actions et d'identifier les moyens correspondants**.

RAPPEL du CCH

Depuis la loi du 25 mars 2009, l'obligation réglementaire d'élaborer un PLH porte notamment sur **les communautés de communes (CC) qui ont pris la compétence en matière d'habitat et qui comptent plus de 30 000 habitants avec une ville de plus de 10 000 habitants**

Sommaire

- **Le diagnostic en bref** p.2
- **Les enjeux** p.4
- **Les objectifs de production de logements** p.5
- **Les 4 orientations stratégiques déclinées en fiches actions** p.6

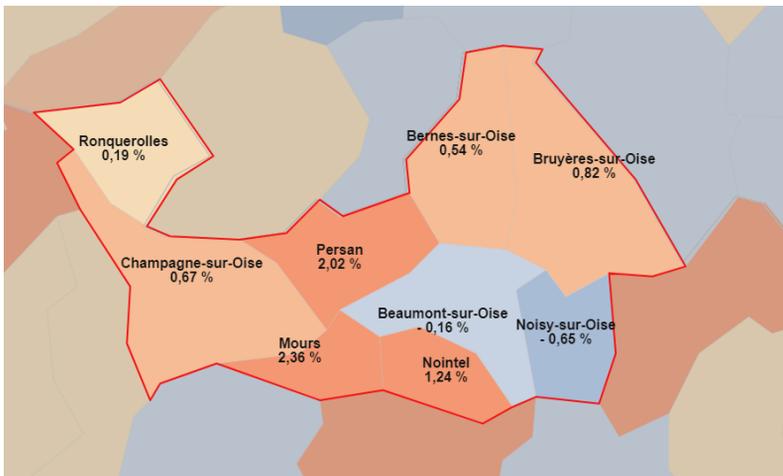


Le diagnostic en bref

Un territoire attractif, caractérisé par une forte croissance démographique

Avec près de 39 632 habitants en 2019, la CCHVO bénéficie d'une croissance démographique forte et continue sur la période récente (+1,3%/an entre 2013 et 2018). Cette croissance est aussi bien portée le solde naturel (+1%/an) que par le solde migratoire (+0,3%/an). Il est à noter des variations entre les communes.

Taux d'évolution annuel de la population 2014-2020 (%)
INSEE

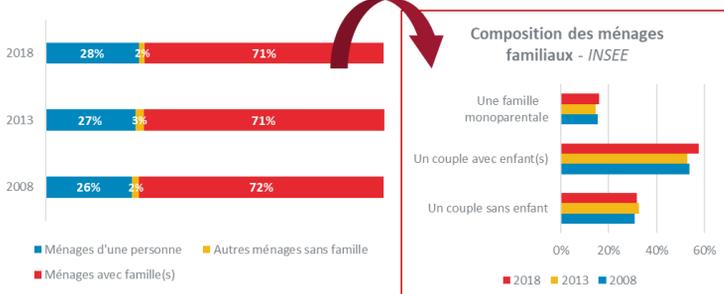


Une population familiale malgré une baisse de la taille moyenne des ménages

Depuis plus de 40 ans, la part de familles reste plus élevée dans la CCHVO que dans le département du Val d'Oise, définissant le caractère familial des ménages vivant dans l'intercommunalité.

Les nouveaux arrivants sur le territoire sont en majorité des couples primo-accédants ou des familles avec un enfant, maintenant encore ce profil familial des ménages, et soulignant la jeunesse de sa population. Mais à l'instar du territoire national, la taille moyenne des ménages diminue, au fil des évolutions sociétales (augmentation des familles monoparentales, vieillissement, etc.).

Ménages selon leur composition - INSEE

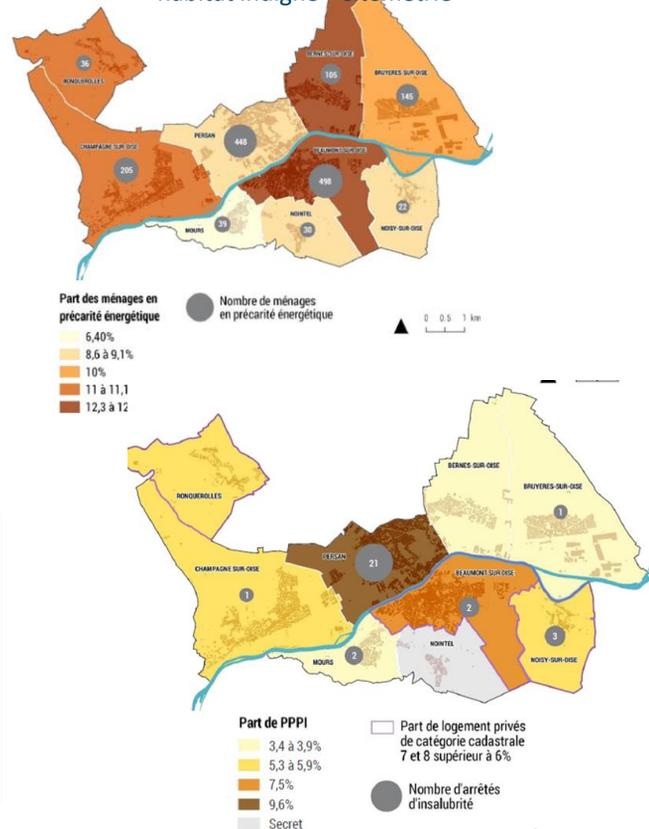


Un parc de logements familial, relativement ancien, en partie marqué par des signes de fragilités

Le parc de logement de la CCHVO se caractérise par une importante majorité de maisons individuelles de grande taille (T4 et plus) de l'ordre de 55% (44% dans le département), et occupées par des propriétaires occupants à hauteur de 58%. Certains logements sont potentiellement sous-occupés en lien avec la composition des ménages du territoire. Cette structure du parc immobilier est typique des communes périphériques et rurales.

Le parc de logement se caractérise également par un nombre conséquent de logements anciens, au caractère historique marquant l'identité des communes, dont une part est potentiellement à réhabiliter ou à adapter pour les faire correspondre aux normes actuelles de confort. En effet, 43% des logements privés du territoire ont été construits avant 1974 et l'apparition des premières réglementations thermiques. Sur certaines communes, la part du parc privé potentiellement indigne est particulièrement élevé (9,6% à Persan et 7,5% à Beaumont-sur-Oise).

Ménages en situation de précarité énergétique & habitat indigne - Citémétrie

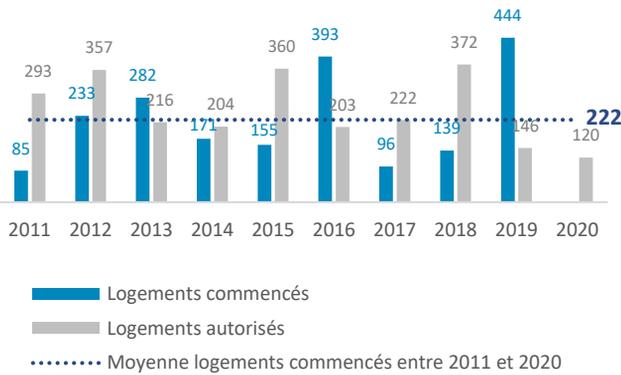


Le diagnostic en bref

■ Une dynamique de construction de logements soutenue

La CCHVO est marquée par une dynamique de construction importante, reflétant l'attractivité du territoire, avec une production tournée de plus en plus vers les logements collectifs.

Logements autorisés et commencés sur la CCHVO entre 2011 et 2020 – Sit@del

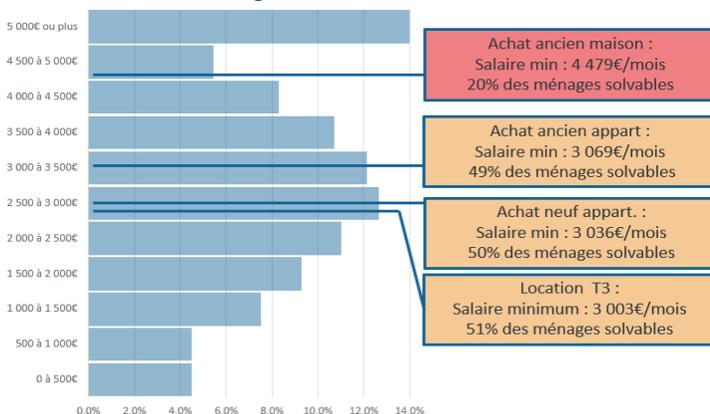


• Des prix élevés et difficilement accessibles pour les ménages du territoire

Malgré l'importante dynamique de développement de l'offre neuve, les prix de l'immobilier résidentiel sont en augmentation sur tous les segments (achat ancien ou neuf et location privée), conséquence directe d'une demande qui ne fait que croître sur le territoire, bien que les prix restent abordables par rapport à l'ensemble de la région parisienne.

De fait, seule une faible part des ménages de la CCHVO peut accéder à la propriété dans le neuf ou l'ancien sur le territoire et se tournent donc vers une offre locative, elle-même limitée. Sur la demande locative, une part très importante des ménages sont éligibles à un produit d'accession aidée, dont l'offre reste à développer localement.

Croisement des produits de logements avec les revenus des ménages – FILOSOFI 2018



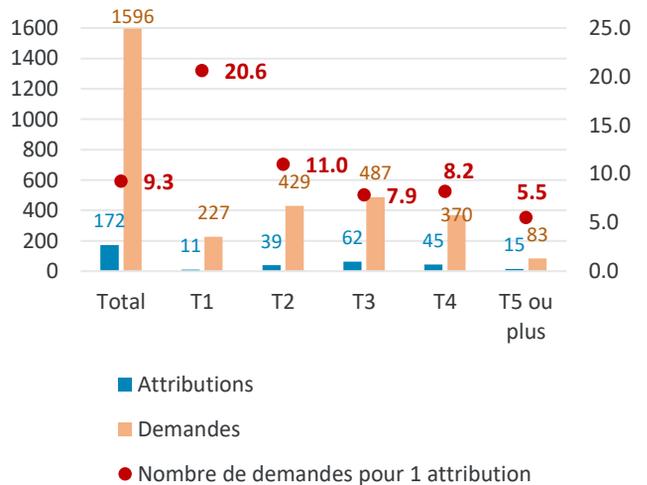
• Un parc de logements sociaux en tension

La CCHVO compte 27% de logements sociaux dans son parc de résidences principales. L'offre est toutefois concentrée sur les communes de Persan et Beaumont-sur-Oise, respectivement 53% et 23% du parc social de l'intercommunalité.

Le parc de logements locatifs sociaux est composé aujourd'hui d'une majorité de grands logements alors que l'on constate un niveau de tension élevé notamment sur les petites typologies, avec des demandeurs aux revenus relativement faibles, correspondant aux plafonds très sociaux : 69% des demandeurs éligibles à des logements de type PLAI alors que ce financement représente 22% de l'offre.

En 2020, on comptait 1 596 demandes de logements actives pour 172 attributions au cours de l'année. Il faut compter en moyenne 9 demandes pour 1 attribution sur le territoire, mais la tension augmente sur certains segments de logements avec 21 demandes pour 1 attribution sur les typologies T1.

Demandes et attributions de Logements locatifs sociaux en 2020 sur la CCHVO - SNE



Sur les 9 communes que compte l'intercommunalité, une seule commune est soumise à l'obligation d'avoir 25% de logements sociaux dans son parc de résidences principales, imposée par l'article 55 de la loi SRU : Champagne-sur-Oise, dont le taux de logements sociaux s'élève à 21.49% en 2022.

Le diagnostic en bref

Des capacités de production importantes

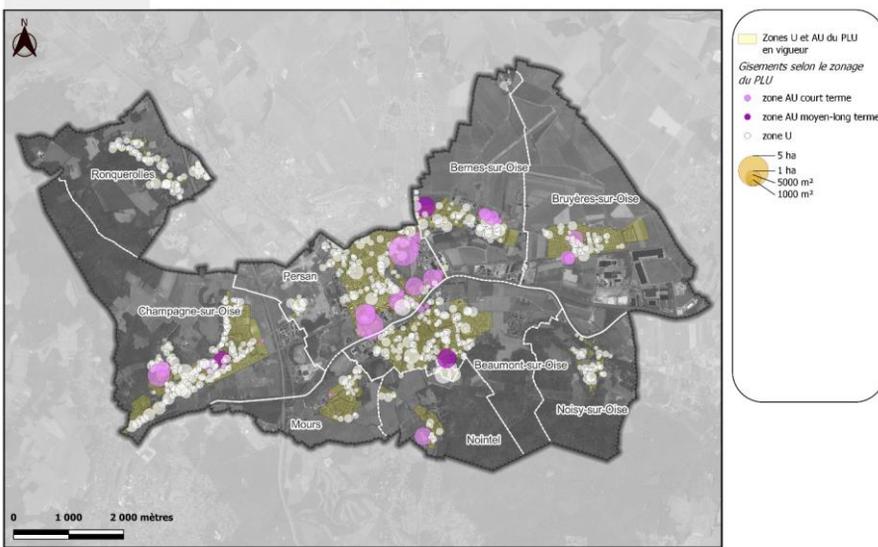
Au total, tous types de fonciers confondus, 819 gisements représentant une surface de 134 ha ont été retenus à l'issue des entretiens communaux (2022) dans les zones U et AU à vocation d'habitat dans les PLU de la CCHVO.

Ce potentiel apparaît très concentré sur le territoire, plus de 50% des surfaces des gisements fonciers de la CCHVO sont concentrées sur les communes Champagne-sur-Oise et Persan.



DIAGNOSTIC FONCIER - ANALYSE DU POTENTIEL FONCIER DES DOCUMENTS D'URBANISME

Gisements fonciers selon le zonage du PLU



Les enjeux du PLH

Continuer à produire et réhabiliter

- Maintenir un niveau de production soutenue face à la croissance démographique
- Bâtir une offre d'accession aidée à la propriété pour solvabiliser les ménages du territoire et maîtriser 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
- Accélérer la réhabilitation des logements du parc social
- Surveiller la vacance notamment dans les cœurs de villes

Valoriser les potentiels du territoire

- La mise en place d'une stratégie foncière en partenariat avec l'EPFIF sur les fonciers stratégiques
- La requalification du tissu urbain des bords de l'Oise dans le respect des règles du PPRI
- Une priorisation du renouvellement urbain et de la densification des tissus existants
- Une priorité donnée aux opérations situées à proximité des gares ferroviaires et centralités

- L'encadrement et l'anticipation des opérations en densification
- Intégrer la stratégie foncière d'habitat du PLH dans les documents d'urbanisme et les politiques d'aménagement du territoire
- **Diversifier le parc de logements pour les différents publics dans une logique de parcours résidentiel à l'échelle de l'EPCI**
 - 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 (location, petits logements bien localisés...), permettre l'accueil de jeunes actifs
 - Les publics fragiles : développer le logements locatifs (notamment offre très sociale) pour les ménages aux revenus modestes et repérage des ménages du parc privé dans des situations compliquées
 - Les personnes âgées : maintenir à domicile ou éventuellement créer de nouvelles structures adaptées au vieillissement
 - Les gens du voyage : répondre à la demande spécifique de ce public et s'inscrire dans le cadre des obligations légales

Les objectifs de production de logements fixés dans le PLH

- **Près de 1600 nouveaux logements sur la période 2024-2029**

Au vu des dynamiques récentes et les enjeux soulevés dans le cadre du diagnostic de PLH, les élus ont validé l'objectif de production de 263 logements par an, soit 1 578 logements sur les 6 années du PLH. Cet objectif 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.

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

Objectifs de production sur les 6 ans du PLH (2024-2029)

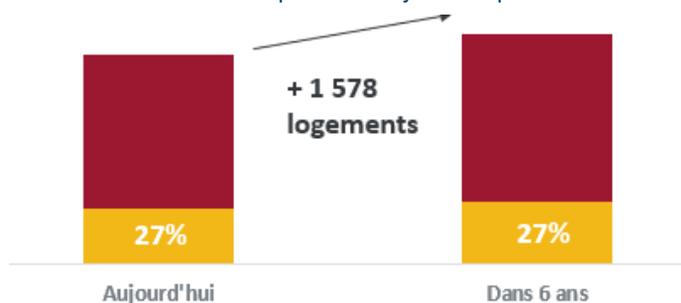
	Logements libres	Logements sociaux	TOTAL
Beaumont-sur-Oise	270	120	390
Bernes-sur-Oise	60	48	108
Bruyères-sur-Oise	114	60	174
Champagne-sur-Oise	96	108	204
Mours	48	6	54
Nointel	30	6	36
Noisy-sur-Oise	24	0	24
Persan	535	17	552
Ronquerolles	36	0	36
CCHVO	1 213	365	1 578

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.

- **Une volonté de travailler à un rééquilibrage géographique de l'offre sociale**

L'offre étant concentrée sur les communes de Persan (53%) et Beaumont (23%), la CCHVO a souhaité que les communes, même celles non soumises aux réglementations SRU, puissent participer à la production sociale. L'objectif est de maintenir le taux de 27% de logements sociaux sur le territoire, mais avec une production dispersée sur l'ensemble des communes.

Illustration de l'impact de l'objectif de production



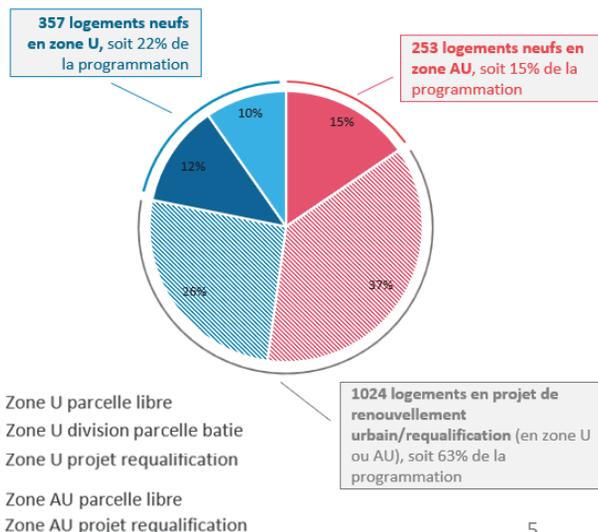
- **Une programmation visant à renforcer le renouvellement urbain et les zones déjà urbanisées du territoire**

Sur les 1 634 logements identifiés lors de l'élaboration du PLH, 63% se situent dans des projets de requalification, soit 1 024 logements.

Le reste, 610 logements en construction sur parcelle libre ou en division parcellaire, est réparti à 59% en zone U et 41% en zone AU.

La programmation s'inscrit ainsi pleinement dans la dynamique de Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Déclinaison des 1 634 logements programmés par zonage des PLU



4 orientations stratégiques du PLH déclinées en 14 fiches actions

Le travail mené avec les élus et les acteurs locaux a permis de faire émerger un projet d'habitat sur le territoire pour les prochaines années. Ce projet est constitué de 4 grandes orientations qui forment les priorités stratégiques de l'intercommunalité pour la mise en œuvre du PLH. Cette stratégie a été déclinée en 14 fiches d'actions opérationnelles, qui précisent les modalités d'intervention pour parvenir aux objectifs adoptés.

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

- 1.1 Maintenir un niveau de production soutenue face à la croissance démographique en cohérence avec la capacité des équipements des communes
- 1.2 Bâtir une offre d'accession aidée à la propriété
- 1.3 Poursuivre la production et la réhabilitation de l'offre locative sociale
- 1.4 Elaborer une stratégie d'attributions dans le parc social pour assurer la mixité sociale au niveau intercommunal
- 1.5 Lutter contre la précarité énergétique et les dégradations du parc existant
- 1.6 Lutter contre la vacance de longue durée dans les cœurs de ville

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

- 3.1 Intégrer les objectifs du plh dans les documents d'urbanisme
- 3.2 Mettre en place une stratégie foncière à l'échelle intercommunale
- 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

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

- 2.1 Permettre aux jeunes de décohabiter tout en restant sur le territoire, permettre l'accueil de jeunes actifs
- 2.2 Favoriser le maintien à domicile et la création de nouvelles structures adaptées au vieillissement et au handicap
- 2.3 Favoriser l'accès à l'hébergement et au logement des plus démunis
- 2.4 Répondre à la demande spécifique des gens du voyage

Orientation 4 : Animer et piloter le PLH

- 4.1 Assurer la mise en œuvre des actions, suivre et évaluer le PLH



Pour en savoir plus

Retrouvez le projet complet du PLH sur le site de la CCHVO :

<https://cc-hautvaldoise.fr/fr/>