



## Table des matières

<b>LES ORIENTATIONS DU PLH .....</b>	<b>3</b>
CONTEXTE REGLEMENTAIRE .....	3
LA DEMARCHE D'ELABORATION DES ORIENTATIONS DU PLH .....	3
1. DEVELOPPER DU LOGEMENT DE QUALITE DANS UN OBJECTIF DE REEQUILIBRAGE TERRITORIAL POUR ACCOMPAGNER L'OBJECTIF DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE .....	5
2. ACCOMPAGNER LES COMMUNES DANS L'ARTICULATION ENTRE SOBRIETE FONCIERE ET QUALITE DES OPERATIONS DE LOGEMENT TOUT EN TENANT COMPTE DE LA DIVERSITE DES CONTEXTES LOCAUX .....	6
3. DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR MIEUX REpondre AUX PARCOURS RESIDENTIELS DES MENAGES .....	7
4. ACCOMPAGNER LES MENAGES DANS LES TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE DES LOGEMENTS .....	8
5. ANIMER LA POLITIQUE DE L'HABITAT A L'Echelle INTERCOMMUNALE .....	8
<b>LES OBJECTIFS QUANTITATIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS .....</b>	<b>9</b>
LES TENDANCES PASSEES 2013-2019 .....	9
LES SCENARIOS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS .....	11
LE SCENARIO RETENU .....	12
LES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE .....	13
LA TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS .....	17
<b>PROGRAMME D' ACTIONS .....</b>	<b>19</b>
CONTEXTE REGLEMENTAIRE (CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITAT) .....	19
LA DEMARCHE D'ELABORATION DU PROGRAMME D' ACTIONS DU PLH .....	19
LE PROGRAMME D' ACTION EN SYNTHESE .....	21
ACTION 1 : TRAVAILLER AVEC LES ENTREPRISES DU TERRITOIRE POUR CERNER L'OFFRE DE LOGEMENTS A DEVELOPPER .....	22
ACTION 2 : CREER UN CADRE D'ECHANGES AVEC LES AMENAGEURS, PROMOTEURS PRIVES ET BAILLEURS SOCIAUX .....	23
ACTION 3 : FAVORISER L'ANTICIPATION FONCIERE SUR LE TERRITOIRE LA CCPV .....	24
ACTION 4 : ACCOMPAGNER LES COMMUNES QUI LE SOUHAITENT POUR FAIRE EVOLUER LES REGLEMENTS D'URBANISME .....	25
ACTION 5 : RENFORCER LES ECHANGES AUTOUR DE LA REALISATION DES PROJETS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS POUR VEILLER A LA QUALITE DES OPERATIONS .....	27
ACTION 6 : EXPERIMENTER DES OPERATIONS D'ACCESSION AIDEE SUR LE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL .....	28
ACTION 7 : METTRE EN PLACE UN PARTENARIAT PRIVILEGIE AVEC LES BAILLEURS SOCIAUX .....	30
ACTION 8 : ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT ET LA RENOVATION DU LOGEMENT COMMUNAL .....	32
ACTION 9 : DIVERSIFIER LA REPONSE AUX BESOINS SPECIFIQUES (GENS DU VOYAGE, PERSONNES AGEES, HANDICAP, INTERMEDIATION LOCATIVE...) .....	33
ACTION 10 : AMPLIFIER LA RENOVATION DE LOGEMENTS .....	34
ACTION 11 : EXPERIMENTER DES OUTILS DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET ENCADRER LA DIVISION DES LOGEMENTS EXISTANTS SUR CERTAINS SECTEURS .....	36
ACTION 12 : METTRE EN PLACE UN OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER .....	39
ACTION 13 : INFORMER, ACCOMPAGNER LES ELUS ET LES COMMUNES EN MATIERE D'HABITAT .....	40
ACTION 14 : SUIVRE ET ANIMER LE PLH ET LA CONFERENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT .....	41
SYNTHESE DES MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS .....	43
GLOSSAIRE .....	44

## Les orientations du PLH

### Contexte règlementaire

L'article R.302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitat définit le contenu du document d'orientations :

« Le document d'orientations énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) et indique notamment :

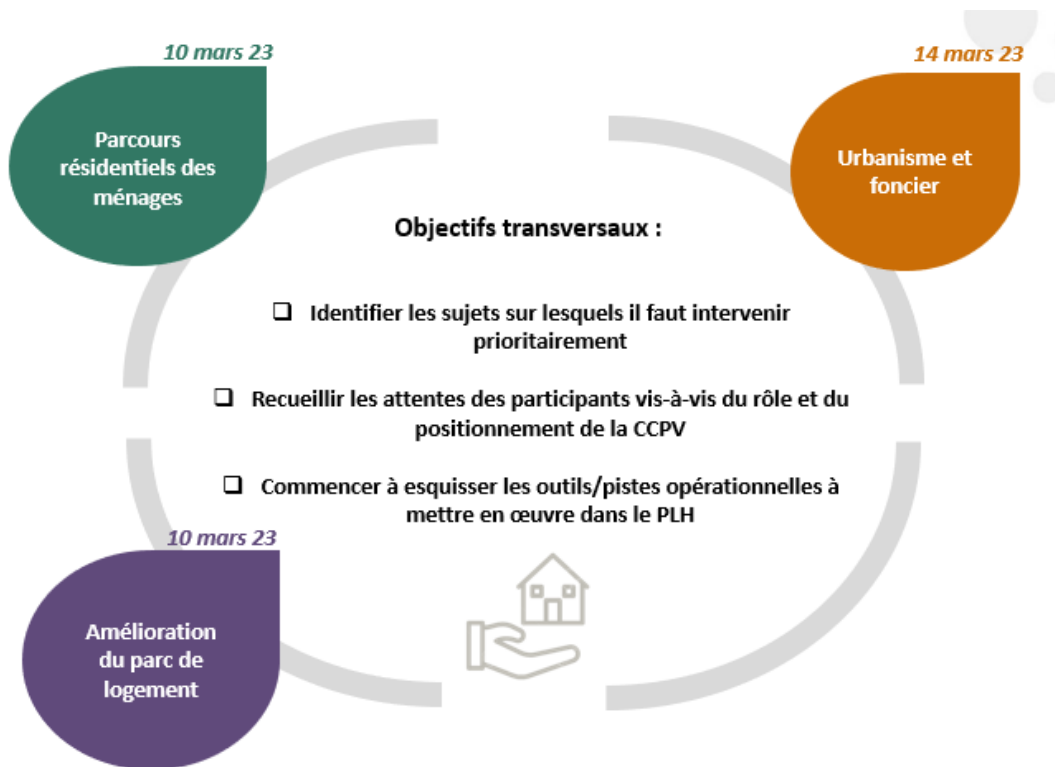
- Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le P.L.H. ;
- Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la Loi n°2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants
- Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale ».

### La démarche d'élaboration des orientations du PLH

A la suite du travail de diagnostic réalisé et présenté lors d'un comité de pilotage du 10 janvier 2023, trois ateliers thématiques ont été organisés en mars 2023 :

- Atelier 1 : Parcours résidentiels des ménages ;
- Atelier 2 : Amélioration du parc de logements ;
- Atelier 3 : Urbanisme et foncier.

Ces ateliers ont permis de réunir à la fois les élus des communes membres de la CCPV mais également des partenaires et des acteurs locaux de l'habitat : bailleurs sociaux, EPFLO, services de l'Etat, services du département, ADIL, etc.



Ces ateliers ont permis d'alimenter les réflexions collectives autour des orientations du PLH qui ont fait l'objet d'une présentation lors du comité technique du 6 avril 2023 puis en comité de pilotage le 2 mai 2023.

Les 5 orientations du PLH ont été déclinées de la manière suivante :

- 1** Développer du logement de qualité dans un objectif de rééquilibrage territorial pour accompagner l'objectif de développement économique
- 2** Accompagner les communes dans l'articulation entre sobriété foncière et qualité des opérations de logement tout en tenant compte de la diversité des contextes locaux
- 3** Diversifier l'offre de logement pour mieux répondre aux parcours résidentiels des ménages
- 4** Accompagner les ménages dans les travaux de rénovation énergétique des logements
- 5** Animer la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale

## 1. Développer du logement de qualité dans un objectif de rééquilibrage territorial pour accompagner l'objectif de développement économique

### Synthèse des éléments de diagnostic

Le diagnostic a permis d'illustrer des dynamiques démographiques contrastées à l'échelle des différents groupes de communes de la CCPV : une forte croissance observée sur le Plessis-Belleville et Nanteuil-le-Haudouin tandis que Crépy-en-Valois, Lagny-le-Sec et le secteur Ouest connaissent une décroissance démographique. Enfin les secteurs de la vallée de l'Automne et du Centre ont une croissance modérée.

Le solde migratoire est positif pour les familles avec enfants dans les principaux pôles (hors Crépy-en-Valois) et dans les communes plus rurales. Un déficit migratoire est constaté concernant les jeunes de âgés de 15 à 24 ans au moment de leur formation et également concernant les personnes âgées de plus de 50 ans (une tendance similaire est observée en Ile-de-France).

On observe des flux résidentiels importants avec l'Ile-de-France (nouveaux entrants) mais aussi avec les autres EPCI de l'Oise et du sud de l'Aisne. Une grande partie des résidents du territoire travaillent dans les pôles d'emplois franciliens (zone d'emploi de Roissy-Charles de Gaulle, de Marne-la-Vallée et de Paris).

La CCPV a amorcé depuis 2019 une réflexion sur le mode de développement économique souhaité qui s'est concrétisée en juin 2023 par la prise d'une délibération spécifique sur la stratégie de développement économique. Le territoire ambitionne d'assurer la transition vers une économie décarbonée avec plus d'emplois qualifiés, en répondant aux demandes locales de ses entreprises et des habitants.

Il apparaît que la CCPV ne souffre pas d'un manque de demande de logement mais d'un manque d'offre qu'elle entend proposer au travers notamment de :

- La transition économique du territoire avec le développement de la zone d'activité de Silly-le-Long / le-Plessis-Belleville ;
- Le développement du pôle gare de Crépy-en-Valois vers une économie avec plus de services ;
- La création d'un Parc d'Activité Economique sur la commune de Lévigney ;
- La création d'un parcours de sculptures monumentales, de graffs et d'architecture en plein-air pour augmenter la qualité, le volume et le dynamisme de l'activité touristique du territoire.

### Les enjeux

- **Renforcer l'attractivité de la CCPV auprès des familles et des actifs en développant une offre de logements et d'équipements répondant aux besoins ;**
- **Répondre en priorité aux besoins en logement des ménages déjà installés sur le territoire de la CCPV tout en veillant à trouver un équilibre avec l'accueil des nouveaux arrivants ;**
- **Veiller à un équilibre de la répartition de l'offre de logement social sur le territoire ;**
- **Travailler sur une offre de logements qualitatifs pour l'emploi de cadres actuels et futurs du territoire.**

## 2. Accompagner les communes dans l'articulation entre sobriété foncière et qualité des opérations de logement tout en tenant compte de la diversité des contextes locaux

### Synthèse des éléments de diagnostic

Le territoire de l'intercommunalité est bien couvert par les documents d'urbanisme (PLU), seules 6 communes n'ont pas de document de planification.

Au regard des travaux réalisés, il apparaît une volonté partagée par les communes de pouvoir proposer une offre de logement de qualité sur le plan architectural et de se munir des bons outils au sein de leurs documents d'urbanisme respectifs pour garantir cette qualité des constructions. Les communes ne souhaitent pas pour autant se lancer dès maintenant dans l'élaboration de règles d'urbanisme communes au travers d'un PLUi. En effet, la question du PLUi sera abordée à l'occasion d'échanges qui devront se tenir en parallèle de la révision du SCOT.

Un recensement des potentiels de construction a été effectué auprès des communes au mois de septembre et octobre 2022, en identifiant plusieurs temporalités : les projets à court terme (d'ici 3 ans), les projets à moyen terme (d'ici 6 ans) et les projets à long terme (après 2029). Les différents types de foncier ont également été caractérisés : potentiels en « dents creuses », potentiels en reconversion (fermes, friches...), potentiels en extension etc.

Les contraintes d'urbanisation autour de la mise en application du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ont été évoquées avec les communes sans que les règles soient précisément définies au moment de l'élaboration du PLH et dans l'attente d'une traduction au sein des documents de planification supra-communaux (SRADDET et SCOT). Il reste que des communes qui n'étaient pas concernées jusqu'à présent par l'intérêt des promoteurs le sont désormais, y compris les plus petites, plus particulièrement lorsque le document d'urbanisme ou la configuration de la trame urbaine offre des emprises disponibles en capacité de recevoir de nouveaux logements. Il est également constaté une augmentation du nombre de divisions parcellaires voire de divisions au sein d'un même bâtiment pour créer de nouveaux logements. Ces phénomènes vont dans le sens de la densification urbaine mais peuvent aussi engendrer des projets peu adaptés à la configuration des trames urbaines ou des quartiers.

La reconversion et la transformation d'anciens corps de ferme ou de bâtiments agricoles en logement est également une réalité qui peut constituer une opportunité dans la lutte contre l'étalement urbain. Cependant, cela génère également des enjeux forts d'intégration quant au nombre de logements pouvant potentiellement être réalisés et à leurs impacts sur les tissus villageois (capacité des équipements publics et des réseaux publics, circulation et stationnement des véhicules, modification architecturale de ce bâti souvent d'intérêt patrimonial, etc.).

De premiers outils sont mis en œuvre sur le territoire et notamment des conventions avec l'Établissement Public Foncier Local de l'Oise (EPFLO). Ainsi, par exemple une convention a été passée en 2022 entre la commune de Crépy-en-Valois, la CCPV et l'EPFLO sur le développement du secteur gare.

### Les enjeux

- **Réinterroger pour les communes leurs règles d'urbanisme actuelles pour prendre en compte le nouveau paradigme de production de logements (Zéro Artificialisation Nette) ;**

- **Répondre aux besoins en logement tout en intégrant une logique de plus grande sobriété foncière ;**
- **Anticiper le portage et la maîtrise foncière au regard de l'évolution des marchés ;**
- **Valoriser la qualité architecturale des opérations de logement ;**
- **Introduire la possibilité de mettre en place à l'échelle des communes le permis de diviser pour mieux encadrer les opérations de logements qui s'inscrivent dans la densification du tissu urbain constitué.**

### **3. Diversifier l'offre de logements pour mieux répondre aux parcours résidentiels des ménages**

#### **Synthèse des éléments de diagnostic**

Le parcours résidentiel des ménages se fait à l'échelle du territoire d'une manière différenciée. Le solde migratoire est positif pour les familles avec enfants dans les pôles (hors Crépy-en-Valois) et dans les communes plus rurales. Il l'est moins pour la ville de Crépy-en-Valois, qui est par contre attractive pour les plus âgés en raison notamment de ses équipements.

Un déficit migratoire à l'échelle de l'ensemble du territoire est constaté chez les jeunes âgés de 15 à 24 ans au moment de leur formation et chez les personnes âgées de plus de 50 ans (une tendance similaire est observée en Ile-de-France).

Les dynamiques démographiques contrastées à l'échelle des différents groupes de communes de la CCPV, en lien notamment avec la proximité des pôles d'emplois franciliens ou des axes de transport (nationale 2, gares de la ligne K et TER). Par conséquent, on constate des flux résidentiels importants avec l'Ile-de-France (nouveaux entrants). Une attractivité a également été constatée avec les autres EPCI de l'Oise et du sud de l'Aisne.

Face à ses mouvements de reports, une hausse des prix de l'immobilier et des difficultés à l'accession à la propriété pour un certain nombre de ménages sont constatées. Certains ménages s'éloignent donc de leurs communes d'origine.

Le parc social est concentré dans les pôles. Il est pleinement occupé (pas de vacance et peu de rotation), preuve d'une tension sur le territoire. Le parc existant a tendance à se réduire avec notamment une politique de vente de patrimoine de la part de certains bailleurs. Pour autant, la demande de logement social est importante et en augmentation.

Au cours de la dernière décennie, 56% de la production neuve s'est faite en collectif (1 243 logements construits). Néanmoins, la production individuelle constitue la forme urbaine privilégiée ces dernières années, en particulier en 2018 et 2020, correspondant sans doute à la construction de lotissements sur le territoire.

#### **Les enjeux**

- **Répondre en priorité aux besoins en logement des ménages déjà installés sur le territoire de la CCPV tout en veillant à trouver un équilibre avec l'accueil des nouveaux arrivants ;**
- **Veiller à un équilibre de la répartition de l'offre de logement social sur le territoire ;**
- **Développer des produits de logement complémentaires à l'offre actuelle : accession sociale à la propriété, logements adaptés seniors autonomes, logements pour les cadres, etc.**

## 4. Accompagner les ménages dans les travaux de rénovation énergétique des logements

### Synthèse des éléments de diagnostic

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Pays de Valois porte une action sur l'accompagnement des particuliers dans la rénovation et la construction exemplaire. Le Programme Local de l'Habitat met également cet enjeu en avant. En effet, le diagnostic a révélé les éléments suivants :

- Un taux de logements vacants relativement faible (6% en 2021), qui concerne essentiellement le parc privé ;
- Quelques copropriétés situées dans les pôles (Crépy-en-Valois, Nanteuil-le-Haudouin et le Plessis-Belleville) avec des enjeux de rénovation énergétique ;
- Un souhait des communes de pouvoir être mieux accompagnées dans le cadre des procédures de lutte contre l'habitat indigne ;
- Un souhait des communes de vouloir mieux accompagner les ménages dans leurs démarches de travaux de rénovation énergétique ;
- Une moyenne de 20 logements financés via le Programme d'Intérêt Général (PIG) de l'Oise sur les deux dernières années et des procédures d'accompagnement aux travaux à renforcer ;
- Une intervention de la Région au titre du dispositif « Haut-de-France Pass Rénovation ».

### Les enjeux

- **Mieux accompagner les ménages dans leurs démarches de rénovation énergétique des logements en s'appuyant sur les dispositifs existants et/ou en déployant de nouveaux outils (conseil local, aides financières...)** ;
- **Mieux communiquer auprès des communes sur les démarches à engager dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et notamment les prises de contacts auprès du Pôle de Lutte contre l'Habitat Indigne.**

## 5. Animer la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale

### Synthèse des éléments de diagnostic

Les travaux menés dans le cadre de l'élaboration du PLH et de la CIL constituent une première brique de l'exercice de la compétence habitat pour l'intercommunalité. Au travers de ces derniers, les partenaires et les communes ont été mobilisés pour définir la future politique locale de l'habitat de l'intercommunalité. Il s'agit maintenant de la faire vivre au cours des 6 prochaines années.

### Les enjeux

- **Positionner la CCPV comme pilote et animatrice de la politique intercommunale du logement ;**
- **Animer et fédérer les partenariats entre les différents acteurs locaux ;**
- **Evaluer les actions menées et réinterroger les dispositifs le cas échéant.**



## Les objectifs quantitatifs de production de logements

Le PLH doit déterminer les objectifs de production neuve de logement sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 31 décembre 2029 (6 ans). Pour cela, un travail prospectif est effectué sur la base :

- De l'observation des tendances passées en termes de croissance démographique, évolution des ménages, variation du parc de logement, dynamique de construction, etc. ;
- De plusieurs hypothèses prospectives permettant d'aboutir à des scénarios.

### Les tendances passées 2013-2019

Du point de vue de l'évolution des ménages, on constate entre 2013 et 2019 :





- Une accélération du phénomène de réduction de la taille moyenne des ménages avec un rythme assez élevé (-0,62% par an), qui pèse dans le point mort puisque ce besoin représente près de 133 logements par an.

Du point de vue du parc de logements, les évolutions sont les suivantes :

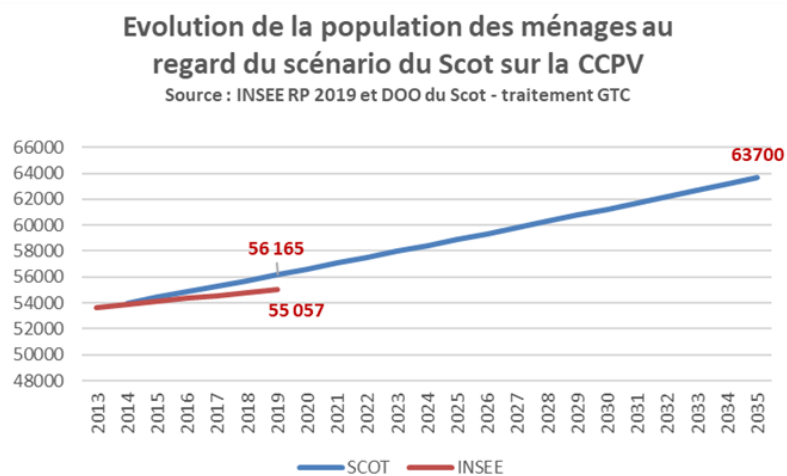
- Le taux de logements vacants reste relativement faible (autour de 6%) et concerne plutôt le parc privé. Si le volume de logements vacants a augmenté depuis 2013 (+42 logements par an), les communes ont noté récemment une forte baisse du nombre de logements vacants avec l'effet post-covid particulièrement visible en lisière de l'Ile-de-France ;
- Le renouvellement du parc de logements a été négatif, ce qui peut signifier une augmentation de l'offre de logement dans le parc existant avec des transformations d'usage mais également des divisions des logements. Ces phénomènes ont en effet été constatés dans certaines communes avec la transformation d'anciens corps de ferme ou la division de grandes maisons.

*In fine*, le niveau de point-mort est estimé à 107 logements par an sur l'ensemble de la Communauté de Communes du Pays de Valois.

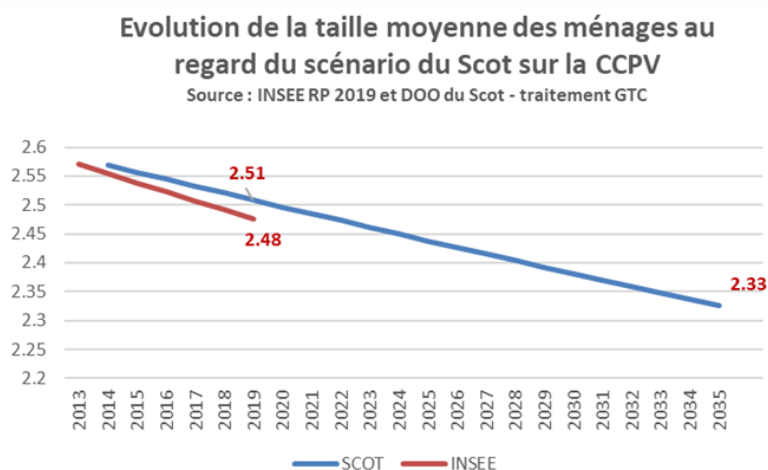
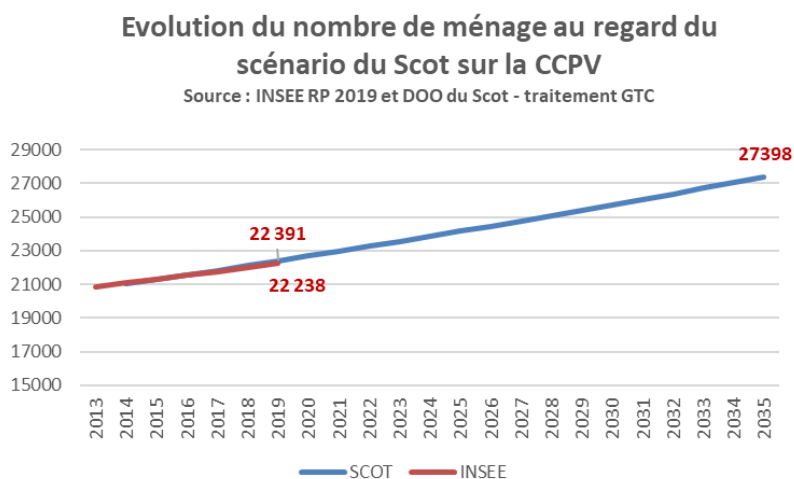
Parallèlement, le rythme de construction a été important et a accompagné, au même titre que les mutations du parc existant, l'augmentation démographique. La croissance démographique a donc été de +0,42% par an en raison d'un solde naturel positif (+0,42%) et d'un solde migratoire nul (0%).

		Tendances passées 2013-2019
	<b>Croissance démographique</b> →	Croissance démographique <b>+0,42% par an</b> ; 55 842 hab. en 2019
	<b>Desserrement des ménages</b> →	<b>Accélération du desserrement sur la période récente</b> <b>-0,62% par an</b> Soit 2,48 personnes par ménage en 2019
	<b>Variation de la vacance</b> →	Une faible évolution du nombre de logements vacants <b>+3,2% par an</b>
	<b>Renouvellement du parc</b> →	Taux de renouvellement annuel : - 66 logements
	<b>Construction neuve</b> →	1 310 logements en 6 ans Soit <b>202 par an</b>

Si l'on compare ces tendances passées au scénario inscrit dans le SCOT, il apparaît que le territoire a connu une croissance démographique inférieure aux objectifs fixés par le SCOT qui prévoyait une croissance annuelle de +0,8%.



Cette différence s'explique par la rapide augmentation du nombre de ménages. Cela signifie que le desserrement des ménages (phénomènes combinés de décohabitation, vieillissement de la population, séparations etc.) a été plus rapide que celui qui était envisagé dans le scénario retenu par le SCOT.



## Les scénarios de production de logements

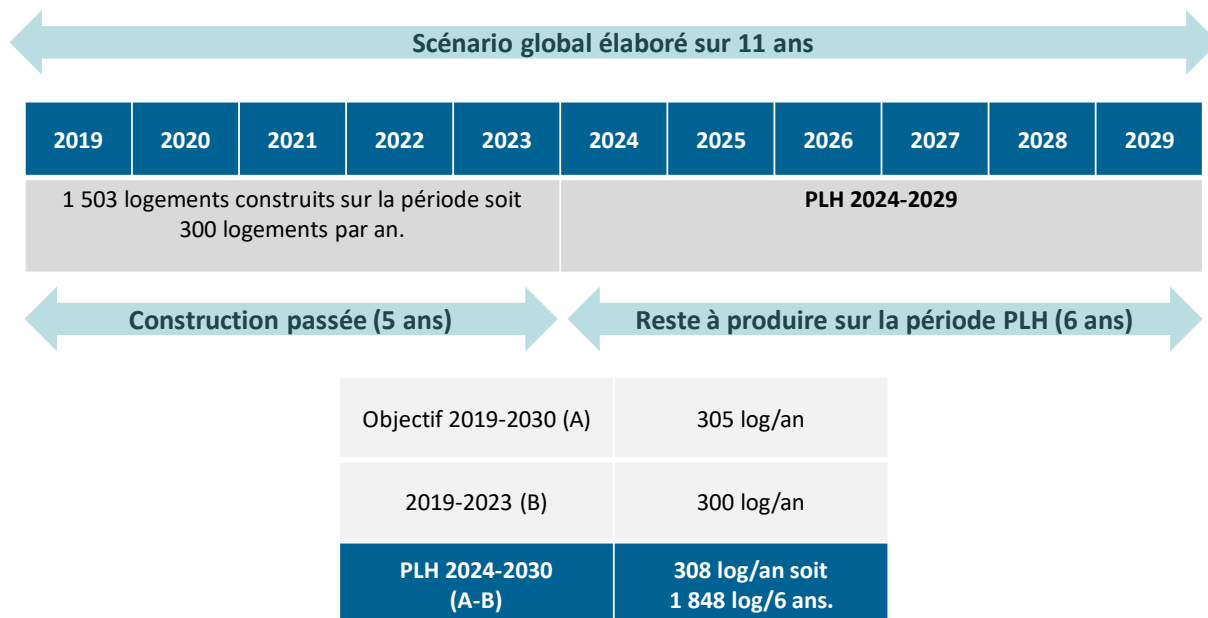
Trois scénarios prospectifs ont été proposés sur la période 2019 – 2029 (11 années) :

- Un scénario A « fil de l'eau » qui reproduit les tendances récentes et envisage une production de 267 logements par an avec un maintien du nombre de logements vacants actuels ;
- Un scénario B « SCOT » qui reprend les hypothèses du SCOT en matière de desserrement des ménages, de réduction de la vacance et de croissance de la population. Ce scénario a pour conséquence une tension du parc de logement et une croissance démographique largement supérieure à celle constatée sur la période récente. Il en résulte un objectif de production de 294 logements par an ;
- Un scénario C qui retient une hypothèse plus réaliste en termes :
  - de desserrement des ménages : le rythme retenu est proche de celui constaté sur la période récente, en lien avec des projets de logements seniors et l'évolution structurelle des familles) ;
  - d'objectif de réduction de logements vacants : l'objectif retenu permet de maintenir un taux de rotation satisfaisant pour le territoire (5%).

Paramètres	Scénario A « fil de l'eau »	Scénario B « SCOT »	Scénario C
Desserrement des ménages	<b>-0,63%</b> maintien d'un desserrement rapide à l'image de la tendance récente (145 logements par an)	<b>-0,48%</b> par an, un ralentissement du desserrement (108 logements par an)	<b>-0,62%</b> par an, un ralentissement plus rapide que celui envisagé par le SCOT, plus réaliste (143 logements par an)
Variation de la vacance	Maintien du nombre de 2019 (passage de 6% à 5,3%)	-20 logements vacants par an (passage d'un taux de 6% à 4,6%)	-5 logements par an dans les communes (passage d'un taux de 6% à 5,1%)
Variation des résidences secondaires	Maintien du nombre de 2019 (passage de 2,4% à 2,2%)	Hypothèse du SCOT : -0.40% par an (passage de 2.4% à 2.05%)	
Renouvellement du parc	0,05% du parc actuel soit 12 logements par an à l'échelle de la CCPV (en lien avec la pression sur les grandes parcelles)		
Point-Mort	157 logements par an	108 logements par an	149 logements par an
Evolution démographique	<b>+0,44% par an</b> soit 253 hab. supplémentaires chaque année <b>58 630 hab. en 2029</b>	<b>+0,79% par an</b> soit 459 hab. supplémentaires chaque année <b>60 893 hab. en 2029</b>	<b>+0,63% par an</b> soit 364 hab. supplémentaires chaque année <b>59 851 hab. en 2029</b>
Construction neuve	267 logements par an	294 logements par an	305 logements par an

## Le scénario retenu

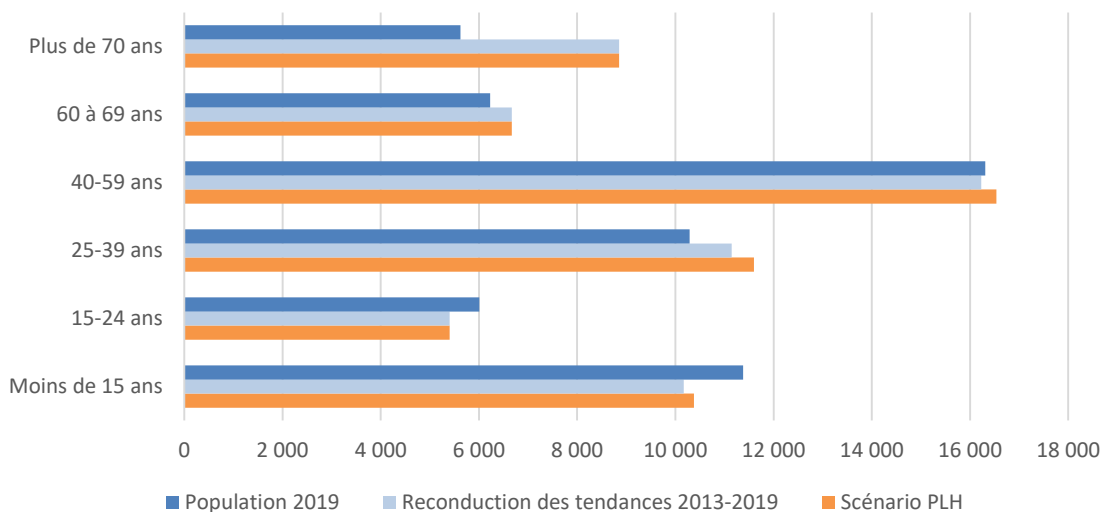
Le scénario global étant élaboré sur 11 ans, nous avons cherché à prendre en compte la période passée (2019-2023). Pour cela, la production de logement a été estimée au regard des permis de construire et des relevés de terrain pour les plus grosses opérations. Cette production est « déduite » de ce qu'il reste à produire sur la période du PLH (6 ans). Le rythme estimé sur la première période étant équivalent à la période longue, le reste à produire est proche de l'objectif global.



➔ **Le scénario C a été retenu avec un objectif de production de 308 logements par an, soit 1 848 logements sur 6 ans.**

Un travail complémentaire de prospective démographique à 10 ans sur la pyramide des âges a été effectué afin d'avoir une représentation de la population par tranche d'âge à l'horizon 2029. Les effets du vieillissement de la population (« papy-boom ») y sont visibles et confirment un probable desserrement de la population plus rapide que celui prévu par le SCOT.

### Prospective démographique par tranche d'âge de population



## Les objectifs de mixité sociale

### Rappels de la loi :

Sont concernées par les objectifs de rattrapage au titre de la loi SRU les communes de + de 3 500 habitants membres d'un EPCI de + de 50 000 habitants comprenant une commune de plus de 15 000 habitants, dans lesquelles le taux de logement social est inférieur à 25%.

→ Si Crépy-en-Valois passe la barre des 15 000 habitants, 3 communes sont concernées par l'objectif de 25% de logements sociaux.

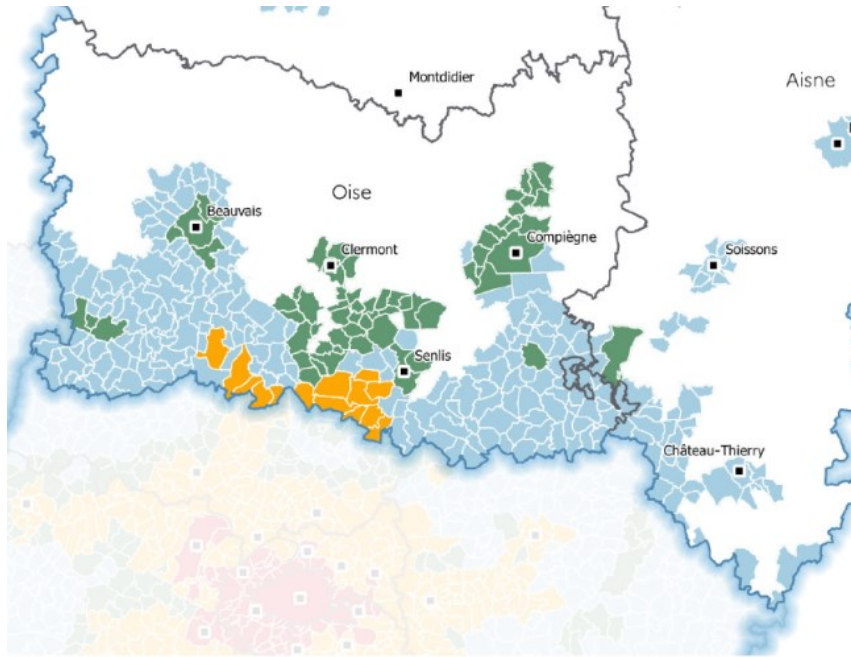
→ Pour le moment, l'évolution démographique de Crépy-en-Valois est plutôt en baisse.

	Population 2020	RP 2020	LLS 2022	Part de LLS estimée*
Crépy-en-Valois	14 365	6 339	1 467	23%
Le Plessis-Belleville	3 832	1 666	355	21%
Nanteuil-le-Haudouin	4 153	1 646	471 (dont 91 livrés en 2022)	29%

\* Part estimée à partir du RPLS 2022. Cette base ne recense que les logements sociaux familiaux. De ce fait, le taux de logement social est vraisemblablement sous-estimé.

### Des propositions de principes de territorialisation qui tiennent compte :

- Du zonage A/B/C utilisé pour l'éligibilité et pour les barèmes applicables aux aides relatives à l'investissement locatif (Pinel, Denormandie, Loc'avantages, Louer abordable), à l'accession à la propriété (prêt social location-accession, prêt à taux zéro, TVA à taux réduit en zone ANRU et quartier prioritaire de la ville, bail réel solidaire), ainsi qu'au logement locatif intermédiaire et pour la fixation des plafonds de loyers des logements sociaux financés en PLS ;
- Du zonage 1,2,3 applicable au logement social PLAI et PLUS ;
- De la structuration territoriale ;
- De la taille des communes ;
- De la présence de logements sociaux ou non.

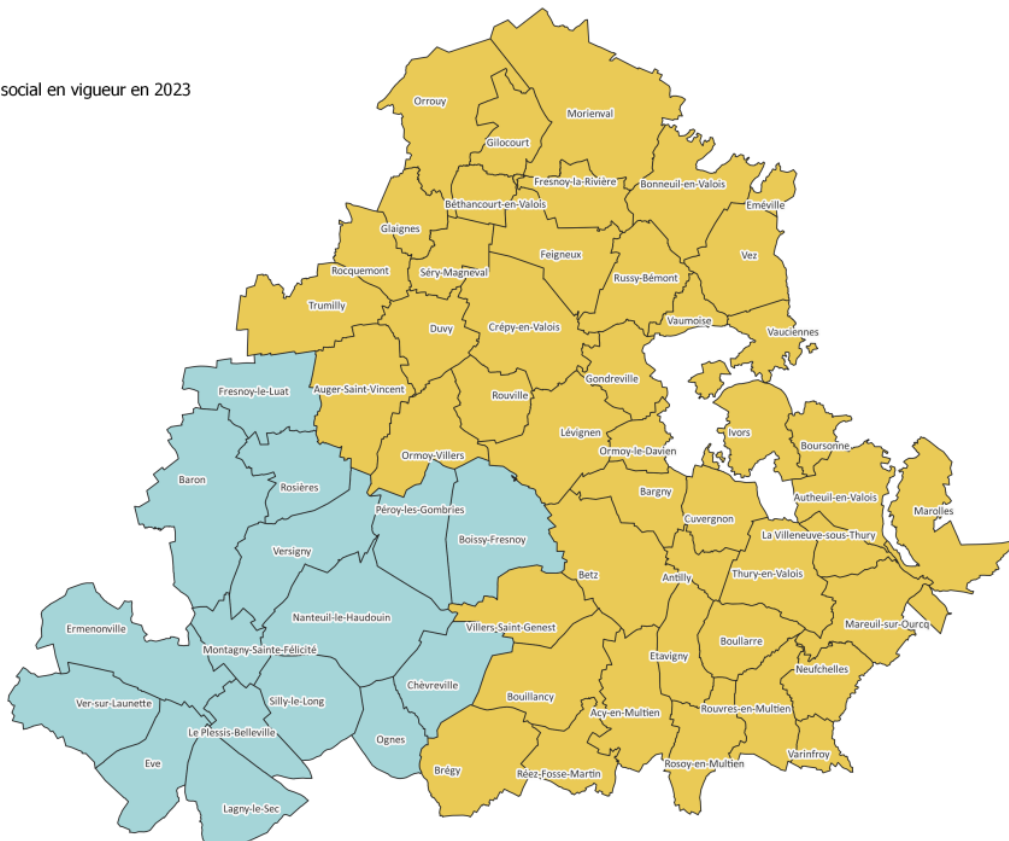


- Préfecture et Sous-préfecture
- Département
- Région
- Zone Abis
- Zone A
- Zone B1
- Zone B2
- Zone C

En 2022	Zone 2	Zone 3
Plafonds PLAI	5.15	4.77
Plafonds PLUS	5.80	5.38

Zonage logement social en vigueur en 2023

- Zone 2
- Zone 3



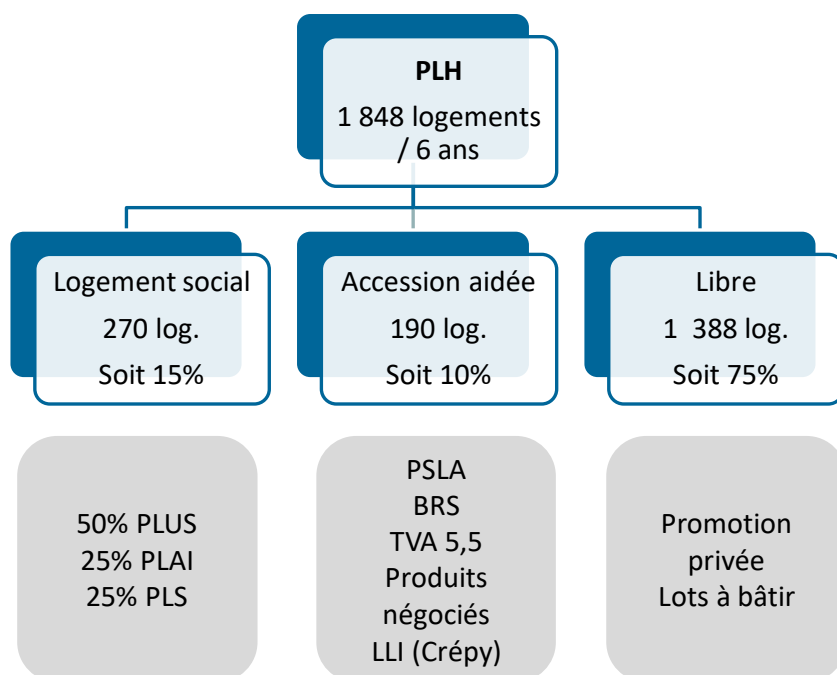
**Pour le logement social, le PLH propose un objectif en offre nouvelle en fonction des strates de communes (cf. ci-dessous) :**

- 25% sur le pôle urbain et les pôles secondaires (Crépy-en-Valois, Nanteuil-le-Haudouin et Le Plessis Belleville / Lagny-le-Sec) ;
- 15% sur les bourgs relais (Acy-en-Multien, Baron, Betz, Bonneuil-en-Valois, Mareuil-sur-Ourcq, Morienvall) ;
- 10% sur les communes de la couronne de Crépy-en-Valois de plus de 900 habitants (Lévignen) ;
- 10% sur les communes hors pôle de plus de 900 habitants et situées en zonage de loyers logements locatifs social 2 (Boissy-Fresnoy, Ermenonville, Péroy-les-Gombries, Silly-le-Long, Ver-sur-Launette).

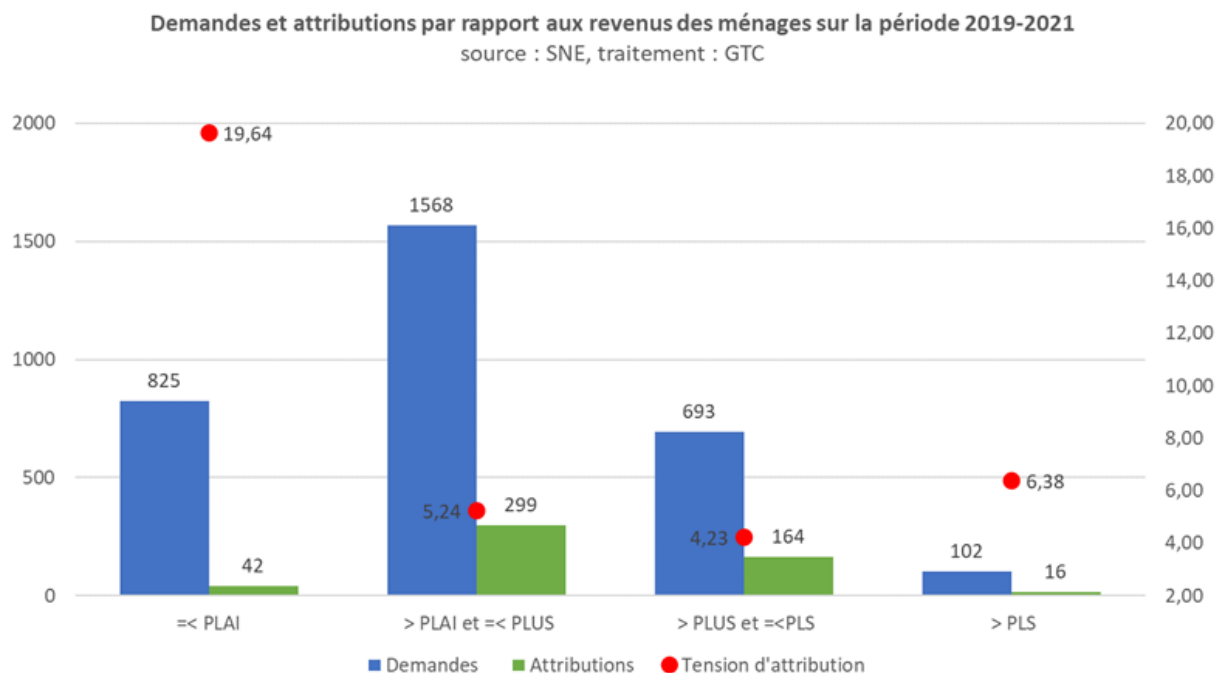
**Pour le logement en accession sociale ou abordable (PSLA, BRS, TVA à 5,5 % et produits négociés à destination des ménages sous plafonds de ressources), le PLH propose la répartition suivante :**

- 20% en zone B1 (Crépy-en-Valois). A noter que la commune, en zone B1, fait partie des communes pour lesquelles le PLH doit fixer un objectif de logements locatifs intermédiaires (LLI-décret n°2019-483 du 21 mai 2019). Cet objectif est intégré aux 20% ci-dessus. C'est une forme de produits intermédiaires qui pourra donc être développée, à proximité notamment des zones de développement économique.
- 15% sur les pôles secondaires (Nanteuil-le-Haudouin, Le Plessis Belleville, Lagny-le-Sec).
- 10% sur les bourgs relais et les communes hors pôles de plus de 900 habitants (Acy-en-Multien, Baron, Betz, Boissy-Fresnoy, Bonneuil-en-Valois, Ermenonville, Lévignen, Mareuil-sur-Ourcq, Morienvall, Péroy-les-Gombries, Silly-le-Long, Vaumoise, Ver-sur-Launette).

A l'échelle de l'ensemble du territoire, la proposition de répartition serait donc la suivante : 15% de logements locatifs sociaux, 10% d'accession aidée et 75 % d'accession libre.



Concernant la répartition entre PLAI, PLUS et PLS, il est proposé, au regard des éléments du diagnostic, la répartition suivante : 25% de PLAI, 25% de PLS (comprenant les structures pour personnes âgées) et 50% de PLUS. Dans les objectifs de PLAI, est inclus le PLAI-Adapté (avec mesures d'accompagnement social) qui pourra être expérimenté sur le territoire.



Au regard de la diversité des contextes territoriaux, il n'est pas proposé de déclinaison en fonction de la taille de logements. Toutefois, pour rappel, principaux besoins sur le territoire sont les suivants :

- Un besoin de petites typologies (notamment T2), pour répondre au desserrement et au vieillissement des ménages y compris dans les communes plus rurales ;
- Un besoin de grandes typologies pour répondre à une demande encore familiale, notamment dans le pôle de Crépy-en-Valois.

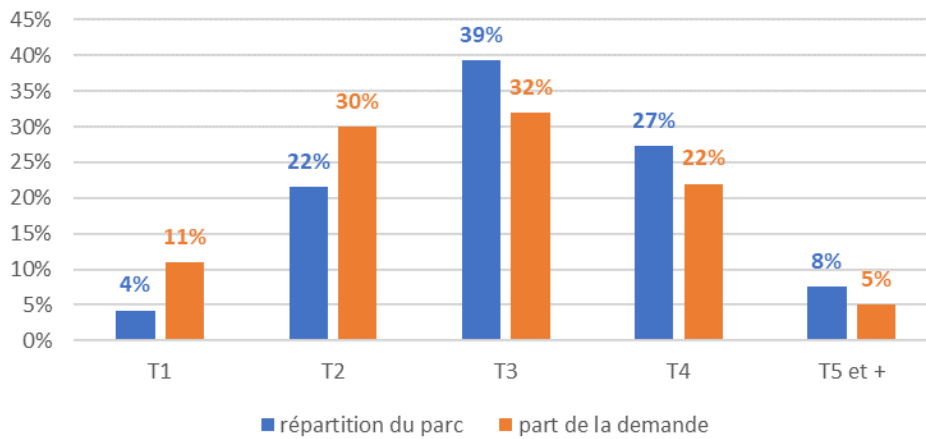
Pour répondre à cette demande, il est préconisé de répartir les typologies de logements sociaux à produire de la manière suivante :

- De 25% à 35% de T2 ;
- De 35% à 50% de T3 ;
- De 20% à 25% de T4 ;
- De 5% à 10% de T5 et +.



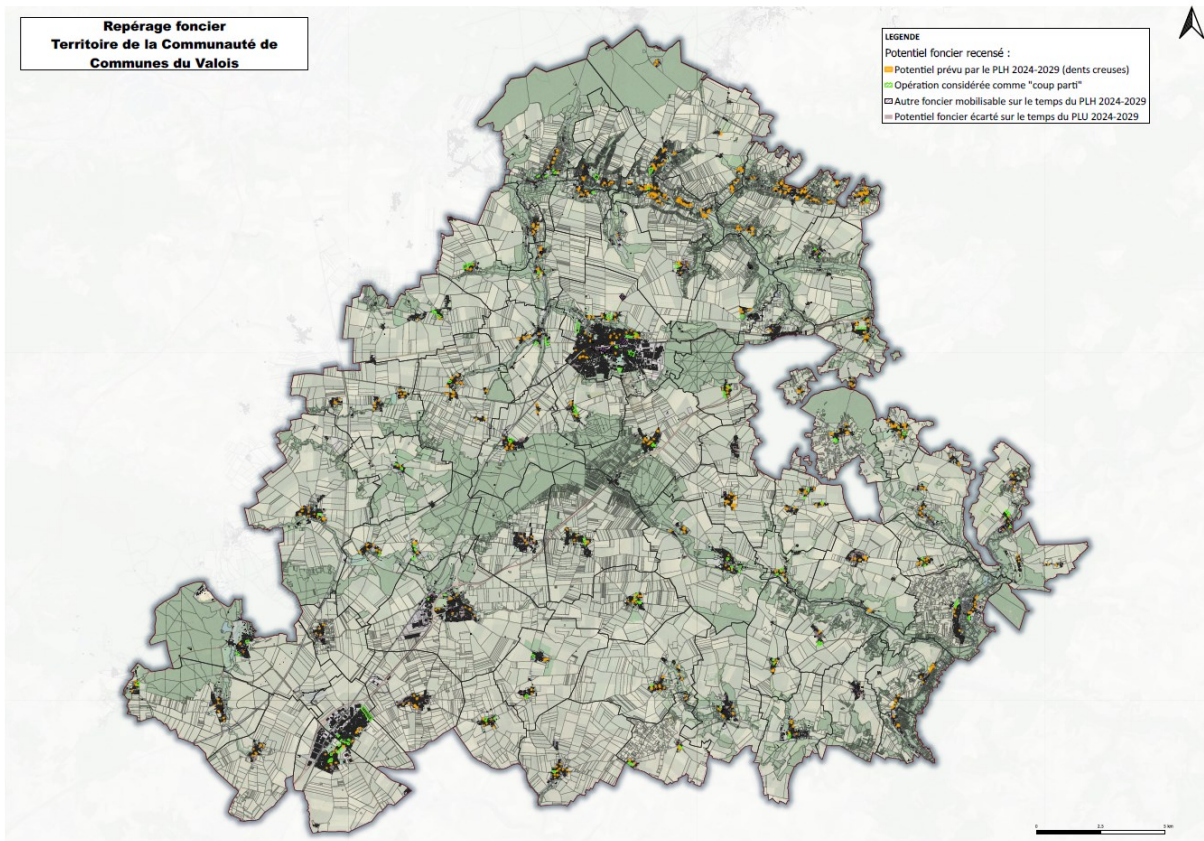
## Répartition du parc de logements sociaux par typologie et comparaison avec la demande

(sources : RPLS 2022 et SNE 2021, traitements GTC)



### La territorialisation des objectifs

La territorialisation des objectifs du PLH s'appuie sur le travail foncier fin réalisé tout au long du PLH et sur la capacité des communes à accueillir de nouvelles opérations<sup>1</sup>.



Il convient de noter que, sur le territoire, certaines communes subissent la pression des promoteurs, ce qui entraîne parfois un développement trop rapide et peu maîtrisé. Les objectifs du PLH

<sup>1</sup> Ces travaux sont en annexe du PLH et ne sont pas rendus publics.

correspondent donc au rythme souhaitable de développement de chacune des communes. Pour atteindre ce rythme, un travail de révision des documents d'urbanisme actuels doit être réalisé. Il permettra d'identifier les secteurs sur lesquels la densification est souhaitable et ceux sur lesquels, elle doit au contraire être ralentie. C'est le cas notamment pour la commune du Plessis-Belleville et celle de Nanteuil-le-Haudouin, ou encore dans certains villages bien desservis par la RN2.

En outre, la pénurie de ressources en eau (capacité des réseaux existants) ou encore les difficultés rencontrées dans la mise en place d'un dispositif d'assainissement des eaux usées conforme à la législation en vigueur constitue un frein pour l'urbanisation future de certains secteurs, et doit être pris en compte dans les propositions de territorialisation.

Est également pris en compte le phénomène de rétention foncière observé de manière récurrente dans les communes, dont les conséquences sur le potentiel foncier mobilisable sur le temps du PLH est d'autant plus difficile à évaluer que ce potentiel repose principalement sur des terrains libres de construction au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée (dents creuses).

Le Pays de Valois est composé de communes aux poids démographiques divers et aux niveaux d'attractivité variés : certaines bénéficient d'une bonne desserte par la RN2 ou la ligne ferroviaire Paris – Laon, ou sont proches de pôles urbains limitrophes au territoire (comme Senlis à l'ouest et Meaux au sud), tandis que les moins peuplées sont relativement mal desservies par les infrastructures routières et les transports.

La territorialisation des objectifs présentée dans le tableau ci-dessous vise donc à tenir compte de cette diversité en identifiant un potentiel de logement à produire à l'échelle de chacune des 4 communes les plus peuplées du territoire, puis à l'échelle des 4 groupes de communes contenant des bourgs (ceux identifiés au SCOT) et des villages. Sur certaines communes, le potentiel existe mais peu de projets sont connus. Le suivi par l'observatoire de l'habitat et du foncier du PLH permettra de vérifier la manière dont le potentiel identifié est mobilisé ou non.

	Nombre de logements potentiel à l'horizon du PLH	Dont projets à court terme (< 3 ans)	Dont autres potentiels (< 6 ans)	Potentiel de logement PLH (6 ans)*	Autres potentiels à long terme (après 2029)
<b>Crépy-en-Valois</b>	<b>497</b>	<b>163</b>	<b>334</b>	<b>422</b>	<b>540</b>
<b>Le Plessis-Belleville</b>	<b>318</b>	<b>258</b>	<b>60</b>	<b>270</b>	<b>95</b>
<b>Nanteuil-le-Haudouin</b>	<b>190</b>	<b>93</b>	<b>97</b>	<b>162</b>	<b>28</b>
<b>Lagny-le-Sec</b>	<b>85</b>	<b>77</b>	<b>8</b>	<b>72</b>	<b>12</b>
<b>Secteur Multien</b>	<b>273</b>	<b>59</b>	<b>214</b>	<b>232</b>	<b>205</b>
<i>Acy-en-Multien</i>	40	36	4	34	5
<i>Mareuil-sur-Ourcq</i>	71	0	71	60	12
<b>Secteur Vallée de l'Automne</b>	<b>297</b>	<b>147</b>	<b>150</b>	<b>252</b>	<b>311</b>
<i>Morienvil</i>	40	20	20	34	61
<i>Bonneuil-en-Valois</i>	30	3	27	26	56
<b>Secteur Centre</b>	<b>303</b>	<b>154</b>	<b>149</b>	<b>258</b>	<b>183</b>
<i>Betz</i>	25	18	7	21	22
<b>Secteur Ouest</b>	<b>211</b>	<b>61</b>	<b>150</b>	<b>179</b>	<b>296</b>
<i>Baron</i>	13	1	12	11	16
<b>CC Pays de Valois</b>	<b>2174 logements</b>	<b>1012 logements</b>	<b>1162 logements</b>	<b>1848 logements</b>	<b>1670 logements</b>
	<b>362 logements / an</b>	<b>169 logements / an</b>	<b>194 logements / an</b>	<b>308 logements / an</b>	

## Programme d'actions

### Contexte règlementaire (Code de la construction et de l'habitat)

L'article R.302-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitat définit le contenu du programme d'action :

« Le programme d'actions indique :

a) Les modalités de suivi et d'évaluation du Programme Local de l'Habitat et les conditions de mise en place de l'observatoire de l'habitat et du foncier mentionné au III de l'article L. 302-1 ;

b) Les objectifs quantifiés par typologie de logement à réaliser ou à mobiliser et notamment ceux destinés aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Dans les établissements publics de coopération intercommunale comportant une ou plusieurs communes soumises aux dispositions des articles L. 302-5 et suivants, il précise, pour chacune des communes du territoire, le nombre de logements à réaliser ou à mobiliser sur la durée du programme, en application des dispositions de l'article L. 302-8 ;

c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;

e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation ».

### La démarche d'élaboration du programme d'actions du PLH

S'agissant d'une première démarche de définition de politique locale de l'habitat, la démarche s'est appuyée sur un travail fin :

- Avec l'intercommunalité pour esquisser les principes de territorialisation et le pré-programme d'action.
- Avec les communes afin que les futures actions portées par la communauté de communes soient en adéquation avec les enjeux identifiés. Pour cela, les communes ont une nouvelle fois été rencontrées : Lagny-le-Sec (juillet 2023), Le Plessis-Belleville (13 septembre 2023), Crépy-en-Valois (20 septembre 2023), communes de la Vallée de l'Automne (20 septembre 2023), communes du Multien, du secteur centre et du secteur Ouest (29 septembre 2023), Nanteuil-le-Haudouin (3 octobre 2023). Une dernière réunion a été organisée en soirée le 16 novembre pour échanger avec les communes qui n'avaient pu se rendre disponible précédemment.

- Avec les partenaires de l'intercommunalité pour identifier les leviers et les partenariats à renforcer pour la mise en œuvre des actions de l'intercommunalités. Cela s'est traduit par l'organisation de plusieurs réunions bilatérales : Conseil Départemental de l'Oise, pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, Conseil Régional des Hauts-de-France.

Afin d'évoquer l'évolution des modes de production, une journée de visite de terrain d'opérations a été réalisée pour échanger avec les élus sur les questions de densité.



Néry – OPAC de l'Oise - Photo GTC



La Croix Saint-Ouen – ZAC des jardins - Photo GTC



A l'issue de ces travaux, le programme d'action a pris forme avec les enrichissements qualitatifs lors des différentes rencontres. Les travaux ont enfin été présentés en comité de pilotage avant le premier arrêt du PLH.

## Le programme d'action en synthèse

Orientations	Actions du PLH
<i>Orientation 1</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Action 1</b> : Travailler avec les entreprises du territoire pour cerner l'offre de logements à développer</li> <li>• <b>Action 2</b> : Créer un cadre d'échanges avec les aménageurs, promoteurs privés et bailleurs sociaux</li> </ul>
<i>Orientation 2</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Action 3</b> : Favoriser l'anticipation foncière sur le territoire la CCPV</li> <li>• <b>Action 4</b> : Accompagner les communes qui le souhaitent pour faire évoluer les règlements d'urbanisme</li> <li>• <b>Action 5</b> : Renforcer les échanges autour de la réalisation des projets de construction de logements pour veiller à la qualité des opérations</li> </ul>
<i>Orientation 3</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Action 6</b> : Expérimenter des opérations d'accession aidée sur le territoire intercommunal</li> <li>• <b>Action 7</b> : Mettre en place un partenariat privilégié avec les bailleurs sociaux</li> <li>• <b>Action 8</b> : Accompagner le développement et la rénovation du logement communal</li> <li>• <b>Action 9</b> : Diversifier la réponse aux besoins spécifiques (gens du voyage, personnes âgées, handicap, intermédiation locative...)</li> </ul>
<i>Orientation 4</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Action 10</b> : Amplifier la rénovation de logements</li> <li>• <b>Action 11</b> : Expérimenter des outils de lutte contre l'habitat indigne et encadrer la division des logements existants sur certains secteurs</li> </ul>
<i>Orientation 5</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Action 12</b> : Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier</li> <li>• <b>Action 13</b> : Informer, accompagner les élus et les communes en matière d'habitat</li> <li>• <b>Action 14</b> : Suivre et animer le PLH et la conférence intercommunale du logement</li> </ul>

## Action 1 : Travailler avec les entreprises du territoire pour cerner l'offre de logements à développer

### Objectifs

- Favoriser l'installation sur le territoire d'actifs ou de futurs actifs du territoire ;
- Accompagner la mise en œuvre de la stratégie économique de la CCPV par une offre de logements de qualité en adéquation avec les besoins des salariés des entreprises.

### Territoires concernés

Ensemble du territoire intercommunal.

### Contenu

- Travailler avec les grandes entreprises du territoire au-delà du volet économique sur la satisfaction des besoins en logement : organisation de rencontres annuelles avec les directeurs de ressources humaines lors de petits-déjeuners des entreprises ou organisation d'une réunion de travail spécifique pour parler des besoins en logements non satisfaits et des difficultés éventuelles de recrutement liés au logement ;
- Envisager un partenariat avec Action Logement au travers de l'élaboration d'une convention cadre de territoire ;
- Engager une réflexion sur les besoins en logement des salariés (y compris saisonniers) du monde agricole, du tissu artisanal et du tourisme et imaginer un tissu de réponses via les logements communaux, l'offre de certains campings, l'habitat mobile... Pour cela organisation d'une première réunion de travail à l'échelle de la CCPV et, en fonction des résultats, organisation de rencontres territoriales ;
- Dans le cadre de ces échanges, favoriser le développement sur le territoire une offre de logement adaptée aux besoins : à la fois pour les employés et pour les CSP + au-delà de l'intermédiaire aujourd'hui développé.

Moyens humains	Moyens financiers
Suivi et organisation des ateliers par la direction de l'aménagement	Nul

### Pilotage et partenaires

Co-Pilotage : Direction de l'aménagement et Direction du développement économique de la CCPV.

Partenaires : Communes concernées, entreprises du territoire, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et de l'Artisanats, Chambre d'Agriculture, Action Logement...

### Calendrier

2024	2025	2026	2027	2028	2029
Rencontre action logement 1 réunion annuelle	1 réunion annuelle	1 réunion annuelle	1 réunion annuelle	1 réunion annuelle	1 réunion annuelle

### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de réunions ;
- Evolution du nombre d'actifs occupés travaillant dans les entreprises du territoire résidant sur la CCPV.

## Action 2 : Créer un cadre d'échanges avec les aménageurs, promoteurs privés et bailleurs sociaux

### Objectifs

- Rendre visible le rôle de conseil de la CCPV en matière d'habitat ;
- Améliorer la qualité des opérations de construction de logements ;
- Promouvoir le territoire pour favoriser l'intervention d'opérateurs dans les communes les plus petites du territoire.

### Territoires concernés

Ensemble du territoire intercommunal.

### Contenu

- Il est proposé l'organisation d'une **rencontre annuelle** avec les bailleurs sociaux, les aménageurs et les opérateurs autour des enjeux de production de logements. Cette rencontre réunirait les professionnels et les communes et serait l'occasion de présenter la stratégie de développement du territoire, l'état du marché et de la production et pourrait être illustrée par des opérations récentes sur le territoire. Elle peut aussi consister en la mise en place de visites d'opérations ;
- Organiser avec les communes volontaires un retour d'expérience de leurs pratiques en matière d'échanges avec les opérateurs (réunion publique obligatoire par exemple, assistance à maîtrise d'ouvrage etc.) pour en faire bénéficier les autres ;  
Travailler dans ce cadre sur une liste de critères à étudier dans chacune des opérations sous la forme d'un livret mis à disposition des communes par la suite : questions à poser, document... ;
- Réfléchir à l'élaboration d'une charte de qualité de la production du logement sur le territoire. Pour cela, mettre en place un groupe de travail avec les communes, les aménageurs pour identifier les leviers sur lesquels s'appuyer : intégration architecturale, taille minimale des logements, intégration d'espace extérieur minimum etc. Communiquer ensuite largement sur cette charte, qui ne pourra cependant pas être prescriptive.

Moyens humains	Moyens financiers
Suivi et organisation des rencontres par la direction de l'aménagement	Nul

### Pilotage et partenaires

Pilotage : Direction de l'aménagement de la CCPV.

Partenaires : Communes concernées, CAUE, bailleurs sociaux, opérateurs du territoire, Action Logement...

### Calendrier

2024	2025	2026	2027	2028	2029
Rencontre annuelle des acteurs Retour d'expériences	Rencontre annuelle des acteurs Création d'un premier livret	Rencontre annuelle des acteurs Retour d'expériences Travail sur la charte	Rencontre annuelle des acteurs Réalisation de la charte	Rencontre annuelle des acteurs Retour d'expériences	Rencontre annuelle des acteurs

### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Rédaction de la charte de qualité ;
- Nombre de réunions ;
- Nombre de logements autorisés, commencés et livrés.

### Action 3 : Favoriser l'anticipation foncière sur le territoire la CCPV

#### Objectifs

- Favoriser l'identification des fonciers stratégiques au sein de chacune des communes ;
- Favoriser la mise en place d'outils de maîtrise foncière au sein des communes.

#### Territoires concernés

Ensemble du territoire intercommunal.

#### Contenu

- Poursuivre le partenariat avec l'EPFLO pour intervenir sur l'ensemble du territoire de la CCPV. Envisager, si le cas se présente, de nouvelles conventions tripartites pour des fonciers stratégiques à l'échelle des communes ou de la CCPV pour de l'habitat ;
- Repérage via le potentiel foncier identifié dans le cadre du PLH des parcelles qui pourraient s'avérer stratégiques via la communication aux communes de l'observatoire foncier du PLH notamment pour les emprises permettant la réalisation d'une opération de plusieurs logements ;
- Identification des éventuels biens vacants qui paraissent obsolètes et constituent un potentiel stratégique. Travailler sur les modalités de sortie de vacance (caractérisation de la vacance), définition des pistes d'actions (contact propriétaire, procédure de biens sans maître, état d'abandon manifeste, etc.) ;
- Suivi du potentiel foncier par l'observatoire de l'habitat et du foncier au fil de l'eau. A minima une mise à jour annuelle de la mobilisation du potentiel et de sa consommation sera réalisée par le service SIG de même qu'une mise à jour des fiches communales ;
- Accompagnement au fil de l'eau des communes pour les soutenir dans le choix des outils d'anticipation foncière et leurs mises en œuvre (y compris délibération) :
  - droit de préemption urbain (simple ou renforcé) pour constitution de réserves foncières ou projets (si la commune est dotée d'un PLU),
  - zone d'aménagement différé pour des opérations relativement importantes de logements (pouvant aussi intégrer des équipements et des activités),
  - emplacement réservé pour mobiliser du foncier nécessaire à la réalisation de logements locatifs aidés (si la commune est dotée d'un PLU).

Moyens humains	Moyens financiers
Direction de l'aménagement	Nul

#### Pilotage et partenaires

Pilotage : Direction de l'aménagement de la CCPV.

Partenaires : Communes concernées, EPFLO, DDT...

#### Calendrier

2024	2025	2026	2027	2028	2029
Communication de l'atlas foncier	Suivi annuel	Suivi annuel	Suivi annuel	Suivi annuel	Suivi annuel

#### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de conseils prodigués aux communes ;
- Nombre de conventions conclues avec les partenaires ;
- Nombre d'acquisitions foncières par un acteur public et évolution des surfaces maîtrisées pour le développement de l'habitat.



## Action 4 : Accompagner les communes qui le souhaitent pour faire évoluer les règlements d'urbanisme

### Objectifs

- Favoriser l'évolution et l'harmonisation des documents d'urbanisme des communes du territoire pour prendre en compte les nouveaux modes de développement des territoires (ZAN) et les nouveaux modes d'intervention des aménageurs, promoteurs et investisseurs privés ;
- Mieux comprendre et faire accepter dans les communes, des opérations d'habitat proposant une typologie diversifiée et une densité plus importante que celles, le plus souvent, observées jusqu'alors. Tout en se dotant des moyens de lutte contre les densifications non adaptées aux tissus bâtis existants ;
- Encadrer et accompagner les dynamiques de division parcellaire (unité foncière déjà bâtie, détachement d'une partie de terrain nu, unité foncière non bâtie) en faisant évoluer les règles écrites d'un PLU ou en s'appuyant (uniquement pour un terrain déjà construit) sur le permis de diviser ou encore l'article L151-14 du code de l'urbanisme.

### Territoires concernés

Ensemble du territoire intercommunal.

### Contenu

Le Zéro Artificialisation Nette engendre un changement de paradigme pour le développement des territoires. Il s'agit donc de réinterroger les règles des documents d'urbanisme actuels, parfois anciens, pour encadrer les évolutions des communes.

Pour cela, la CCPV, qui n'est pas compétente aujourd'hui en urbanisme, souhaite accompagner les communes qui le souhaitent au travers de la mise en place d'ateliers de travail sur les outils réglementaires d'encadrement et d'accompagnement de la production de logement.

Une série de mesures a d'ores et déjà été identifiée dans le cadre des travaux d'élaboration du PLH :

- Rappeler qu'au sein d'un périmètre de protection des abords d'un Monument Historique, la division parcellaire est soumise à un permis d'aménager (et non à déclaration préalable) ;
- Mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles (cibler les secteurs à enjeu de densification ; proposer des formes urbaines, des gabarits ou des implantations de bâtiments qui permettent une densité maîtrisée et adaptée au tissu urbain environnant) ou thématique (encadrer les conditions de mutabilité des terrains déjà construits en zone urbaine dans laquelle des opérations de logements sont admises) sur des secteurs à enjeux ;
- Mobilisation si nécessaire de l'outil PAPAG : Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global validé par la commune (en quelque sorte, un gel de l'urbanisation pendant un délai maximal de 5 ans sur une emprise à enjeu d'opération d'habitat ; la commune se laisse le temps de réfléchir et de valider un projet et un programme) ;
- Sur les propriétés antérieures au XXème siècle, dotées d'un parc arboré offrant un potentiel significatif de construction/densification, recours à l'article L151-20 du code de l'urbanisme permettant au règlement du PLU de comporter des dispositions réglementant la surface de plancher des constructions en fonction de la taille des terrains si la préservation de la qualité des boisements et espaces verts le justifie ;
- Dans le règlement d'un PLU, il est possible de faire évoluer les règles écrites en jouant sur l'emprise au sol constructible, les principes d'implantation des constructions destinées à

l'habitation, la notion d'accès direct à une voie publique, pour conduire à des dimensions de terrains issues d'une division parcellaire qui restent adaptées aux caractéristiques urbaines du quartier ;

- Il est également possible d'introduire la notion de surface de pleine terre (emprise non imperméabilisée tel qu'un jardin potager ou d'agrément, un verger, une surface engazonnée, etc.) au lieu du terme de sol perméable. En effet, le terme perméable permet des interprétations plus larges qui peuvent laisser entendre des aménagements à caractère urbain (toit végétalisé, parking enherbé...) ;
- ...

Ces ateliers pourront faire appel à des professionnels extérieurs ou encore au CAUE, à l'architecte-conseil et le paysagiste-conseil de l'Etat (DDT60), le cas échéant. Il s'agit d'un partage d'expérience, charge ensuite à chacune des communes de faire évoluer leurs documents d'urbanisme ou, pour les 6 communes n'en disposant pas, d'en établir.

Moyens humains	Moyens financiers
0.1 ETP chargé de mission habitat/mobilité et Direction de l'aménagement : animation/organisation des ateliers et suivi des modifications.	Adhésion annuelle avec le CAUE : environ 1 440€

### Pilotage et partenaires

Pilotage : Direction de l'aménagement de la CCPV.

Partenaires : CAUE, PNR et communes, Architecte-conseil et paysagiste-conseil de la DDT de l'Oise, bureaux d'études en urbanisme...

### Calendrier

2024	2025	2026	2027	2028	2029
1 groupe de travail sur les outils d'urbanisme	Suivi des révisions/modifications	Suivi des révisions/Modifications	Suivi des révisions/modifications	Suivi des révisions/modifications	Suivi des révisions/modifications

### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de communes couvertes par un document d'urbanisme ;
- Nombre de groupe de travail ou d'ateliers réalisés au cours du PLH.

## Action 5 : Renforcer les échanges autour de la réalisation des projets de construction de logements pour veiller à la qualité des opérations

### Objectifs

- Soutenir les communes sur la programmation et le montage des projets habitat ;
- Porter à terme des opérations d'intérêt communautaire en matière d'habitat pour accompagner la stratégie de développement du territoire ;
- Apporter une plus-value qualitative aux opérations de réhabilitation ou de construction nouvelle présentées à la collectivité publique, aussi bien sur le respect de l'architecture locale que sur l'option d'une architecture contemporaine.

### Territoires concernés

Petites et grandes communes volontaires.

### Contenu

- Travail sur les projets habitat au fil de l'eau : Conseiller les communes qui en font la demande sur le suivi des projets à différentes étapes en fonction des besoins (avis sur la typologie des logements, l'intégration du projet, aide à la négociation...) ;
- En cas de secteur stratégique et de souhait d'une ou plusieurs communes, réfléchir à faire évoluer la compétence de l'intercommunalité pour porter à terme des opérations d'habitat d'intérêt communautaire pour le compte de communes :
  - Des premiers sites de réflexions ont été identifiés lors des discussions avec les communes : corps de fermes stratégiques, secteur de développement de Nanteuil-le-Haudouin,
  - Cette évolution permettrait de porter des appels à projets afin par exemple de monter en gamme la qualité des opérations. Elle nécessite une réflexion plus poussée à mettre en œuvre les premières années du PLH,
- Constituer des fiches de références illustrées à ce sujet à partir d'exemples d'opérations réalisées sur le territoire ou aux alentours, accompagnant la plaquette de recommandations architecturales, urbaines et paysagère du Valois en cours d'actualisation par le CAUE.

Moyens humains	Moyens financiers
Direction de l'aménagement	Nul. En cas d'évolution des compétences pour portage d'opération en direct, coût à définir.

### Pilotage et partenaires

Pilotage : Direction de l'aménagement de la CCPV.

Partenaires : Communes, CAUE de l'Oise, Architecte-Conseil et Paysagiste conseil de la DDT, PNR, ABF...

### Calendrier

2024	2025	2026	2027	2028	2029
Accompagnement qualité	Accompagnement qualité	Réflexion sur l'évolution de la compétence habitat			

### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de communes conseillées dans le cadre de projets habitat ;
- Elaboration des fiches de référence.

## Action 6 : Expérimenter des opérations d'accession aidée sur le territoire intercommunal

### Objectifs

- Développer de l'habitat intermédiaire pour favoriser le parcours résidentiel des ménages sur le territoire ;
- Favoriser la montée en gamme du logement sur le territoire.

### Territoires concernés

Ensemble du territoire intercommunal.

### Contenu

- **Analyser le cadre d'intervention des Organismes de Foncier Solidaire (OFS)** pouvant intervenir sur le territoire et comparer : les niveaux de redevances pratiqués, les prix de vente comparés aux plafonds de vente de la zone (B1, B2) et au marché, retour sur les premières expériences de commercialisation, les subventions apportées à l'OFS ou la mise à disposition de foncier public, les modalités d'association des collectivités ou périmètres d'intervention ;

#### OFS agréés aujourd'hui :

- *Dans les Hauts-de-France : Clésence, Habitat Hauts-de-France, AMSOM Habitat, Le Foyer Rémois, SIA Habitat, Tisserin Foncière Solidaire, Vilogia ;*
- *En Ile-de-France : La Coopérative Foncière Francilienne, Foncière Solucia, La Foncière de la Ville de Paris, OFS Habitat et Humanisme, Icade Pierre Pour Tous.*
- **Réaliser ensuite une étude d'opportunité d'un produit de type Bail Réel Solidaire sur un site stratégique** de la ville de Crépy-en-Valois ou sur un site en reconversion en lien avec un ou plusieurs Organisme(s) de Foncier Solidaire ci-dessus ;
- **Soutenir la production de logements en BRS par une aide à l'opérateur** concerné sous réserve :
  - du respect d'un cahier des charges de qualité de l'opération,
  - de prix de sortie,

Cette aide pourrait être de 5 000€ par logement et limitée à 64 logements familiaux pour la durée du PLH (soit 1/3 de l'objectifs de production en accession aidée du PLH).

Envisager une exonération complémentaire de TFPB pour ce type d'opération ;

- Suivre la production de logements en accession aidée sur le territoire (PSLA, acquisition par le biais d'un PTZ, TVA à 5,5) ;
- Développer du PSLA dans l'hypothèse où sont intégrés dans les actes de cessions les obligations de revente dans les mêmes conditions de niveau de revenu.

Moyens humains	Moyens financiers
0.1 ETP chargé de mission habitat/mobilité	320 000€ pour 64 logements BRS ou PSLA respectant les critères ci-dessus via une aide au logement  Financement étude opportunité

### Pilotage et partenaires

Pilotage : Direction de l'aménagement de la CCPV.

Partenaires : Opérateurs (bailleurs sociaux, OFS), Communes concernées, DDT, CD, EFLO, OPAC de l'Oise (GIP OFS)...

### Calendrier

2024	2025	2026	2027	2028	2029
Analyse du cadre d'intervention OFS	Etude d'opportunité BRS	Définition du règlement d'aides		Première expérimentation	

### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de logements en BRS, PSLA, TVA réduite.

## Action 7 : Mettre en place un partenariat privilégié avec les bailleurs sociaux

### Objectifs

- Préserver la répartition de l'offre de logements sociaux sur l'ensemble du territoire ;
- Favoriser la mise en place d'un partenariat avec les bailleurs sociaux qui interviennent sur le territoire pour que leurs interventions prennent en compte les objectifs stratégiques du PLH et notamment la qualité des logements ;
- Permettre la réalisation de logements locatifs aidés en nombre adaptés à la taille des villages ;
- Favoriser le maintien d'un parc de logement de qualité.

### Territoires concernés

Ensemble du territoire intercommunal.

### Contenu

- Mettre en place une veille sur la vente de logements sociaux sur le territoire et soutenir des communes qui le souhaitent dans les échanges avec les bailleurs. Chercher à compenser la vente par de nouvelles productions ;
  - Récupérer les CUS approuvées en 2020 (pour 6 ans) et communiquer les projets de vente aux communes inscrites dans les CUS,
  - Dans le cadre du renouvellement des CUS, prendre part aux travaux des bailleurs sociaux et réfléchir à l'opportunité de devenir signataire des CUS,
- Identifier les acteurs capables d'intervenir dans des micro-opérations en acquisition-amélioration dans les petites communes. Négocier avec les bailleurs sociaux la réalisation d'une opération de logements locatifs aidés réalisée simultanément à l'échelle de plusieurs communes proches (notamment les villages) et prêts à porter ce type d'offre (mutualiser en conséquence les coûts d'études et de travaux), ce qui permet au final de calibrer à leur taille, le nombre de logements réalisés dans chacune des communes en proposant une offre adaptée aux besoins réels ;
- Envisager une aide à la réalisation de micro-opérations à hauteur de 60 logements aidés sur le temps du PLH ;
- Suivre les actions de l'OPAC, de Clésence et de Oise Habitat sur l'amélioration de leur parc, compte-tenu des signalements d'habitat indigne au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (16 depuis 2020 dont Crépy-en-Valois-12, Nanteuil-le-Haudouin-2, Péroy-les-Gombries -1, Le Plessis-Belleville-1).

Moyens humains	Moyens financiers
	Aide de 5 000€ par logement pour la réalisation de micro-opérations en acquisition-amélioration dans la limite de 6 opérations de maximum 10 logements au cours du PLH soit 300 000€ le temps du PLH

### Pilotage et partenaires

Pilotage : Direction de l'aménagement de la CCPV.

Partenaires : Opérateurs (bailleurs sociaux, OFS), Communes...

### Calendrier

2024	2025	2026	2027	2028	2029
Définition du règlement d'aides Travail avec les bailleurs sur les ventes à venir	Poursuite des réflexions	Suivi des ventes HLM Premières opérations	Suivi des ventes HLM Suivi des nouvelles CUS – devenir signataire ?	Suivi des ventes HLM	Suivi des ventes HLM

### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de logements vendus ;
- Nombre d'agréments délivrés ;
- Nombre de logements locatifs aidés réalisés par type de territoire ;
- Nombre de logements réhabilités, suivi des étiquettes énergétiques ;
- Nombre de signalements LHI.

## Action 8 : Accompagner le développement et la rénovation du logement communal

### Objectifs

- Maintenir une offre de logements locative de qualité sur l'ensemble du territoire intercommunal.

### Territoires concernés

Communes hors pôle souhaitant conserver ou développer une offre de logements communaux.

### Contenu

- Soutenir la transformation/réhabilitation de logements communaux : mobilisation d'une aide pour la réhabilitation ou la création de logements communaux sur le territoire (subvention de 15 000 € par opération dans la limite de 1 opération par commune au cours du PLH et de 10 opérations maximum par an) ;
- Envisager la mise en place de groupements de commande portés par la CCPV pour limiter les coûts et favoriser la réponse des entreprises :
  - pour réaliser le diagnostic énergétique des logements communaux et les besoins de réhabilitation,
  - pour faire intervenir des entreprises dans le cadre de travaux de rénovation de logements communaux à l'échelle de communes volontaires et en situation proche géographiquement,
- Proposer un conseil ingénierie aux communes qui le souhaitent sur la nature des travaux à effectuer sur leur parc communal.

Moyens humains	Moyens financiers
Direction de l'aménagement et Direction générale des services techniques de la CCPV	900 000 €

### Pilotage et partenaires

Pilotage : Direction de l'aménagement et Direction générale des services techniques de la CCPV.

Partenaires : Communes volontaires.

### Calendrier

2024	2025	2026	2027	2028	2029
Définition du fond de concours	Attribution des aides Mise en place d'un premier groupement de commande (diagnostic)	Attribution des aides	Attribution des aides	Attribution des aides	Attribution des aides

### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de logements communaux rénovés ;
- Nombre de logements communaux créés.



## Action 9 : Diversifier la réponse aux besoins spécifiques (gens du voyage, personnes âgées, handicap, intermédiation locative...)

### Objectifs

- Favoriser la diversification de l'offre pour l'ensemble des ménages ;
- Amélioration de la réponse aux plus âgés à l'échelle de l'ensemble des groupes de communes.

### Territoires concernés

Ensemble du territoire intercommunal.

### Contenu

- Poursuite des actions en faveur du logement et de l'accueil des gens du voyage sur le territoire intercommunal au travers :
  - De la gestion de l'aire d'accueil et de son maintien en état,
  - Du partenariat avec l'association « ADARS » pour accompagner les ménages de l'aire d'accueil en voie de sédentarisation,
  - De la création de 5 terrains familiaux locatifs sur la commune de Crépy-en-Valois sur un foncier identifié de 1.9 ha.
- Présenter l'intermédiation locative aux élus et envisager le soutien à des associations d'intermédiation locative pour favoriser le développement d'une offre de ce type sur ce territoire : exemple Tandem Immobilier ;
- Suivre le développement de l'offre à destination des personnes âgées autonomes sur le territoire intercommunal afin de ne pas avoir une suroffre dans le futur et une concurrence entre les structures ;
- Travailler dans le cadre de la CIL sur la réponse aux besoins des publics prioritaires ;
- Suivre la production de PLAI et de PLAI-A ;
- Participer aux travaux départementaux et effectuer une veille sur les appels à projets éventuels sur lesquels le territoire pourrait se positionner (habitat inclusif, PDLHPD, SGDV...).

Moyens humains	Moyens financiers
Direction de l'aménagement et Direction générale des services techniques de la CCPV	Réflexion sur le soutien à des associations dans le temps

### Pilotage et partenaires

Pilotage : Direction de l'aménagement et Direction générale des services techniques de la CCPV.

Partenaires : Tandem Immobilier, COALLIA, Conseil départemental, DDT...

### Calendrier

2024	2025	2026	2027	2028	2029
Gestion de l'aire Présentation des associations d'IML	Gestion de l'aire Suivi des projets seniors	Gestion de l'aire Suivi des projets seniors	Gestion de l'aire Suivi des projets seniors	Gestion de l'aire Suivi des projets seniors	Gestion de l'aire Suivi des projets seniors

### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Taux d'occupation de l'aire d'accueil ;
- Nombre de logements dédiés aux seniors ;
- Nombre de places en intermédiation locative ;
- Nombre de PLAI.

## Action 10 : Amplifier la rénovation de logements

### Objectifs

- Répondre aux objectifs du PCAET et accompagner les particuliers dans la rénovation exemplaire de leurs logements ;
- Accompagner l'interdiction de mise en location des passoires énergétiques.

### Territoires concernés

Ensemble du territoire intercommunal.

### Contenu

- **S'appuyer sur les outils opérationnels du département** pour aider les ménages modestes du territoire (programme d'intérêt général) à améliorer leur logement. Pour cela relayer les informations et la communication autour du dispositif départemental, suivre les évolutions du règlement et les bilans ;
- **Mobiliser le Pass rénovation du Conseil Régional.** Le SPEE est une régie créée par la Picardie en 2013, désormais étendu à la Région Hauts-de-France. Le dispositif propose un accompagnement pour tous les ménages souhaitant engager un projet de rénovation – sans conditions de ressources (Pass rénovation pour les logements individuels et les logements communaux et Pass Copro pour les logements en copropriété). Le SPEE s'adresse à la fois aux propriétaires occupants, aux propriétaires bailleurs et aux communes (parc communal et SCI).  
Le SPEE propose un accompagnement technique des ménages, jusqu'à 3 ans après les travaux. L'accompagnement consiste à la fois en un accompagnement technique (audit énergétique, proposition d'un programme de travaux), le montage financier (sollicitation et collecte des aides disponibles selon le profil du ménage), la mise en relation avec des entreprises et le suivi du chantier, avance de fonds et suivi post-travaux.  
Il est proposé de conclure une convention partenariale entre le SPEE et la CCPV (durée à définir), dont les objectifs seront définis ultérieurement. Il s'agirait d'une convention de niveau 2 : convention de partenariat sur l'animation et une prise en charge financière (participation par la collectivité au coût de service du dispositif) ;
- **Renforcer le partenariat avec l'ADIL, pour accompagner et conseiller au mieux les ménages du territoire.** Faire le bilan au bout d'un an de l'action de l'ADIL sur le territoire et se poser, le cas échéant, la question de moyens d'accompagnement complémentaires propres au territoire.

Moyens humains	Moyens financiers
Eventuellement recrutement complémentaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Financement de l'ADIL : 15 400 € annuel + 2 400 € pour les balades thermiques.</li> <li>• SPEE : Convention de niveau 2 : 100 € par ménage aidé dans la limite de 100 ménages sur 6 ans soit 10 000 €.</li> </ul>

### Pilotage et partenaires

Pilotage : Direction de l'aménagement de la CCPV.

Partenaires : ADIL, ADEME, SPEE Conseil Régional, Conseil Départemental de l'Oise (via les aides à la transition énergétique du patrimoine communal), communes, opérateurs, futurs Mon Accompagnateur Rénov'...

## Calendrier

2024	2025	2026	2027	2028	2029
Signature de la convention d'actions complémentaires avec l'ADIL Adhésion au SPEE Hauts de France. 0 ballades thermiques	8 ballades thermiques	8 ballades thermiques	8 ballades thermiques	8 ballades thermiques	8 ballades thermiques

## Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de ménages ayant été conseillés par dispositif ;
- Nombre de ménages ayant engagé des travaux de rénovation dont :
  - Ménages très modestes (ANAH),
  - Ménages modestes (ANAH),
  - Propriétaires bailleurs (ANAH),
  - Ménages ayant bénéficié de MaPrimeRénov' selon plafond de ressources,
  - Type de travaux aidés,
  - Montant moyens des travaux,
  - Gains énergétiques moyens des projets ayant bénéficiés d'une aide,
- Nombre de balades thermiques réalisées.

## Action 11 : Expérimenter des outils de lutte contre l'habitat indigne et encadrer la division des logements existants sur certains secteurs

### Objectifs

- Renforcer les liens avec le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) ;
- Mettre en place un permis de diviser et/ou une autorisation de mise en location pour lutter contre les marchands de sommeil et l'habitat indigne.

### Territoires concernés

Secteurs d'habitat indigne.

### Contenu

- **Soutenir les communes en lien avec le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne dans le suivi et le traitement des situations qu'elles peuvent rencontrer :**
  - Organiser des formations pour les élus du territoire pour expliquer les dispositifs et outils mis en place en lien avec les acteurs. Faire intervenir le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne pour présenter le dispositif et préciser la répartition des compétences et communiquer sur le dispositif Histologe,
  - Demander à participer aux réunions annuelles du pôle et relayer les informations de ce dernier aux communes : restitution des volumes et du programme d'action,
  - Communiquer le guide LHI aux communes :  
<https://www.oise.gouv.fr/contenu/telechargement/79228/577967/file/9-Guide+pour+la+lutte+contre+l%27habitat+indigne.pdf>
- **Permettre la mise en place de l'autorisation préalable de mise en location aux communes qui en font la demande :**
  - Pour la communauté de communes, prendre la délibération (qui sera effective 6 mois plus tard), organiser la délégation aux communes concernées, réaliser chaque année un bilan de l'exercice de la délégation : nombre de dossiers, impacts, nombre d'infractions ... en invitant les partenaires (CAF, DDT, Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, ARS),
  - Pour les communes concernées :
    - Préalablement à la prise de délibération, indiquer les périmètres concernés, les modalités de contacts et la volonté de prendre la délégation le temps du PLH,
    - Au cours des 6 mois après la délibération : prendre contact avec les professionnels de l'immobilier pour les avertir de la mise en place du dispositif, diffusion de l'information,
    - Au cours de la mise en œuvre du dispositif : suivi et instruction des dossiers, prise de décisions, communication aux services de l'Etat (géré par le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne), à la CAF et l'ARS des potentielles infractions, communication du bilan à la CCPV...

**CCH Article L635-1 I.-L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal peut délimiter des zones soumises à autorisation préalable de mise en location sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé. Ces zones sont délimitées au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le programme local de l'habitat en vigueur et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées. Ces zones peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers.**

*Ce dispositif d'autorisation préalable ne s'applique ni aux logements mis en location par un organisme de logement social, ni aux logements qui bénéficient d'une convention avec l'Etat en application de l'article L. 351-2.*

*II.-La délibération mentionnée au I peut fixer, pour chacune des zones géographiques qu'elle délimite, les catégories et caractéristiques des logements qui sont soumis à autorisation préalable. Elle précise la date d'entrée en vigueur du dispositif, qui ne peut être fixée à un délai inférieur à six mois à compter de la publication de la délibération mentionnée au I, ainsi que le lieu et les modalités de dépôt de la demande d'autorisation.*

*III.-A la demande d'une ou plusieurs communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, l'organe délibérant de cet établissement peut déléguer à ces communes la mise en œuvre et le suivi sur leurs territoires respectifs des articles L. 635-3 à L. 635-10 s'agissant des zones soumises à déclaration de mise en location.*

*Cette délégation est limitée à la durée de validité du programme local de l'habitat. Le maire de chaque commune délégataire adresse à l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation.*

- **Accompagner la mise en place d'outils pour limiter la division des logements existants non souhaitable sur certaines parties du territoire :**
  - Accompagner les communes qui le souhaitent sur l'évolution de leur document d'urbanisme pour mettre en place un outil réglementaire qui peut limiter la division des logements existants (au titre du code de l'urbanisme).  
Sur une ou plusieurs zones définies au plan de zonage, recours à l'article L151-14 du code de l'urbanisme permettant d'encadrer les conditions de division ou de transformation de l'usage du terrain vers plusieurs logements, en fixant la taille minimale des logements nouvellement autorisés,  
« *Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe.* »
  - Réfléchir à la mise en place du permis de diviser sur certaines communes au titre du Code de la Construction et de l'Habitation (a priori non déléguable à l'inverse de l'autorisation de mise en location).

**CCH Article L126-18 :** *Une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant peut être instituée par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, par le conseil municipal dans les zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquelles l'habitat dégradé est susceptible de se développer. La délibération motivée tient compte du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et, lorsqu'il est exécutoire, du programme local de l'habitat. Si la commune intéressée n'est pas couverte par un programme local de l'habitat, la délimitation est prise après avis du représentant de l'Etat dans le département. Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le maire refuse l'autorisation lorsque la division contrevient à l'article L. 126-17.*

*Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le maire peut refuser ou soumettre à conditions l'autorisation mentionnée au premier alinéa du présent article lorsque les locaux à usage d'habitation créés sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique. Lorsque les opérations de division définies au présent article requièrent une autorisation d'urbanisme, celle-ci tient lieu d'autorisation de division, après accord, le cas échéant, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat lorsque la délibération mentionnée au premier alinéa a été prise par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.*

Moyens humains	Moyens financiers
Suivi par le chargé de mission habitat, mobilité	Nul

### Pilotage et partenaires

Pilotage : Direction de l'aménagement de la CCPV.

Partenaires : Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, CAF, ARS, DDT, communes concernées...

### Calendrier

2024	2025	2026	2027	2028	2029
Délibération sur les secteurs sur lesquels les dispositifs sont mis en place	Mise en œuvre des dispositifs	Suivi annuel Réflexion sur polices des maires suite aux élections	Suivi annuel	Suivi annuel	Suivi annuel

### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de logements signalés en habitat indigne ;
- Nombre de procédures engagées ;
- Nombre d'autorisation de mise en location ;
- Nombre de refus de mise en location ;
- Nombre de permis de diviser.

## Action 12 : Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier

### Objectifs

- Accompagner les communes dans la définition de leur stratégie habitat à l'appui d'éléments objectifs proposés par l'observatoire (dynamiques démographiques, économiques et sociales, des marchés immobilier et foncier...);
- Suivre les actions et les objectifs inscrits dans le PLH.

### Territoires concernés

Ensemble du territoire intercommunal.

### Contenu

- **Porter en régie l'observatoire de l'habitat et du foncier, et s'appuyer sur les outils d'observation existants :**
  - Intégrer les données foncières issues des travaux du PLH dans le SIG de la Communauté de Communes,
  - Mettre à jour annuellement la base projet selon les remontées des communes et suivre la réalisation des projets lancés (autorisation, début des travaux – DOC, Achèvement des travaux DACT),
  - Suivre la consommation foncière pour l'habitat (en lien avec le SCOT),
  - Suivre les indicateurs du noyau dur (évolution démographique et socio-économique, de l'évolution de la vacance, de la demande de logements sociaux, du taux de rotation, niveaux de prix, de loyers, revenus des ménages, évolution des petits logements, suivi des agréments LLS etc.),
  - Suivre les indicateurs du PLH inscrits dans les fiches actions,
  - Suivre les échanges relatifs à la production d'un observatoire départemental de l'habitat dans le cadre de l'élaboration du futur PDH de l'Oise,
- **Produire un bilan annuel du PLH** et rédiger un bilan à mi-parcours ;
- **Valoriser les travaux de l'observatoire** lors des travaux avec les partenaires et les élus.

Moyens humains	Moyens financiers
Mise en œuvre de l'observatoire en interne par le service SIG	Nul, éventuellement acquisition de données

### Pilotage et partenaires

Pilotage : Direction de l'aménagement de la CCPV.

Partenaires : DDT, DDEETS, Conseil départemental, communes...

### Calendrier

2024	2025	2026	2027	2028	2029
Structuration de l'outil interne	Bilan annuel et suivi programmation	Réalisation bilan à mi-parcours	Bilan annuel et suivi programmation	Bilan annuel et suivi programmation	Bilan annuel et bilan final

### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de bilan annuel ;
- Réalisation du bilan à mi-parcours.

## Action 13 : Informer, accompagner les élus et les communes en matière d'habitat

### Objectifs

- Accompagner les élus et les communes dans la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat.

### Territoires concernés

Ensemble du territoire intercommunal.

### Contenu

- **Faire de la Direction de l'Aménagement de la CCPV, un outil au service de la politique de l'habitat des communes en :**
  - Animant les différents groupes de travail (divisions parcellaires, bourgs ruraux...). De premiers sujets sont pressentis : maîtrise des outils d'urbanisme et des outils de la fiscalité de l'urbanisme, présentation des dispositifs de lutte contre l'habitat indigne...,
  - Proposant aux élus du territoire des visites extérieures ou intérieures sur des sujets d'habitat stratégique (reconversion de corps de ferme réussie, habitat qualitatif pour cadre, opérations pour personnes âgées, intermédiation locative etc.),
  - Proposant des outils pour négocier avec les opérateurs (guide des éléments à demander en amont d'une opération...), participant à la demande à certaines rencontres,
  - Accompagnant les communes qui en font la demande au fil de l'eau pour intervenir sur le foncier, faire évoluer leurs documents d'urbanisme, négocier avec les aménageurs/promoteurs/bailleurs sociaux...),
- **Réfléchir au cours du PLH à l'évolution éventuelle des compétences de l'intercommunalité et à l'éventualité de réaliser des opérations d'habitat d'intérêt communautaire.**

Moyens humains	Moyens financiers
Direction de l'aménagement	Nul

### Pilotage et partenaires

Pilotage : Direction de l'aménagement de la CCPV.

Partenaires : ADIL, communes, Conseil départemental, DDT, Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, DEETS, bailleurs sociaux...

### Calendrier

2024	2025	2026	2027	2028	2029
1 groupe de travail	1 groupe de travail	1 groupe de travail	1 groupe de travail	1 groupe de travail	1 groupe de travail

### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de groupe de travail.



## Action 14 : Suivre et animer le PLH et la Conférence Intercommunale du Logement

### Objectifs

- Evaluer l'effet des actions mises en œuvre par la CCPV pour les réorienter ou les renforcer le cas échéant ;
- Créer une synergie entre la collectivité, les communes et les partenaires pour porter une vision partagée de la politique intercommunale de l'habitat et des enjeux du parc social.

### Territoires concernés

Ensemble du territoire intercommunal.

### Contenu

- **Piloter la mise en œuvre du PLH :**
  - Réaliser chaque année un point de bilan avec les communes du territoire sous la forme de :
    - Réunion bilatérale pour les communes de Crépy-en-Valois, Nanteuil-le-Haudouin, Le Plessis-Belleville et Lagny-le-Sec,
    - Réunions par groupe de territoire (communes des secteurs de la vallée de l'Automne, du Multien, du secteur centre et du secteur Ouest). Pour les réunions par groupe, un horaire en début de soirée pourra être privilégié pour favoriser la participation des élus,
  - Suivre les actions du PLH et réaliser un bilan annuel du PLH présenté a minima :
    - en comité de pilotage PLH (CD, DDT, CCPV, Action Logement, représentants des bailleurs sociaux, ADIL, communes de la commission aménagement),
  - Au bout de trois ans, réaliser l'évaluation à mi-parcours puis l'évaluation finale au bout de 6 ans,
- **Suivre les résultats de la politique d'attribution au travers de l'animation annuelle de la Conférence Intercommunale du logement :**
  - Réaliser un bilan annuel des objectifs d'attributions et le présenter en CIL,
  - Le cas échéant, travailler plus spécifiquement avec les membres de la CIL sur des enjeux particuliers : suivi des ventes de logements sociaux et impact sur la politique d'attribution, marges de manœuvre dans le QPV etc.,
  - Au bout de 3 ans, faire le bilan de la mise en œuvre de la cotation,
  - Suivi de la mise en place de la gestion en flux.

Moyens humains	Moyens financiers
Chargé de mission habitat/mobilité	Nul

### Pilotage et partenaires

Pilotage : Direction de l'aménagement de la CCPV.

Partenaires : membres de la CIL, représentant des bailleurs sociaux, Conseil Départemental, Conseil Régional, DDT, DEETS, Action logement, ADIL, CAUE, EPFLO, communes etc.

### Calendrier

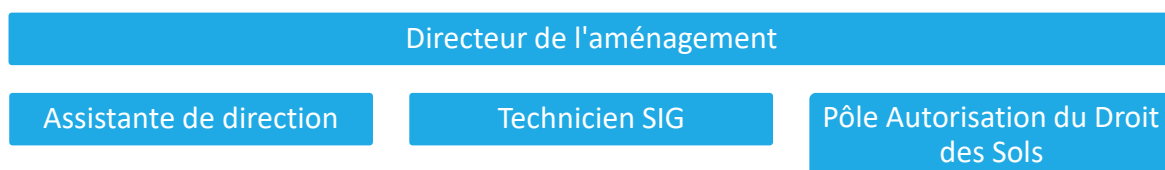
2024	2025	2026	2027	2028	2029
1 CIL et 1 COPIL PLH Rencontres communes	1 CIL et 1 COPIL PLH Rencontres communes	1 CIL et 1 COPIL PLH Rencontres communes	1 CIL et 1 COPIL PLH Rencontres communes	1 CIL et 1 COPIL PLH Rencontres communes	1 CIL et 1 COPIL PLH Rencontres communes

### Indicateurs de suivi et d'évaluation

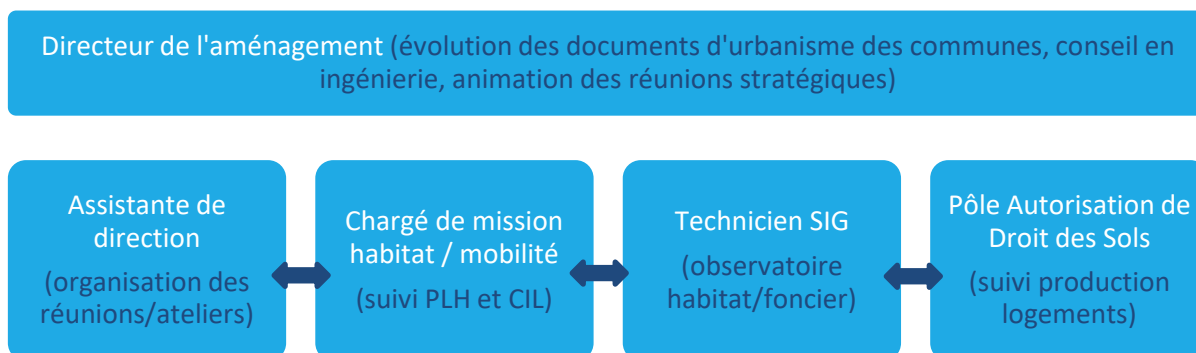
- Nombre de CIL ;
- Nombre de rencontres avec les communes ;
- Nombre de Comité de pilotage PLH.

## Synthèse des moyens humains et financiers

Au démarrage des travaux du PLH, les questions d'habitat sont suivies par le Directeur de l'Aménagement.



La mise en œuvre du PLH se traduit par une organisation et un renforcement du service pour prendre en charge le suivi des actions du PLH. Le recrutement d'un demi-poste pour l'habitat est acté et permettra de suivre dès l'adoption du PLH les premières mesures.



D'un point de vue financier, la mise en place de la politique locale de l'habitat se traduit par la mise en place de moyens financiers de l'intercommunalité sur cette thématique, sur laquelle elle n'intervenait pas jusqu'à présent.

Fiches-actions	Budget prévisionnel
Action 4 : Accompagner les communes qui le souhaitent pour faire évoluer les règlements d'urbanisme	<ul style="list-style-type: none"> <li>Adhésion annuelle CAUE : 1 440€ (soit 8 640€ / 6 ans)</li> </ul>
Action 6 : Expérimenter des opérations d'accession aidée sur le territoire intercommunal	<ul style="list-style-type: none"> <li>Subvention de 5 000 € / logement sur 64 logements (soit 320 000 € / 6 ans)</li> </ul>
Action 7 : Mettre en place un partenariat privilégié avec les bailleurs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>Subvention de 5 000 € / logement micro-opérations dans la limite de 6 opérations de 10 logements max (soit 300 000€ sur 6 ans)</li> </ul>
Action 8 : Accompagner le développement et la rénovation du logement communal	Aide à la réhabilitation / création de logements communaux : 15 000€ / opération dans la limite de 10 opérations par an (soit 900 000€ / 6 ans)
Action 10 : Amplifier la rénovation de logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>Financement de l'ADIL : 96 000€ / 6 ans</li> <li>Convention SPEE : 10 000€ / 6 ans</li> </ul>
Budget total PLH	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 600 000€ sur 6 ans, soit 267 000€ par an</li> <li>5€ / an / habitant</li> </ul>
Moyens humains	<ul style="list-style-type: none"> <li>Renforcement du service habitat / mobilité : 0,5 ETP</li> </ul>

## Glossaire

### Les acteurs de l'habitat

- **Action Logement** : collecteur unique du 1% logement
- **ADIL** : Agence Départementale d'Information sur le Logement
- **CAUE** : Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement
- **DDT** : Direction Départementale des Territoires (Etat)
- **DDETS** : Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités (Etat)
- **EPFLO** : Etablissement Public Foncier Local de l'Oise
- **OFS** : Office Foncier Solidaire
- **SPEE** : Service Public de l'Efficacité Energétique (Région Haut de France)
- **Bailleurs sociaux intervenants sur le territoire** : Clésence, OPAC de l'Oise
- **CD 60** : Conseil Départemental de l'Oise

### La planification territoriale

- **PDALHPD** : Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
- **PLH** : Programme Local de l'Habitat
- **CIL** : Conférence Intercommunale du Logement
- **PLU** : Plan Local d'Urbanisme

### Le parc privé

- **PIG** : Programme d'Intérêt Général
- **PDLHI** : Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne

### Le parc social et l'accession aidée

- **PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
- **PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social
- **PLS** : Prêt Locatif Social
- **LLI** : Logement Locatif Intermédiaire
- **PSLA** : Prêt Social Location-Accession
- **BRS** : Bail Réel Solidaire