

Elaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH)



VOLUME 2

DOCUMENT D'ORIENTATIONS

L'élaboration du PLH de la CC2V reçoit le soutien financier
de la Région et du Département.



9, rue du Maréchal Juin - BP 90063
60777 Thourotte cedex

Tél : 03 44 96 31 00 Fax : 03 44 96 31 01
contact@cc2v.fr www.cc2v.fr

SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| PRÉAMBULE | 2 |
| LES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC ET LES TENDANCES D'ÉVOLUTION : LE SCÉNARIO « AU FIL DE L'EAU » | 3 |
| PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC | 3 |
| LES TENDANCES D'ÉVOLUTION : LE SCÉNARIO « AU FIL DE L'EAU » | 6 |
| LES ENJEUX ET LES AXES STRATÉGIQUES DU PLH | 12 |
| LES ENJEUX DU PLH | 12 |
| LES AXES STRATÉGIQUES DU PLH | 14 |
| LE PLH ET LA POLITIQUE HABITAT DE LA CC2V : CONCEVOIR LE PLH COMME UNE DÉMARCHE OPÉRATIONNELLE ÉVOLUTIVE | 16 |
| LES ORIENTATIONS DU PLH | 18 |
| AXE 1 : MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION DANS UN CONTEXTE DE RELANCE DE LA CONSTRUCTION | 19 |
| AXE 2 : ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET ASSURER LE DROIT AU LOGEMENT POUR TOUS | 20 |
| AXE 3 : PROMOUVOIR UN HABITAT DE QUALITÉ | 21 |

PREAMBULE

Le présent document rend compte de la deuxième phase d'élaboration du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes des Deux Vallées, dont il présente le **document d'orientations**.

Le contenu du document d'orientation est défini dans le décret du 4 avril 2005 relatif aux programmes locaux de l'habitat. « Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat 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 programme local de l'habitat,
- ◆ Les principes retenus pour répondre aux besoins, et notamment 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 secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires
- ◆ La politique envisagée en matière de requalification du parc privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine [...]
- ◆ Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées »

Le document d'orientation s'organise en trois grandes parties :

- ◆ la première partie est consacrée au **rappel des principaux éléments du diagnostic** et, à partir de ces éléments, à l'énoncé d'un **scénario d'évolution tendancielle (scénario "au fil de l'eau")**. Il s'agit ici de mettre en évidence les effets négatifs ou les limites du scénario tendanciel pour définir une politique de l'habitat qui remédie aux carences et dysfonctionnements constatés.
- ◆ la deuxième partie évoque **les enjeux du PLH et les axes stratégiques du PLH qui en découlent**. Le scénario tendanciel décrit les évolutions probables en l'état actuel du marché du logement et de la politique habitat menée par la CC2V et les communes. La définition des axes stratégiques du PLH vise à construire le cadre de référence d'une politique plus volontariste portée par la Communauté de communes en vue de pallier aux insuffisances du scénario tendanciel ou de prévenir si nécessaire les risques de "dérive" (aggravation des difficultés constatées) résultant de ce scénario
- ◆ la troisième partie présente, pour chacun des axes stratégiques du PLH, **les grandes orientations de la politique habitat**. Le programme d'actions du PLH sera établi en fonction de ces orientations.

**LES PRINCIPAUX ELEMENTS DU DIAGNOSTIC ET LES TENDANCES D'EVOLUTION :
LE SCENARIO « AU FIL DE L'EAU »**

Dans un contexte global d'inscription de plus ou plus marquée de la CC2V dans l'aire de marché du Compiégnais, le diagnostic a souligné la reprise de la construction après une période de stagnation mais il a aussi mis en évidence les conditions dans lesquelles se déroule cette évolution : difficultés pour les collectivités de maîtriser les modalités selon lesquelles s'opère le développement de l'urbanisation, capacités limitées pour intervenir en renouvellement dans le tissu existant, difficultés croissantes d'accès au logement pour de nombreuses catégories de ménages, stagnation et absence de renouvellement de l'offre locative sociale.

Cette tendance d'évolution risque d'avoir pour conséquences un développement mal maîtrisé de l'urbanisation résidentielle des communes (étalement urbain, consommation rapide des disponibilités foncières), un accroissement des difficultés d'accès au logement (resserrement du marché locatif, manque d'attractivité du parc social, renchérissement du coût de l'accession), une pérennisation de l'habitat privé le plus dégradé faute de moyens d'intervention adaptés, un accroissement des besoins sociaux notamment dans les plus petites communes (équipements et services) et une segmentation de l'offre de logement préjudiciable à la mixité sociale et à la fluidité du marché.

PRINCIPAUX ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

Les évolutions les plus récentes du parc et du marché du logement à l'échelle de la Communauté de Communes de Deux Vallées (CC2V) se sont opérées **dans un contexte d'intégration de plus en plus marquée du territoire communautaire dans l'aire de marché du Compiégnais.**

La CC2V subit actuellement la pression d'une demande locale mais aussi, dans une proportion croissante sur le marché immobilier, une demande issue des territoires les plus proches. La part des acheteurs de logements anciens dans la CC2V résidant déjà dans la CC2V est ainsi passée de 41% entre 1998 et 2001 à 32% entre 2002 et 2005, au profit d'un accroissement des acheteurs originaires des communautés proches ou du reste du département. **Cette évolution a des conséquences sur le renchérissement des prix du foncier et de l'immobilier.**

Après une période de stagnation à la fin des années 90, la période récente est marquée par une reprise de la construction

La fin des années 90 a été marquée dans la CC2V par la faiblesse du rythme de construction (51 logements par an en moyenne) et de l'accroissement du parc (+3,2%). Cette évolution, inférieure aux

objectifs fixés dans le cadre de l'étude habitat de 1997 (nécessité de construire 120 logements par an pour maintenir la population à son niveau initial) et à l'évolution moyenne à l'échelle du département (+4,6%), s'explique en premier lieu par la présence sur plusieurs communes de périmètres SEVESO empêchant le développement de l'urbanisation.

Cette faiblesse de la construction a eu des conséquences démographiques : pertes de population (-2,4% entre 1999 et 2005), vieillissement, accroissement relativement faible du nombre de ménages. Durant cette période, ce sont surtout les petites communes rurales de la CC2V qui ont le plus fortement bénéficié de la construction (en terme de taux d'accroissement), sans que cela entraîne toutefois – compte tenu de la faiblesse globale de la construction – une modification significative dans la répartition de l'offre de logements entre communes à l'échelle de la CC2V.

Le contexte actuel est marqué toutefois par une reprise de la construction. Les communes ont retrouvé une capacité à construire et affichent des projets qui, dans le cadre des consultations communales que nous avons effectuées dans la première phase du PLH, représentent un total d'au moins 770 logements pour la période 2007-2012 (près de 130 logements par an) dans le cadre d'opérations groupées. Seule la commune de Thourotte est véritablement confrontée à un problème de manque de disponibilités foncières.

Les scénarii d'évolution de l'offre de logement doivent donc s'établir non pas sur la base d'une prolongation des tendances constatées depuis la fin des années 90, mais en tenant compte de ce contexte plus récent de reprise. Cette reprise s'accompagne par ailleurs **d'une hausse relativement importante des prix du foncier et de l'immobilier.**

Une difficulté à maîtriser le développement de l'urbanisation et l'étalement urbain

L'habitat individuel est prédominant dans le parc de logements de la CC2V (plus de 80% du parc, davantage encore si l'on ne prend pas en compte l'habitat HLM majoritairement constitué d'habitat collectif). Le ralentissement de la construction durant les années 90 s'est accompagné d'une très forte réduction de la construction groupée et **les projets affichés actuellement par les communes visent à produire très majoritairement une offre de logements individuels** (locatifs, accession ou lots libres).

Les conditions de réalisation des opérations neuves tendent à **favoriser la consommation rapide du foncier disponible et l'étalement urbain.** L'image rurale ou urbaine des communes et la prédominance d'un habitat individuel, la recherche d'un foncier moins cher pour la construction individuelle de la part des ménages qui ne résident pas déjà dans la CC2V et les pratiques des promoteurs privés sont plutôt propices à la commercialisation de parcelles de relativement grande taille et à la production de formes d'habitat dont le modèle de référence reste la maison individuelle non mitoyenne (même si la nécessité économique aboutit à réaliser sous des formes plus denses et plus groupées les logements locatifs ou en accession sociale).

Face à cette tendance du marché et dans un contexte de renchérissement des prix du foncier, **les communes disposent de moyens limités ou utilisent encore trop peu les moyens dont elles disposent pour**

déterminer la nature des opérations. Dans certains cas, elles peuvent même se satisfaire de l'impact à court terme de cette reprise de la construction, qui favorise sans intervention de leur part le développement du parc de logements et l'arrivée de nouveaux ménages.

La manière dont semble actuellement s'opérer le développement de l'urbanisation favorise ainsi – de manière globale à l'échelle de la CC2V et sans négliger le fait que certaines communes sont plus que d'autres soucieuses de cette question - **l'étalement urbain et la consommation du foncier disponible.** Ces questions ont également été évoquées dans le cadre des travaux du SCOT, à travers les réflexions sur la densité des opérations et sur la prise en compte des disponibilités foncières à moyen et long terme, au-delà des projets actuels des communes.

Une offre locative où prédomine l'habitat collectif, en stagnation et concentrée dans quelques communes

Le parc locatif HLM représente **un peu moins de 20% du parc de logements à l'échelle de la CC2V avec un total de plus de 1500 logements.** Ce parc est concentré pour l'essentiel dans cinq communes de la CC2V et il se différencie nettement du reste du parc par sa typologie, **où l'habitat collectif est fortement majoritaire (84%)** alors que l'habitat individuel prédomine dans le reste du parc.

Depuis la fin des années 90, dans un contexte de faible rythme de construction, **le parc HLM est resté constant.** Il ne s'est donc pas renouvelé, ni diversifié, ni développé dans des communes où il était peu ou pas représenté. **Sa capacité à satisfaire la demande locative s'est donc limitée à la rotation dans le parc existant.**

Durant la même période, **le parc locatif privé ne s'est pas développé** (voire aurait diminué selon certaines sources statistiques) tandis que les données sur les revenus des ménages montrent **un accroissement du nombre et de la proportion de ménages, quel que soit leur statut, dont les revenus se situent en dessous du plafond HLM.**

les difficultés d'accès au logement se sont accrues depuis la fin des années 90

Depuis la fin des années 90, les difficultés d'accès au logement se sont accrues, autant dans le parc locatif que pour les accédants à la propriété. Les possibilités d'accès au parc locatif ou de parcours résidentiels au sein de ce parc ainsi que les possibilités de quitter le parc locatif pour accéder à la propriété se sont restreintes ou sont devenues financièrement plus coûteuses.

La stagnation du parc locatif – notamment HLM - a **restreint les possibilités de satisfaction de la demande locative à la rotation dans le parc existant** (de l'ordre de 8 à 9% dans la période la plus récente) tandis que la relative homogénéité du parc (prédominance de l'habitat collectif) contribue à **limiter les possibilités de parcours résidentiel des ménages au sein du parc locatif HLM** (passage d'un petit logement en collectif à un logement individuel de plus grande taille par exemple). Entre 1999 et 2005, la proportion de ménages dont les revenus sont inférieurs au plafond HLM est pourtant passée de 58% à 65%.

Pour ce qui concerne l'accession à la propriété dans le parc existant (qui représente plus de 80% des transactions), on constate dans la période récente **une augmentation des prix plus rapide que celle des revenus des ménages** (mesurée par la confrontation du prix de vente moyen et du revenu moyen).

L'évolution de l'offre de logement et de sa structure d'occupation apparaît donc en décalage avec l'évolution des caractéristiques socio économiques des ménages qui résident dans la CC2V et traduit **une inadaptation (financière notamment) de plus en plus grande entre les besoins de logements et l'offre proposée**. L'offre HLM stagne alors que la proportion de ménages éligibles au parc HLM est en augmentation ; dans le même temps, le parc occupé par les propriétaires s'accroît mais le coût de l'accession pèse de plus en plus lourd le budget des ménages.

L'impact positif de mesures incitatives à la mise au confort du parc privé et les enjeux de renouvellement sur l'habitat privé le plus dégradé

L'accession dans le parc existant s'est opérée notamment dans le parc ancien des communes de la CC2V, souvent **dans le cadre d'opérations d'acquisition amélioration individuelle privée**. Cette dynamique a été **relayée par la mise en place d'une OPAH intercommunale à l'échelle de la CC2V**, qui a surtout bénéficié aux propriétaires occupants. Cela a eu pour conséquence une amélioration notable du niveau de confort du parc et une réduction du nombre et de la proportion de logements inconfortables (au sens des normes INSEE) : entre 1999 et 2005, le parc sans confort s'est réduit de près de 190 logements, celui doté du confort minimum de plus de 170 logements.

La légitimation de la CC2V et de son intervention dans le domaine de l'habitat est une autre conséquence non négligeable de la mise en oeuvre de l'OPAH. Cette procédure a été en effet l'occasion d'expérimenter à l'échelle de la CC2V une démarche portée à l'échelle intercommunale et dont toutes les communes pouvaient bénéficier.

La consultation des communes et les débats en réunions de travail partenariales ont mis en évidence toutefois **l'enjeu que constitue l'intervention sur l'habitat privé indigne ou très dégradé**. Cette intervention est plus difficile et souvent plus complexe à mener, soit parce que les démarches incitatives sont insuffisantes ou inadaptées, soit parce que l'intervention communale, parfois volontariste, doit se substituer à l'initiative privée. Ce type d'opération, même s'il reste ponctuel et touche un nombre limité de logements, **permet d'envisager dans le tissu existant des petites opérations de renouvellement urbain**, dans un territoire où ce type d'enjeu ne concerne pas des grands quartiers d'habitat social.

LES TENDANCES D'EVOLUTION : LE SCENARIO « AU FIL DE L'EAU »

Le diagnostic et les évolutions qu'il met en évidence permettent d'établir un scénario d'évolution tendancielle ou « scénario au fil de l'eau ». Ce scénario n'a pas un caractère prédictif mais il vise avant tout à **prendre en considération des évolutions probables** (ainsi que les inadaptations ou dysfonctionnements qui pourraient en

résulter) **afin de définir les interventions qu'il sera nécessaire de mener** dans le cadre de l'action publique portée par la communauté de communes, pour **atteindre des objectifs que les tendances constatées ne permettent pas d'atteindre.**

La notion de scénario tendanciel ne fait pas référence à l'évolution que connaîtrait le territoire en l'absence d'action publique mais **aux évolutions probables en l'état actuel des politiques publiques mises en oeuvre** par les communes et la communauté de communes. Le scénario tendanciel doit donc aider les collectivités à **définir leurs objectifs**, en fonction du diagnostic, et à **déterminer leurs modes d'actions pour atteindre ces objectifs**, en fonction des marges de manoeuvre et des possibilités d'action dont elles disposent.

L'évocation du scénario d'évolution tendanciel ne prétend pas décrire dans toutes ses dimensions l'évolution de l'habitat à l'échelle du territoire, mais **s'attache avant tout à identifier les risques d'insuffisances ou d'inadaptation dans le développement de l'offre de logement.** Ainsi conçu, il doit constituer une base de travail sur laquelle peuvent être déterminés les axes stratégiques du PLH (les orientations politiques de la CC2V en matière d'habitat) et les objectifs stratégiques du PLH, c'est-à-dire les orientations de l'action à mener pour chacun de ces axes stratégiques.

Sur la base du diagnostic, nous avons identifié **quatre tendances d'évolution porteuses d'inadaptations auxquelles le PLH devra remédier :**

- le risque d'accroissement des difficultés d'accès au logement
- les risque de développement de l'urbanisation insuffisamment maîtrisé
- le risque de pérennisation de l'habitat privé indigne ou le plus dégradé
- les risques sociaux liés à l'accroissement des besoins de services et d'équipement et à la segmentation « cloisonnée » du parc de logements

Le risque d'accroissement des difficultés d'accès au logement

Le diagnostic a mis en évidence la difficulté de plus en plus grande pour les ménages de réaliser des parcours résidentiels au sein du parc locatif, du fait de la stagnation de l'offre et de sa relative homogénéité, ou d'accéder à la propriété du fait du renchérissement du coût du foncier et de l'immobilier et du coût croissant de l'accession pour les ménages.

La pression de la demande sur le marché immobilier est en partie soutenue par l'arrivée de ménages venus chercher dans la CC2V une offre financièrement plus accessible qu'en région parisienne (ou par « rebond », une offre plus accessible qu'au sud du département de l'Oise, où s'exerce plus directement et plus fortement la pression de la demande issue de l'Île de France). Cette pression **devrait continuer à alimenter la hausse des prix, ou du moins leur maintien à un niveau élevé**, favorisant la production de logements neufs ou la mise en vente de logements existants à des prix de plus en plus difficilement accessibles à une partie des ménages qui résident déjà dans la CC2V.

La hausse du prix du foncier peut par ailleurs **rendre de plus en difficile la réalisation d'opérations locatives** neuves, soit parce qu'il est difficile de mobiliser le foncier nécessaires à ces opérations, soit parce que l'équilibre financier de ces opérations ne peut être assuré en l'absence de contributions financières des collectivités.

A travers les projets qu'elles affichent actuellement, **plusieurs communes de la CC2V ont déjà intégré cette préoccupation de diversifier leur offre de logement et de proposer une offre accessible à la demande locale**. Cela se traduit notamment par des projets de construction locative ou mixte, comportant des opérations en accession clés en mains. L'enjeu réside donc moins dans la prise de conscience par les élus des difficultés croissantes d'accès au logement que dans **la capacité à élaborer à l'échelle communautaire une politique cohérente et à mettre en place les moyens à la hauteur de cet objectif de production de logements diversifiés et adaptés aux besoins**.

Le risque de développement de l'urbanisation insuffisamment maîtrisé par les communes

La consultation des communes dans le cadre du diagnostic du PLH a fait ressortir un total de 771 logements prévus entre 2007 et 2012 dans le cadre d'opérations groupées. Le degré de faisabilité de ces projets est toutefois très variable selon les opérations et **tous les projets ne sont pas portés par les communes mais le plus souvent laissés à l'initiative d'opérateurs privés ou institutionnels**. La commercialisation de ces opérations, notamment lorsqu'elles concernent des logements en accession ou des lots libres, dépend donc avant tout de la demande prédominante sur le marché et tend à favoriser la production de logements individuels en référence au modèle de la maison individuelle non mitoyenne sur parcelle.

Dans une certaine mesure, on peut également considérer que la rentabilité des opérations – y compris lorsque les communes sont directement impliquées dans la commercialisation des terrains (lotissements communaux ou opérations sur des terrains maîtrisés par la commune) - en détermine fortement la conception urbaine et architecturale et peut se révéler un frein à la mise en oeuvre de démarches davantage « maîtrisées » par les communes, voire plus ou moins « innovantes » (promotion de l'habitat durable, de la qualité environnementale, etc...) mais susceptibles de générer des surcoûts au moment de leur réalisation.

Dans ces conditions **le risque est de développer l'offre de logements en favorisant un étalement urbain** préjudiciable à l'image des communes (risque d'une succession de lotissements plus ou moins bien intégrés au tissu existant), générateur de coûts pour la collectivité (réseaux, desserte...) et consommateur du foncier disponible à l'urbanisation (moindre souci d'optimisation du foncier et de recherche de densité des opérations).

Les réflexions menées dans le cadre du SCOT ont mis en évidence l'existence d'une offre foncière suffisante pour atteindre les objectifs de construction fixés à court et moyen terme, mais elles ont aussi soulevé **la question des disponibilités à plus long terme, notamment dans les communes où les espaces naturels vont limiter voire empêcher toute possibilité d'expansion de l'urbanisation**. En ne prenant pas en compte dès maintenant la question de l'optimisation et de la gestion économe et rationnelle du foncier, la CC2V **pourrait rapidement être confrontée aux limites de ses possibilités en matière de développement de son offre**

résidentielle. Elle pourrait subir ainsi dans quelques années des contraintes d'une autre nature mais comparables dans leurs effets à celles des périmètres SEVESO.

Le risque de pérennisation de l'habitat indigne

A l'occasion des groupes de travail tenus dans la phase diagnostic du PLH, la question de l'habitat privé très dégradé a été évoquée, pour constater notamment la difficulté pour les communes d'intervenir. Les démarches incitatives menées habituellement dans le cadre des OPAH permettent en effet d'accompagner ou de susciter des dynamiques d'investissement privé mais elles sont insuffisantes pour intervenir efficacement sur l'habitat dégradé qui ne fait pas l'objet d'une volonté de réinvestissement de la part des propriétaires. **Les communes hésitent souvent à recourir aux moyens réglementaires dont elles disposent et l'intervention implique par ailleurs de nombreux partenaires, dans le cadre de procédures parfois complexes et difficiles à mener.**

L'habitat indigne très dégradé nécessitant un réinvestissement très important ou destiné à la démolition, représente sans doute un enjeu quantitatif limité à l'échelle de la CC2V : l'estimation établie à partir des données FILOCOM en 2003 évaluait¹ à un peu plus de 200 logements le parc potentiellement indigne dans la communauté de communes. **L'enjeu réside davantage dans l'impact très négatif que peut avoir la présence d'un habitat très dégradé sur l'image des quartiers ou des communes,** notamment dans les petites communes rurales, à défaut de pouvoir mobiliser des moyens d'intervention adaptés.

Il ne faut pas non plus exclure **la possibilité de voir se développer (ou se pérenniser) dans le parc privé inconfortable un habitat « social de fait »**, c'est-à-dire un parc locatif privé de mauvaise qualité, en voie de dégradation, faiblement réinvesti par les bailleurs mais accessible à des ménages qui n'ont pas accès – pour des raisons diverses - au parc locatif social ou au parc privé confortable. L'application des critères de décence ou de dignité doit en principe faire disparaître ce type d'offre locative, mais on **sait qu'elle tend à se maintenir ou à se développer** lorsque la pression de la demande locative, la hausse des loyers (liée à l'amélioration qualitative du parc existant ou à la mise sur le marché de logements neufs) ou l'absence d'offre locative adaptée ont **pour conséquence de limiter les possibilités d'accès au logement de ménages présentant des difficultés particulières (familiales ou sociales).** C'est cette catégorie de ménages qui constitue le plus souvent la clientèle privilégiée du parc « social de fait ».

Les risques sociaux : coûts collectifs d'une urbanisation insuffisamment maîtrisée, cloisonnement des parcs faisant obstacle à la « mixité sociale » et aux possibilités de parcours résidentiels des ménages

Le développement de l'offre de logements a des conséquences démographiques (apport de population nouvelle) variables en fonction de l'importance des opérations et de leur nature (types de logements proposés et types de

¹ L'estimation du parc potentiellement indigne est établie à partir des données disponibles dans la base FILOCOM sur les caractéristiques des logements. Il s'agit donc d'une donnée à la fiabilité très relative puisqu'elle n'est pas constituée en fonction d'un indicateur mesurable, mais à partir d'une série d'indicateurs dont le degré de fiabilité lui-même est variable selon les données. L'intérêt de cette estimation est de fixer un ordre de grandeur du parc concerné et non de recenser le parc indigne.

ménages accueillis). **L'apport de population nouvelle génère des besoins supplémentaires de services ou d'équipements auxquels les communes doivent répondre**, soit dans le cadre des services existants, soit par la création de nouveaux services ou équipements, soit par la mutualisation de moyens à l'échelle intercommunale.

L'impact démographique du développement de l'offre de logement **peut s'apprécier par ailleurs en fonction de ses effets immédiats et de ses effets dans la durée :**

- les effets immédiats sont fonction de l'impact des opérations neuves au moment de leur mise en service. On peut le mesurer en taux d'accroissement du parc et de la population. Un volume important de construction génère immédiatement un apport de population et des besoins ; l'impact est d'autant plus fort qu'il touche des petites communes attractives au moment de la réalisation d'opérations importantes,
- les effets dans la durée sont fonction du type d'habitat, qui conditionne fortement les rythmes de renouvellement du peuplement. Ces rythmes sont généralement plus rapides dans le parc locatif (et plus rapides dans le parc de petits logements). Les besoins de services et d'équipements des ménages, notamment ceux liés aux familles et à la présence d'enfants, **auront donc tendance à se « renouveler » et à perdurer davantage dans le parc locatif (possibilité de remplacement des familles par d'autres familles)** que dans le parc occupé par des propriétaires, où les événements familiaux (vieillesse des enfants, décohabitations...) n'entraînent pas nécessairement un changement de logement.

Le développement des services et équipements publics en lien avec le développement des communes est une des préoccupations des élus de la CC2V. L'analyse des projets des communes fait apparaître, au-delà de cette préoccupation générale liée au développement du territoire, **un risque de développement « déséquilibré » de certaines communes du fait de l'ampleur et de la nature des opérations neuves.**

Dans certaines petites communes en effet, déjà caractérisées par un taux élevé de propriétaires occupants, les projets affichés reposent à la fois sur un volume de logements neufs relativement important et sur le développement d'une offre en accession ou en lots libres. Ces communes **risquent donc de devoir faire face dans les prochaines années à un accroissement rapide de leur population (et des besoins qui en résultent), puis de subir une stagnation de leur population et une réduction des besoins en équipements et services.**

Le développement de l'offre de logement « au fil de l'eau », fondé uniquement ou principalement sur la dynamique du marché immobilier et la logique de commercialisation des biens présente également **le risque de favoriser une forme de « cloisonnement » des différents segments du parc au détriment des possibilités de parcours résidentiels des ménages** et d'une certaine fluidité du marché du logement.

L'intervention des acteurs du marché immobilier vise en effet avant tout à mettre en relation une offre (immobilière, foncière) et une demande pour laquelle cette offre est financièrement accessible mais ne se préoccupe pas de la diversité de l'offre de logement dans son ensemble et son adaptation à la demande pour

assurer le « droit au logement pour tous ». Cette préoccupation relève des politiques publiques et du champ d'action des collectivités et **c'est dans ce cadre que peut notamment être envisagée, avec des opérateurs institutionnels, la production d'une offre de logement financièrement accessible à toutes les catégories de ménages et la production d'une gamme de logements permettant effectivement (et dans des conditions financières satisfaisantes) aux ménages de poursuivre un parcours résidentiel ascendant.**

La production d'une locative offre sociale / très sociale de qualité (plutôt qu'un « parc social de fait »), la diversification de l'offre au sein du parc locatif social (pour permettre les mutations au sein de ce parc) ou encore la production de logements en accession « sociale » (destinés aux ménages pour lesquels les prix de marché sont trop élevés) sont des exemples d'intervention des collectivités qui visent à favoriser les parcours résidentiels des ménages et à éviter une segmentation trop cloisonnée de l'offre en élargissant et en adaptant l'offre de logements.

LES ENJEUX ET LES AXES STRATEGIQUES DU PLH

Le diagnostic, mis en perspective avec les tendances d'évolution, met en évidence trois enjeux majeurs de la politique habitat de la CC2V dans les prochaines années : la nécessité de maîtriser le développement de l'urbanisation pour éviter l'étalement urbain et optimiser l'utilisation du foncier, la recherche d'un développement équilibré de l'offre de logements au sein de la CC2V et la diversification de l'offre de logements pour répondre à la diversité des besoins et favoriser les possibilités de parcours et de choix résidentiels des ménages.

En regard de ces enjeux, le PLH s'organise autour de trois axes stratégiques, qui constituent les orientations politiques de la CC2V en matière d'habitat :

- *relancer la construction et maîtriser le développement de l'urbanisation*
- *adapter l'offre de logements et assurer le droit au logement pour tous*
- *promouvoir un habitat de qualité*

Le PLH se conçoit comme une démarche évolutive, qui doit dans un premier temps favoriser le développement du partenariat, conforter et légitimer le rôle de la CC2V et améliorer l'articulation entre CC2V et communes dans la mise en œuvre de la politique de l'habitat.

LES ENJEUX DU PLH

la maîtrise du développement de l'urbanisation dans un contexte de relance de la construction

Le diagnostic et les tendances d'évolution qu'il a mises en évidence ont souligné l'enjeu que représente la maîtrise du développement résidentiel et de ses conséquences en terme d'étalement urbain et de consommation du potentiel foncier disponible. Cet enjeu a également été évoqué dans le cadre des travaux du SCOT, aboutissant notamment à des préconisations sur la densité des opérations afin de mettre en œuvre un principe « d'utilisation économe de l'espace ».

Le PLH doit **permettre aux élus d'afficher une stratégie de maîtrise du développement résidentiel** et mettre en place **des moyens d'intervention nécessaires à la mise en application de cette stratégie.**

un développement équilibré de l'offre de logements au sein de la communauté de communes

La relance de la construction s'opère en premier lieu dans les communes attractives où le foncier peut être plus facilement commercialisé. La logique d'intervention des acteurs du marché immobilier peut constituer un facteur de déséquilibre du territoire, notamment en générant des besoins de services, d'équipements publics ou de

desserte dans des communes insuffisamment équipées pour y faire face et sans tenir compte des conditions d'utilisation optimales des équipements existants à l'échelle de la communauté de communes.

Le développement équilibré de l'offre de logements à l'échelle du territoire communautaire suppose donc de **définir des objectifs de développement de l'offre de logements répartis entre sous ensembles intercommunaux au sein de la CC2V**, en tenant compte notamment du poids démographique des communes, de leur capacité foncière pour accueillir un développement de l'urbanisation et de leur capacité à faire face aux besoins générés par ce développement.

La notion de développement équilibré s'applique également à la typologie des opérations et à la diversité de l'offre qu'elles proposent, qui est une des conditions pour atteindre des objectifs de « mixité » du peuplement ou pour favoriser les possibilités de parcours résidentiel des ménages. Cette répartition doit être envisagée à l'échelle du territoire communautaire, dans le cadre d'une approche menée à l'échelle de sous ensembles intercommunaux, voire par commune.

Le souci d'équilibre dans le développement de l'urbanisation peut être traduit, dans une certaine mesure, dans les documents réglementaires (SCOT, PLU). Pour ce qui concerne les conditions de développement de l'offre de logements, **la CC2V et les communes disposent d'une possibilité d'intervention dans le cadre des opérations dont elles peuvent avoir une plus ou moins grande maîtrise du contenu, et notamment celles qui mobilisent des opérateurs institutionnels**. C'est notamment le cas des opérations locatives ou en accession sociale ou des opérations privées répondant à des « cahiers des charges » établis par la collectivité.

une diversification de l'offre de logement pour répondre au mieux aux besoins des ménages et favoriser les parcours résidentiels

Le diagnostic a mis en évidence le décalage qui s'opère entre les caractéristiques de l'offre proposée aux ménages et leurs « besoins » de logement, notamment pour ce qui concerne l'accès au parc locatif, en stagnation alors que les ménages qui peuvent y avoir accès sont de plus en plus nombreux, ou l'accession à la propriété, dont le coût pèse de plus en plus lourdement sur le budget des ménages.

On peut considérer que les tendances d'évolution du marché ne feront qu'accentuer ces difficultés dans les prochaines années du fait du coût élevé de l'immobilier et du foncier et de la difficulté à réaliser des opérations locatives neuves (à hauteur des besoins) sans mobiliser les moyens des collectivités dans le cadre de leur politique de l'habitat.

L'un des enjeux du PLH réside donc dans la capacité de la CC2V à se fixer des objectifs de développement d'une offre diversifiée répondant aux besoins des ménages et à mettre en place les moyens qui lui permettent d'intervenir en ce sens. De ce point de vue, on peut considérer que l'objectif du PLH doit être de proposer aux différentes catégories de ménages, en fonction de leurs besoins (taille, localisation...) et de leurs possibilités financières, un logement présentant la meilleure qualité possible pour le coût (loyer, prix d'acquisition) le plus faible possible, dans la limite des conditions d'équilibre des opérations.

L'objectif doit être aussi d'assurer une diversité d'offre - accessible dans des conditions respectant ce principe de moindre coût pour une qualité optimale – qui permette aux ménages de trouver facilement (ou du moins le plus facilement possible) un nouveau logement lorsque leurs besoins ou leurs capacités financières changent.

LES AXES STRATEGIQUES DU PLH

Les axes stratégiques du PLH correspondent **aux grandes orientations politiques du PLH et de la politique de l'habitat de la CC2V**. Ces orientations politiques sont définies pour aborder les enjeux de l'habitat à l'échelle du territoire communautaire et pour apporter, à travers le programme d'action du PLH, une réponse aux inadaptations ou dysfonctionnements constatés.

C'est en fonction de ces axes stratégiques que s'organisera le programme d'actions du PLH. Sur la base du diagnostic et des enjeux du PLH qui en résultent, **trois axes stratégiques ont été identifiés** :

- ◆ Axe 1 : Relancer la construction et maîtriser le développement de l'urbanisation
- ◆ Axe 2 : Adapter l'offre de logements et assurer le droit au logement pour tous
- ◆ Axe 3 : Promouvoir un habitat de qualité

Relancer la construction et maîtriser le développement de l'urbanisation

Le développement démographique de la communauté de communes et la possibilité de satisfaire la demande de logement **passent en premier lieu par le développement de l'offre de logement, et donc par une relance de la construction** après une période marquée, à la fin des années 90, par la faiblesse de la construction.

Le contexte récent est déjà marqué par cette reprise de la construction, qui se traduit également dans les projets affichés par les élus. L'objet du PLH n'est donc pas d'affirmer en tant que telle cette volonté de relance de la construction, mais plutôt **d'assurer dans les échéances du PLH la réalisation et la concrétisation des projets de construction affichés par les élus**.

L'implication plus grande de la CC2V dans la concrétisation des projets de construction va de paire avec une **capacité à maîtriser les modalités du développement résidentiel, à limiter l'étalement urbain et à préserver des capacités de développement à long terme** (au-delà des échéances du PLH, voire du SCOT). Elle implique aussi une capacité à **assurer le développement de l'offre de logements dans un souci de développement équilibré** du territoire communautaire.

Enfin, il nous paraît important que cette politique de développement maîtrisé de la construction s'accompagne **d'une exigence qualitative** (qualité urbaine, architecturale, critères d'habitat durable...) vis à vis des opérations nouvelles. Dans cette perspective, la qualité des opérations n'est pas conçue comme une préoccupation secondaire en regard d'un objectif quantitatif de production de logements neufs, mais bien comme une dimension essentielle de la conception même du développement de l'offre de logements.

Le 1er axe du PLH s'organise donc autour de 3 grandes orientations :

- ◆ assurer la réalisation des objectifs de construction
- ◆ assurer un développement équilibré de l'offre de logements au sein du territoire communautaire
- ◆ garantir la qualité urbaine, architecturale et durable des opérations neuves

Adapter l'offre de logements et assurer le droit au logement pour tous

Le diagnostic a mis en évidence les inadaptations ou insuffisances qui sont source de difficultés d'accès au logement pour les ménages. La réponse à apporter est en premier lieu quantitative, par le développement de l'offre, mais elle est aussi qualitative, par la production d'une offre suffisamment diversifiée et adaptée (taille, typologie architecturale et urbaine, prix ou loyers ...) pour satisfaire la diversité des besoins et favoriser les parcours résidentiels (mutations, accession...).

Cette réponse passe à la fois par **l'intervention sur l'offre de logements** (construction, réhabilitation, diversification) et par l'action publique ou institutionnelle **visant à faciliter l'accès au logement et les parcours résidentiels des ménages** (possibilités d'accession à la propriété, politiques de peuplement et d'attribution dans le parc locatif).

Les objectifs stratégiques relevant du 2eme axe du PLH se regroupent selon trois grandes orientations :

- ◆ **développer et répartir l'offre locative**
- ◆ **diversifier et adapter l'offre de logements** : diversification typologique, maîtrise des loyers, développement d'offres spécifiques...
- ◆ **favoriser les parcours résidentiels** : modalités d'attribution visant à favoriser les mouvements au sein du parc locatif social, priorités d'attribution dans le parc locatif, développement de l'accession sociale

Promouvoir un habitat de qualité

Les besoins de mise au confort du parc ancien dans les communes de la CC2V mais aussi les résultats encourageants des procédures mises en oeuvre à l'initiative de la CC2V (OPAH) **justifient la poursuite de l'action en matière d'amélioration du niveau de confort du parc de logements**. Celle-ci s'inscrit toutefois dans une dynamique d'acquisition amélioration qui repose sur l'action des accédants dans le parc existant. Il peut être utile toutefois, compte tenu des dynamiques existantes, **d'envisager une réorientation des politiques incitatives portées par la CC2V vers les segments du parc privé dont la mise au confort s'effectue plus difficilement** (parc locatif privé, ménages à faibles revenus...) **ou de l'assortir d'exigences qualitatives plus fortes** (travaux favorisant la réduction des charges, conventionnement...).

La possibilité **d'intervenir sur l'habitat privé le plus dégradé** relève d'un objectif distinct de l'amélioration du niveau de confort du parc dans la mesure où il repose davantage sur une démarche volontariste – voire coercitive - de la part des communes et non sur l'accompagnement d'une volonté d'investissement des propriétaires. Ce

type d'intervention peut permettre d'identifier et de tirer parti des possibilités de renouvellement urbain en tissu privé.

La qualité de l'habitat ne doit toutefois pas se limiter à une amélioration du niveau de confort des logements mais **s'envisager plus largement à une perspective de promotion de la qualité de l'habitat ou de l'habitat durable.**

Cet axe du PLH se décompose en trois grandes orientations :

- ◆ **l'amélioration du niveau de confort du parc**, en ciblant sans doute davantage les interventions de la CC2V
- ◆ **l'intervention sur l'habitat privé indigne ou très dégradé**, dans une perspective de renouvellement urbain en tissu privé lorsque c'est opportun
- ◆ **la promotion de la qualité de l'habitat** : qualité urbaine et architecturale des opérations neuves et promotion de l'habitat durable

LE PLH ET LA POLITIQUE HABITAT DE LA CC2V : CONCEVOIR LE PLH COMME UNE DEMARCHE OPERATIONNELLE EVOLUTIVE

L'élaboration du PLH doit permettre à la CC2V de définir et de formaliser sa politique de l'habitat mais la validation du PLH ne constitue que le point de départ de cette politique. **C'est bien la mise en oeuvre du programme d'actions – dont il sera possible de dresser le bilan à l'issue du PLH - qui donnera à la CC2V la capacité de mettre en application sa stratégie et de tenter d'atteindre ses objectifs.**

L'élaboration du programme d'actions ne garantit donc pas l'engagement effectif de son contenu mais ce programme ne doit pas non plus être conçu comme un document immuable. Dans la mesure où les objectifs du PLH ne sont pas remis en cause, le contenu du programme peut être complété et le contenu des actions peut être modifié dans un souci d'efficacité opérationnelle.

Ce souci d'opérationnalité amène à **élaborer le contenu du PLH en tenant compte de la capacité de la CC2V à le mettre en oeuvre.** Cette prise en compte n'entre pas en jeu dans la définition des axes stratégiques du PLH ni des orientations, qui se définissent avant tout en fonction du diagnostic et des enjeux du PLH. Elle amène par contre à définir le contenu du programme, les moyens à mettre en oeuvre pour atteindre les objectifs du PLH, en prenant en compte :

- **la capacité actuelle et à court terme de la CC2V à porter une politique de l'habitat intercommunale** (légitimité et reconnaissance de son rôle par les communes et les partenaires, moyens financiers, techniques et humains). Le programme d'actions du PLH doit permettre à la CC2V de mettre en place rapidement les moyens nécessaires à sa réalisation et d'obtenir des résultats tangibles. Cela implique la **mise en place de moyens (humains, financiers, techniques...)** à la portée de la CC2V, **la définition de priorités dans les**

actions à mener et la création des conditions favorisant la réussite des actions engagées (notamment le partenariat avec les opérateurs et acteurs institutionnels de l'habitat),

- **la perspective d'une « montée en charge »** de la politique habitat de la CC2V et de ses moyens d'action. De ce point de vue, la réalisation du programme d'actions du PLH n'est pas conçue comme un simple engagement d'une série de fiches actions par une collectivité dotée des compétences nécessaires à sa mise en œuvre. Elle doit plutôt être envisagée comme le support d'une montée en charge progressive de la CC2V dans sa capacité à porter une politique de l'habitat, à en assurer les conditions de faisabilité et à en élargir le champ d'application. Toutes les actions engagées peuvent ainsi contribuer à accroître le niveau de compétence et d'expérience de la CC2V, à renforcer le partenariat et à légitimer la CC2V (vis à vis des communes et des partenaires institutionnels) dans son rôle de porteur de la politique de l'habitat.

LES ORIENTATIONS DU PLH

Les orientations du PLH énoncent, pour chacun des axes stratégiques du PLH, les grands objectifs de l'action publique dans le domaine de l'habitat. L'identification des moyens à mettre en oeuvre pour atteindre ces objectifs préfigure le contenu du programme d'actions.

Pour maîtriser le développement de l'urbanisation dans un contexte de reprise de la construction (1er axe du PLH), il s'agira de mettre en place les moyens permettant à la CC2V d'assurer la réalisation de ses objectifs de construction, de réaliser ces objectifs dans la perspective d'un développement équilibré à l'échelle communautaire et de garantir la qualité des opérations.

Pour adapter l'offre de logements et assurer le droit au logement pour tous (2eme axe du PLH) la politique habitat de la CC2V visera à concilier la production d'une offre diversifiée et adaptée avec une capacité d'intervention sur les conditions d'accès au logement (dans le parc locatif ou vers l'accession).

Pour promouvoir un habitat de qualité (3eme axe du PLH), la poursuite des politiques incitatives à la mise au confort du parc s'accompagnera d'une action spécifique sur l'habitat dégradé et d'une démarche plus globale de promotion de la qualité de l'habitat dans le neuf ou dans l'existant.

L'énoncé des orientations est une phase intermédiaire de l'élaboration du PLH qui établit le lien entre le diagnostic, les axes stratégiques qui en découlent (les orientations politiques du PLH) et le programme d'actions.

Les orientations correspondent, pour chacun des axes stratégiques du PLH, aux objectifs stratégiques que les actions devront permettre d'atteindre.

Les orientations du PLH de la CC2V sont présentées dans les pages suivantes sous forme de tableaux. Ces derniers rappellent les constats (diagnostic) à partir desquels ont été définies les orientations, énoncent les orientations et évoquent les moyens à mettre en oeuvre, qui préfigurent le contenu du programme d'actions.

AXE 1 : MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION DANS UN CONTEXTE DE RELANCE DE LA CONSTRUCTION

Constats

- ◆ les disponibilités foncières globales à l'échelle de la CC2V sont compatibles avec les objectifs fixés par le SCOT
- ◆ les communes affichent des projets qui représentent à l'échéance du PLH un rythme moyen de construction de l'ordre de 130 logements par an ; la faisabilité de tous ces projets n'est toutefois pas assurée dans les délais envisagés par les communes
- ◆ la densité des opérations et la maîtrise de l'étalement urbain constituent des enjeux majeurs du SCOT et du PLH
- ◆ les enjeux du développement de l'offre de logement doivent être différenciés selon les secteurs : vallée de l'Oise, vallée du Matz, la forêt
- ◆ la CC2V n'a pour l'instant pas de politique foncière sur l'habitat ; la mise en place d'un EPF départemental peut donner des moyens d'intervention sur le foncier

Orientations

- ◆ assurer la réalisation des objectifs de construction : pour l'ensemble des objectifs de construction et pour les opérations relevant d'une intervention de la CC2V (opérations mixtes groupées, opérations locatives, lotissements communaux...)
- ◆ assurer un développement équilibré de l'offre de logements à l'échelle de la CC2V : territorialiser les objectifs et moduler les interventions selon les secteurs
- ◆ garantir la qualité des opérations neuves : densité, image et attractivité, qualité (HQE, habitat durable...)

Moyens à mettre en oeuvre

- ◆ **politique foncière.** Cette politique comporte plusieurs dimensions : observation foncière (observatoire), repérage et caractérisation du foncier, identification de priorités pour des opérations groupées dont la collectivité assurera le suivi et un minimum de maîtrise (aménagement, typologie des produits proposés, critères qualitatifs...), intervention foncière (acquisitions, constitution de réserves foncières)...
- ◆ **objectifs territorialisés** : le PLH proposera dans le cadre du programme d'action une déclinaison territorialisée des objectifs de construction
- ◆ **programmation pluriannuelle et travail concerté en amont des opérations.** Cette démarche consiste pour la CC2V à intervenir en appui technique aux communes pour assurer la réalisation de leurs projets de construction. Ce travail se mène en principe le plus en amont possible des projets. Il permet de définir les potentialités foncières sur lesquelles la collectivité doit assurer en priorité la maîtrise des opérations, de définir des projets sur ces opérations (nombre et type de logements, modalités d'aménagement, critères qualitatifs...) et d'assurer la réalisation des projets définis (acquisitions, recherche d'opérateurs, appui technique, intervention financière le cas échéant ...). Cette intervention de la CC2V auprès des communes ne vise pas à substituer la CC2V aux communes dans les choix et dans le suivi des opérations, mais avant tout à assurer la cohérence des projets communaux à l'échelle de la CC2V et en référence au PLH et à apporter un appui technique aux communes *lorsque c'est nécessaire* pour favoriser la réalisation des opérations.

AXE 2 : ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET ASSURER LE DROIT AU LOGEMENT POUR TOUS

Constats

- ◆ offre HLM concentrée dans quelques communes, prédominance du collectif, la population éligible au parc social s'accroît
- ◆ la hausse des prix rend l'accession de plus en plus difficile et coûteuse
- ◆ les démarches concertées d'attribution dans le parc HLM sont encore limitées
- ◆ absence ou nette insuffisance d'offre adaptée ou spécifique (jeunes, personnes âgées, handicapés...)

Orientations

- ◆ développer et diversifier l'offre locative HLM ; assurer une répartition équilibrée de l'offre HLM au sein de la CC2V
- ◆ préserver ou développer dans le parc privé une offre locative de qualité au loyer abordable
- ◆ mettre en place une politique concertée de suivi du peuplement dans le parc locatif social
- ◆ développer l'offre spécifique (incluant l'accueil des gens du voyage)
- ◆ développer une offre en accession sociale

Moyens à mettre en œuvre

- ◆ **territorialisation des objectifs** de construction locative
- ◆ **travail concerté de programmation des opérations** (Cf axe 1 - en lien avec la politique foncière) : programmation pluriannuelle des opérations locatives et opérations mixtes
- ◆ **actions ciblées sur le parc locatif privé** (conventionnement...)
- ◆ démarches concertées de **suivi du peuplement du parc HLM à l'échelle de la CC2V**
- ◆ **développement d'offres spécifiques** : personnes âgées, jeunes, logements adaptés pour les personnes en grande difficulté, logement des handicapés, accueil des gens du voyage ...
- ◆ mise en place d'un **observatoire** permettant de définir plus finement les objectifs territorialisés et les besoins d'adaptation et de diversification du parc locatif ainsi que les modalités de l'accession sociale (observatoire du marché privé et des revenus des ménages)

AXE 3 : PROMOUVOIR UN HABITAT DE QUALITE

Constats

- ◆ réduction de l'inconfort ; acquisition amélioration privée dans l'ancien
- ◆ inconfort limité en nombre mais plus important en taux dans le parc locatif privé
- ◆ interventions plus ponctuelles mais plus difficile dans le parc ancien très dégradé et l'habitat indigne ; potentiel d'intervention en renouvellement urbain dans le tissu privé mais complexité des opérations
- ◆ enjeux qualitatifs encore mal pris en compte : habitat durable, qualité urbaine et architecturale, etc...

Orientations

- ◆ poursuivre l'amélioration du niveau de confort du parc privé ; cibler l'intervention de la CC2V sur les catégories de logement ou de propriétaires qui ont le plus de difficulté ou sont les plus réticents à investir dans l'amélioration de leur patrimoine ou conditionner les aides de la CC2V à des objectifs qualitatifs (économies de charges, qualité architecturale...)
- ◆ résorber l'habitat indigne et favoriser les opérations de renouvellement urbain en tissu privé
- ◆ promouvoir la qualité de l'habitat dans le parc existant et dans les opérations neuves

Moyens à mettre en œuvre

- ◆ **dispositifs incitatifs** : OPAH, PST, PIG... et dispositifs complémentaires de la CC2V
- ◆ démarches partenariales sur l'**habitat indigne**, l'habitat privé très dégradé
- ◆ démarches spécifiques de **renouvellement urbain en tissu privé**
- ◆ **information et dispositifs incitatifs** en direction des propriétaires privés
- ◆ **travail concerté en amont avec les opérateurs** ; prescriptions, préconisations, aides financières sur la qualité des opérations neuves groupées ou de réhabilitation par des opérateurs institutionnels