

Elaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH)



VOLUME 3

PROGRAMME D' ACTIONS

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	3
RAPPEL DES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC ET DES ENJEUX DU PLH	4
MODE DE PRÉSENTATION ET ORGANISATION GÉNÉRALE DU PLH	9
LES OBJECTIFS QUANTIFIÉS DU PLH	12
PROGRAMME D' ACTIONS - AXE 1 ACCOMPAGNER LA RELANCE DE LA CONSTRUCTION ET MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION	17
1.1 : POLITIQUE FONCIÈRE COMMUNAUTAIRE	18
1.2 : CONVENTION AVEC L'EPF DÉPARTEMENTAL	19
1.3 : PROGRAMME COMMUNAUTAIRE PLURIANNUEL D'OPÉRATIONS GROUPÉES	20
PROGRAMME D' ACTIONS - AXE 2 ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET ASSURER LE DROIT AU LOGEMENT POUR TOUS.....	21
2.1 : DÉVELOPPEMENT ET DIVERSIFICATION DE L'OFFRE LOCATIVE.....	22
2.2 : DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE EN ACCESSION SOCIALE ET EN LOCATION ACCESSION.....	23
2.3 : DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE LOCATIVE PRIVÉE CONVENTIONNÉE.....	24
2.4 : POLITIQUE COMMUNAUTAIRE DU LOGEMENT DES PERSONNES ÂGÉES	25
2.5 : POLITIQUE COMMUNAUTAIRE DU LOGEMENT DES PERSONNES HANDICAPÉES	26
2.6 : PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ADAPTÉS EN DIFFUS	27
2.7 : CRÉATION ET GESTION D'AIRES D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE.....	28
2.8 : DÉMARCHE CONCERTÉE DE PEUPEMENT DU PARC SOCIAL	29
2.9 : DISPOSITIF COMMUNAUTAIRE D'ACCÈS AU LOGEMENT DES JEUNES	30
PROGRAMME D' ACTION - AXE 3 PROMOUVOIR UN HABITAT DE QUALITÉ.....	31
3.1 : OPAH COMMUNAUTAIRE.....	32
3.2 : DÉMARCHE CONCERTÉE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE	34
3.3 : OPÉRATIONS DE RENOUVELLEMENT DE L'HABITAT ANCIEN TRÈS DÉGRADÉ	35

3. 4 : DÉMARCHE QUALITÉ DANS LES OPÉRATIONS NEUVES	36
LES OUTILS ET MOYENS DU PLH	37
LE DISPOSITIF D'ÉVALUATION DU PLH.....	43

AOO30060001 – C47.056/ AC / décembre 2007

PREAMBULE

Le présent document rend compte de la troisième phase d'élaboration du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes des Deux Vallées, dont il présente le **programme d'actions**. Le contenu du programme d'actions est défini dans le décret du 4 avril 2005 relatif aux programmes locaux de l'habitat.

« Le programme d'actions indique :

- ◆ *les modalités de suivi et d'évaluation du PLH et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat*
- ◆ *les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le PLH*
- ◆ *la liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existants*
- ◆ *la description des opérations de rénovation urbaine envisagées et les modalités de reconstitution de l'offre de logement social liée à ces opérations*
- ◆ *les interventions en matière foncière permettant la réalisation des opérations du programme ».*

Le programme d'actions comporte :

- ◆ le rappel **des principaux éléments du diagnostic et des enjeux du PLH**
- ◆ une présentation de **l'organisation générale du PLH accompagnée d'un tableau de synthèse de présentation de son contenu** (objectifs quantifiés, programme d'actions, moyens et outils)
- ◆ l'exposé des **objectifs quantifiés et territorialisés du PLH**
- ◆ la présentation **du programme d'actions** en fonction des trois axes stratégiques du PLH avec, pour chacun de ces trois axes, **un rappel des orientations du PLH et le détail du programme d'actions proprement dit, sous forme de "fiches action"**
- ◆ la proposition **d'outils et moyens du PLH**, à mettre en place par la CC2V
- ◆ la présentation des **modalités d'évaluation du PLH**

Les différentes phases du PLH (diagnostic, orientations, programme) ont donné lieu à une présentation et une validation en comité de pilotage. Cette version du programme d'action prend en compte les remarques exprimées par les membres du comité de pilotage. Elle a été validée par le Conseil Communautaire de la CC2V le 18 décembre 2007

LES CONSTATS : RAPPEL DES PRINCIPAUX ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

- ◆ **La CC2V est de plus en plus intégrée à l'aire de marché du Compiégnois.** 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.**
- ◆ **Les projets des communes s'inscrivent dans un contexte de reprise de la construction,** après une période marquée, à la fin des années 90, par la faiblesse du rythme de construction (51 logements par an en moyenne) et de l'accroissement du parc (+3,2%), avec leurs conséquences démographiques : pertes de population (-2,4% entre 1999 et 2005), vieillissement, accroissement relativement faible du nombre de ménages. Les communes ont retrouvé depuis 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. Cette reprise s'accompagne toutefois **d'une hausse relativement importante des prix du foncier et de l'immobilier.**
- ◆ **La tendance est propice à l'étalement urbain et la consommation rapide du foncier disponible.** L'habitat individuel est prédominant dans le parc de logements de la CC2V (plus de 80% du parc) et les projets affichés actuellement par les communes visent à produire très majoritairement une offre de logements individuels (locatifs, accession ou lots libres) dans le cadre d'opérations de relativement faible densité. Les conditions de réalisation des opérations neuves tendent ainsi à favoriser la consommation rapide du foncier disponible et l'étalement urbain. Face à cette tendance 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 et les conditions dans lesquelles se développe l'urbanisation sur leur territoire.
- ◆ **L'offre locative HLM est caractérisée par la prédominance de l'habitat collectif et se concentre 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 parc privé.

- ◆ **Les difficultés d'accès au parc locatif sont de plus en plus grandes.** L'absence de renouvellement et d'accroissement du parc locatif HLM depuis la fin des années 90, le faible taux de rotation dans le parc HLM existant et la stagnation (voire la réduction) du parc locatif privé ont entraîné un resserrement du marché locatif et des difficultés d'accès au logement pour de nombreux ménages (ou des difficultés de parcours résidentiel au sein du parc HLM), alors que les données sur les revenus des ménages montrent un accroissement du nombre et de la proportion de ménages - quel que soit leur statut d'occupation - dont les revenus se situent en dessous du plafond HLM.
- ◆ **Les ménages sont confrontés au renchérissement du coût de l'accession.** Durant la période récente, les prix de vente dans l'ancien (qui représentent l'essentiel des transactions et ont été observés par ailleurs dans un contexte de faible construction) ont progressé plus rapidement que les revenus des ménages. Le coût de l'accession pèse donc de plus en plus lourdement sur le budget des ménages, notamment pour ce qui concerne les possibilités de sortie du parc locatif social vers l'accession.
- ◆ **Les mesures incitatives mise en place pour améliorer le niveau de confort du parc privé ont eu un impact positif,** à la fois sur la mise au confort du parc et la réduction de l'inconfort et sur l'identification et la légitimation du rôle de la CC2V en matière d'habitat. Des besoins persistent toutefois sur l'habitat ancien très dégradé, qui nécessite une intervention publique plus lourde et pour lequel les mesures mises en place jusqu'à présent apparaissent insuffisantes.

Ces constats décrivent des tendances d'évolution (le scénario « au fil de l'eau ») et les risques d'inadaptations dont elles sont porteuses et auxquelles le PLH devra remédier :

- risque d'accroissement des difficultés d'accès au logement
- risque de développement de l'urbanisation insuffisamment maîtrisé
- risque de pérennisation de l'habitat privé indigne ou le plus dégradé
- risques sociaux résultant de l'accroissement des besoins de services et d'équipement (risque pour les communes de ne pas pouvoir y répondre de manière satisfaisante) et à la segmentation « cloisonnée » du parc de logements (risque de blocage dans les possibilités de parcours résidentiels des ménages, même si la structure de l'offre peut présenter une certaine diversité, risque d'accroissement des difficultés dans certains segments du parc de logements).

LES ENJEUX DU PLH

Maîtriser le 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.**

Assurer 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.**

Diversifier 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 (selon leurs revenus) et souhaitent 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 tenant compte de leurs capacités financières, 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.

Assurer la qualité de l'offre de logements

La production et l'adaptation de l'offre de logements doivent **s'accompagner d'un souci de qualité (des opérations neuves) ou d'amélioration qualitative (du parc existant)**. La production maîtrisée d'une partie de l'offre nouvelle, dans la mesure où elle vise à prendre en compte les capacités financières des ménages dans un contexte de « relance » de la construction, ne doit pas aboutir à la production d'un habitat de moindre qualité mais doit être envisagée dans la perspective de préserver *dans la durée* l'attractivité résidentielle des opérations neuves.

Ce souci de qualité justifie de porter **une attention particulière à la qualité du logement lui – même** (dans la limite des coûts de construction ou de réhabilitation selon les opérations, mais avec le souci d'optimiser l'impact qualitatif des dépenses engagées) **mais également de veiller – principalement dans le cadre des opérations neuves - à la qualité de l'habitat**, c'est à dire la qualité du logement dans son environnement proche. De ce point de vue, l'objectif de densité ne constitue pas « en soi » un facteur de moindre qualité, pas plus que la faible densité ne constitue en tant que telle un critère de qualité, du moins en terme de qualité urbaine et architecturale. Il importe donc de porter attention à la qualité urbaine et architecturale des opérations neuves et, pour les opérations groupées denses, de concevoir des opérations dont la densité ne nuit pas à la qualité ni à l'attractivité résidentielles.

Dans le parc ancien, l'enjeu qualitatif porte en premier lieu sur le logement lui-même et sur son amélioration. Il s'agit toutefois de **dépasser le seul objectif de « mise au confort normé» pour envisager une intervention aux effets plus durables** : des investissements plus importants pour réaliser davantage de travaux ou des mises au confort de meilleure qualité, des interventions plus globales dans les logements (lorsque c'est nécessaire... ou souhaitable) ou encore des interventions visant à favoriser la réduction des consommations et la maîtrise de

l'énergie. Sur l'habitat ancien le plus dégradé, indigne ou insalubre, l'enjeu qualitatif pourra parfois justifier de la part de la collectivité une intervention forte en matière de requalification ou de renouvellement du bâti.

LA POLITIQUE HABITAT DE LA CC2V : UNE DEMARCHE OPERATIONNELLE ET EVOLUTIVE

Au moment d'élaborer et de mettre en oeuvre son premier PLH, la CC2V s'appuie sur une première expérience en matière d'habitat, à travers les actions qu'elle a menées à la suite du diagnostic habitat réalisé en 1997. Le PLH s'inscrit dans la continuité de cette première démarche. Il doit permettre à la CC2V d'élargir son champ d'intervention pour être en mesure de mener, dans toutes ses dimensions, une véritable politique de l'habitat à l'échelle de son territoire. **Cette démarche se conçoit dans une double perspective stratégique et opérationnelle :**

- ◆ Stratégique dans la mesure où le PLH doit constituer **le document par lequel la CC2V affiche les grandes orientations et les priorités de sa politique de l'habitat** ainsi que les moyens qu'elle entend mettre en oeuvre pour cela.
- ◆ Opérationnelle dans la mesure où **c'est la mise en oeuvre du programme d'actions qui assurera à la CC2V une capacité d'action en matière d'habitat**. Il s'agit donc pour la CC2V d'animer et de « faire vivre » le PLH pour acquérir au fil du temps une réelle légitimité et une compétence dans sa capacité à conduire sa politique de l'habitat.

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**, 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 simplement comme l'engagement d'une série de fiches actions par la collectivité. 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.

ORGANISATION GENERALE DU PROGRAMME D' ACTIONS

Le programme d'actions du PLH comporte :

- ◆ **des objectifs quantifiés**, qui sont des objectifs de construction de logements pour la durée du PLH (6 ans). Ces objectifs sont déterminés pour l'ensemble de la construction, pour la construction locative HLM et pour la construction en accession sociale ou en location – accession. Ces objectifs font l'objet d'une déclinaison territorialisée à l'échelle du territoire communautaire.
- ◆ Une série de **fiches actions, qui constituent le « programme d'actions » proprement dit**. Ces fiches actions sont organisées selon trois axes stratégiques, qui correspondent **aux grandes orientations politiques du PLH**, définies pour répondre aux enjeux de l'habitat à l'échelle du territoire communautaire et apporter une réponse aux inadaptations ou dysfonctionnements constatés.
 - Axe 1 : Accompagner la relance de 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
- ◆ **Les moyens et outils du PLH**, qui sont les moyens humains, techniques et financiers qui sont jugés nécessaires pour permettre à la CC2V de mettre en œuvre et d'animer son PLH.
- ◆ **Le dispositif d'évaluation**, qui doit permettre à la CC2V d'assurer le suivi du PLH, d'en ajuster le contenu si nécessaire et d'en mesurer les effets.

Objectifs quantifiés

<p style="text-align: center;"><u>Objectif global du PLH :</u></p> <p>1100 logements soit 180 logements par an pendant 6 ans</p> <p style="text-align: center;"><u>Territorialisation :</u></p> <p>Vallée de l'Oise : 850 logements (78%) soit 140 à 145 / an Vallée du Matz : 140 logements (12%) soit 20 à 25 / an La forêt : 110 logements (9%) soit 15 à 20 / an</p>	<p style="text-align: center;"><u>Objectif de construction locative HLM (PLUS, PLAI, PLS) :</u></p> <p>360 logements soit 60 logements par an pendant 6 ans (33%de l'objectif global de construction)</p> <p style="text-align: center;"><u>Territorialisation :</u></p> <p>Vallée de l'Oise : 280 logements (78%) soit 45 à 50 / an Vallée du Matz : 50 logements (12%) soit 5 à 10 / an La forêt : 30 logements (9%) soit 5 / an</p>	<p style="text-align: center;"><u>Objectif de construction en accession sociale ou location accession :</u></p> <p>360 logements soit 60 logements par an pendant 6 ans (33%de l'objectif global de construction)</p> <p style="text-align: center;"><u>Territorialisation :</u></p> <p>Vallée de l'Oise : 280 logements (78%) soit 45 à 50 / an Vallée du Matz : 50 logements (12%) soit 5 à 10 / an La forêt : 30 logements (9%) soit 5 / an</p>
--	--	--

Programme d'actions

<u>Axe 1 : accompagner la relance de la construction et maîtriser le développement de l'urbanisation</u>	<u>Axe 2 : adapter l'offre de logement et assurer le droit au logement pour tous</u>	<u>Axe 3 : promouvoir un habitat de qualité</u>
<p style="text-align: center;">1^{ère} orientation : mobiliser et maîtriser le foncier</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;">1 – Politique foncière communautaire</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">2 – convention avec l'EPF départemental</div>	<p style="text-align: center;">2^{ème} orientation : maîtriser le développement de l'urbanisation résidentielle</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">3 – programme communautaire pluriannuel d'opérations groupées</div>	<p style="text-align: center;">1^{ère} orientation : développer et adapter l'offre de logement</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;">1 – développement et diversification de l'offre locative sociale</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;">2 – développement de l'offre en accession sociale et en location accession</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">3 – développement de l'offre locative privée conventionnée</div>
<p style="text-align: center;">2^{ème} orientation : répondre aux besoins spécifiques</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;">4 – politique communautaire de logement des personnes âgées</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;">5 – politique communautaire de logement des personnes handicapées</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">6 – production de logements sociaux adaptés en diffus</div>	<p style="text-align: center;">3^{ème} orientation : permettre l'accès au parc locatif</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;">8 – démarche concertée de peuplement du parc social</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">9 – dispositif communautaire d'accès au logement des jeunes</div>	<p style="text-align: center;">1^{ère} orientation : favoriser la mise au confort du parc privé</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1 – OPAH communautaire</div>
<p style="text-align: center;">2^{ème} orientation : renouveler l'habitat ancien dégradé et lutter contre l'habitat indigne</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;">2 – démarche concertée de lutte contre l'habitat indigne</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">3 – opérations de renouvellement de l'habitat ancien très dégradé</div>	<p style="text-align: center;">3^{ème} orientation : assurer la qualité des opérations neuves</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">4 – démarche qualité dans les opérations neuves</div>	

Outils et moyens du PLH

<p style="text-align: center;"><u>Service habitat :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - chargée de mission habitat : missions redéfinies en fonction du PLH - renforcement à terme : 2 postes qui pourraient être répartis ainsi : animation de démarches et suivi du PLH / observation et prospective ou parc institutionnel / parc privé 	<p style="text-align: center;"><u>Conférence du PLH :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - instance partenariale de suivi du PLH (réunions semestrielles ou annuelles) - cadre des groupes de travail thématiques 	<p style="text-align: center;"><u>Aides financières communautaires :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - acquisitions foncières - subventions d'équilibre des opérations HLM - subventions communautaires aux propriétaires privés 	<p style="text-align: center;"><u>Budget d'études et d'animation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - études - suivi animation de procédures (OPAH...) 	<p style="text-align: center;"><u>Observatoire de l'habitat :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - mise en place d'un SIG - observatoire foncier - observatoire du parc et de son évolution (INSEE, FILOCOM) - Observatoire du parc locatif HLM et de la demande - Observatoire du marché privé (PERVAL) 	<p style="text-align: center;"><u>Outils d'information et de communication :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - lettre du PLH ou communication spécifique dans les brochures d'information communautaires - rubrique habitat / PLH sur le site internet de la CC2V
--	--	---	---	--	---

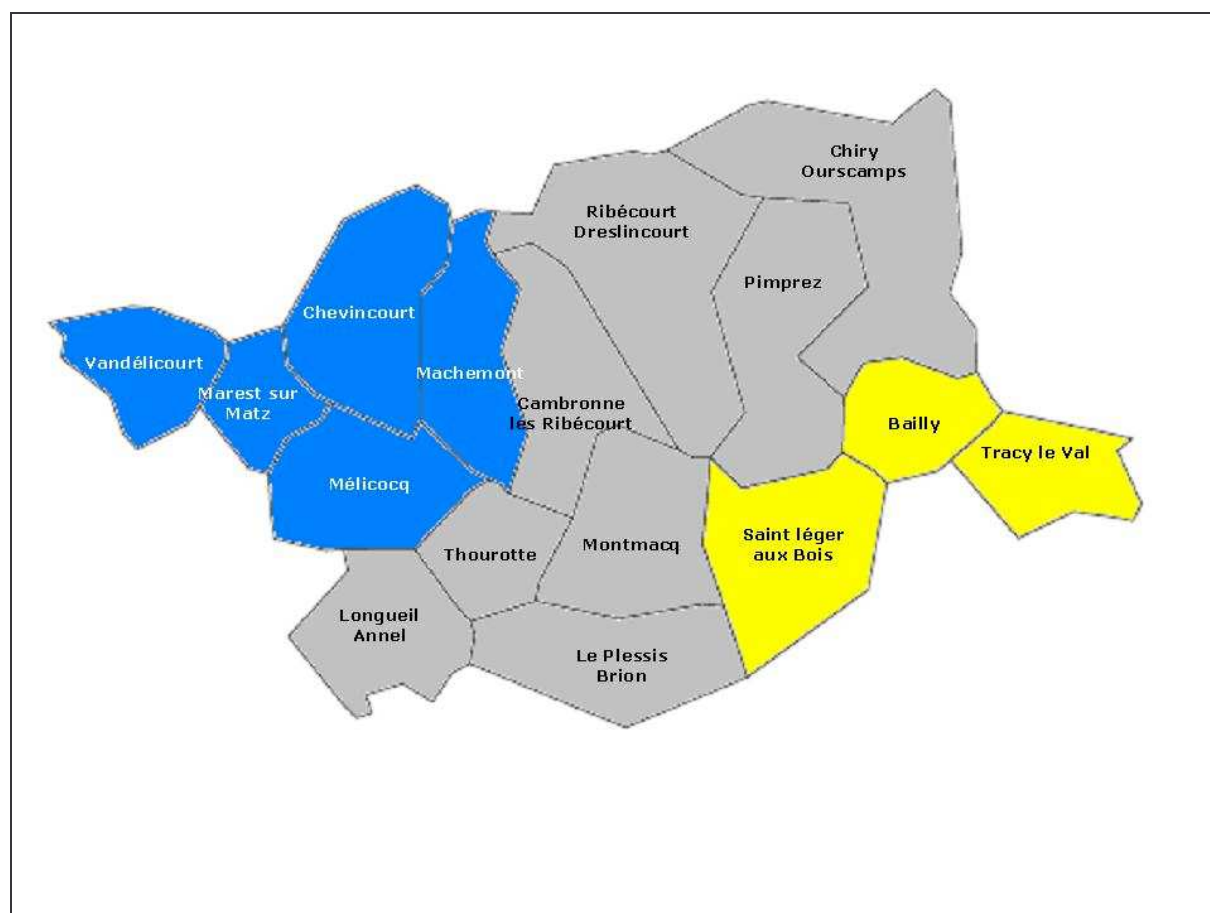
Dispositif d'évaluation

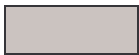


<p style="text-align: center;"><u>Bilan de réalisation du programme</u></p>	<p style="text-align: center;"><u>Bilan de réalisation des objectifs quantifiés</u></p> <p style="text-align: center;">Objectifs de construction et objectifs spécifiques des actions</p>	<p style="text-align: center;"><u>Bilan des actions menées en regard des orientations et priorités du PLH :</u></p> <p style="text-align: center;">Pertinence des actions, cohérence du programme, adaptation des moyens aux objectifs, conditions de faisabilité</p>
--	--	--

LES OBJECTIFS QUANTIFIÉS DU PLH

Les objectifs quantifiés du PLH sont conçus pour déterminer les besoins de financement nécessaires à la mise en oeuvre du PLH, notamment dans la perspective d'une déléation de compétence. Ils participent au suivi – évaluation du PLH mais ils peuvent aussi être réévalués ou actualisés pendant la durée de mise en oeuvre du PLH.

Territorialisation des objectifs de construction du PLH



Secteurs	% du parc de logements de la CC2V en 2005	Objectifs de construction 2007-2012		
		total	HLM	Accession sociale / location accession
Vallée de l'Oise 	78%	850	280	280
Vallée du Matz 	12%	140	50	50
La forêt 	9%	110	30	30

OBJECTIF GLOBAL DE CONSTRUCTION

L'objectif global de construction est de **1100 logements neufs pendant la durée du PLH (6 ans), soit environ 180 logements par an**. Cet objectif a été établi en cohérence avec celui défini par le SCOT pour la période 2007-2017 (+1800 logements). Le scénario de développement retenu par le SCOT a été établi avec pour objectifs 1500 emplois nouveaux et la construction de 1800 logements ; l'urbanisation nouvelle nécessiterait la mobilisation de 130 ha, dont 80 destinés à l'habitat et 50 destinés à l'activité.

Ces perspectives ont été définies en fonction d'un scénario où développement économique et développement de l'habitat sont liés. **Il ne s'agit donc pas de fonder l'attractivité du territoire sur sa seule capacité d'accueil de ménages actifs travaillant hors du territoire communautaire**. Le développement combiné de l'emploi et de l'offre de logement vise au contraire à améliorer le ratio emplois / résidents, à limiter l'importance des déplacements domicile – travail et à faire en sorte que le développement résidentiel soit porteur d'une économie résidentielle (développement de commerces et services).

Les capacités d'urbanisation prévues dans les PLU **sont suffisantes pour atteindre objectifs du SCOT** mais le développement de l'urbanisation, dans le cadre du SCOT et au-delà, doit prendre en compte **de fortes contraintes spatiales et environnementales** : surfaces non disponibles à l'urbanisation (zones naturelles protégées, zones inondables, corridors biologiques), préservation des zones agricoles et qualité des paysages.

Il s'agit donc de promouvoir dans les 10 prochaines années un développement maîtrisé de l'urbanisation pour préserver à la fois les atouts qualitatifs du territoire et ses capacités de développement à plus long terme. **L'économie de l'espace que cela implique pose notamment la question de la densité des opérations neuves**.

L'objectif de construction du PLH constitue avant tout un « point de repère » dans la mesure où une partie de la construction échappe largement à la collectivité et relève uniquement de la dynamique et des caractéristiques du marché privé. Cet ordre de grandeur permet toutefois de situer la part de la construction relevant du champ d'intervention et des compétences de la CC2V (opérations HLM, accession sociale, location accession...), pour lesquels des objectifs spécifiques peuvent être définis.

La territorialisation au sein de la CC2V de l'objectif de construction s'établit comme suit :

	logements en 2005		objectifs de construction 2007-2012		
vallée de l'Oise	7300	78%	850	140 à 145	par an
vallée du Matz	1140	12%	140	20 à 25	par an
la forêt	870	9%	110	15 à 20	par an
CC2V	9310	100%	1100	180	par an

vallée de l'Oise : Cambronne, Chiry Ourscamps, Longueil Anel, Montmacq, Pimprez, Plessis Brion, Ribécourt, Thourotte

vallée du Matz : Chevincourt, Machemont, Marest sur Matz, Méricocq, Vandélicourt

la forêt : Bailly, Saint Léger aux bois, Tracy le Val

OBJECTIFS QUANTIFIÉS DU PLH

La répartition des objectifs de construction est établie de manière à **répartir l'accroissement du parc de logements en fonction du poids démographique initial de chacun des trois sous ensembles**. Ce mode de répartition vise à la fois à préserver le développement démographique des secteurs les plus peuplés – qui sont aussi ceux où l'offre de services et d'équipements publics est la plus dense – tout en permettant le développement des autres secteurs, qui peuvent tirer profit d'une attractivité liée notamment au caractère rural des communes et, dans certaines communes, à la disponibilité foncière.

Le recensement des projets et potentialités constructibles réalisé à l'occasion de la consultation des communes lors de la phase diagnostic du PLH met en évidence les enjeux liés à la réalisation des objectifs fixés par le PLH. Ces enjeux sont de deux types :

- la consultation des communes a permis de **recenser les projets ou le potentiel urbanisable. Ces derniers ne sont pas toujours compatibles avec les objectifs fixés par le PLH** (en cohérence avec ceux du SCOT à plus longue échéance). C'est notamment le cas dans les communes de la vallée du Matz, dont les perspectives de développement affichées par les communes (80 logements neufs) restent en deçà des objectifs du PLH (140 logements).
- la consultation des communes ne préjuge pas de la faisabilité des projets affichés par les élus ni de leur capacité à mobiliser le foncier disponible. **Le second enjeu de réalisation des objectifs de construction résidera donc dans la capacité de la CC2V et des communes à assurer la réalisation des projets dans les délais du PLH et à mobiliser le potentiel foncier disponible pour engager de nouveaux projets.** Cette capacité à mobiliser le foncier pour réaliser les objectifs de construction sera particulièrement décisive dans les secteurs de la vallée de l'Oise et de la vallée du Matz, où les projets des communes ne couvrent respectivement que 68% et 57% des objectifs de construction. A l'inverse, **l'importance des projets dans le secteur de la forêt doit inciter les communes et la CC2V à rester attentifs aux conditions du développement résidentiel dans ce secteur** (densité des opérations notamment) afin d'éviter une consommation trop rapide du foncier disponible.

	Projets et potentialités des communes				Objectifs du PLH
	Projets (nb de logts prévus)	Potentiel en zone AU / NA	Potentiel de construction en zone AU / NA (hypothèse 25 logts / ha)	Potentiel total (logements)	
Vallée de l'Oise	580	17 ha	425	1005	850
Vallée du Matz	80			80	140
La forêt	110	1,2 ha	30	140	110
CC2V	770	18,2 ha	455	1225	1100

OBJECTIF DE CONSTRUCTION LOCATIVE AIDEE

L'objectif du PLH est de **360 PLUS / PLAI** pendant la durée du PLH, soit **60 par an** en moyenne pendant **6 ans**. Cet objectif correspond à 33% de l'objectif total de construction. Il traduit une volonté de développement du parc social pour répondre à la demande locative et pour procéder partiellement au « rattrapage » du déficit accumulé durant les dernières années (stagnation de l'offre locative).

Cet objectif de production d'un tiers de l'objectif total de construction sous forme de logements HLM est à mettre en parallèle avec la proposition du SCOT de prévoir 20% au moins de logements locatifs sociaux dans les opérations neuves de plus de 30 logements. Cette règle est tout à fait **compatible avec l'objectif de réaliser 33% de logements HLM neufs pendant la durée du PLH, mais il faudra toutefois, pour atteindre cet objectif, réaliser des opérations où la proportion de logements HLM neufs sera nettement supérieure à 20%**.

	logements en 2005	logements HLM en 2005	% de logements	objectifs de construction PLUS 2007-2012
vallée de l'Oise	7300	1565	21%	280 45 à 50 par an
vallée du Matz	1140		0%	50 5 à 10 par an
la forêt	870	7	1%	30 5 par an
CC2V	9310	1572	17%	360 60 par an

La mise en œuvre de cet objectif de construction de logements HLM aurait pour conséquence :

- **un accroissement significatif du parc HLM** dans la CC2V (si le parc HLM existant ne subit pas de réduction liée à des démolitions ou ventes massives),
- **le maintien d'une offre importante dans le secteur le plus urbain et le plus peuplé** (Vallée de l'Oise), avec la possibilité d'y renouveler et diversifier l'offre locative sociale
- **le développement d'une offre locative HLM dans les deux secteurs où ce parc est très peu ou pas du tout représenté** (vallée du Matz et la Forêt), permettant de satisfaire une demande locale plus ciblée que dans le secteur de la vallée de l'Oise (jeunes ménages, personnes âgées...)
- si le parc de logements subit peu de renouvellement (réduction du nombre de logements dans le parc existant), **un léger accroissement de la proportion de logements sociaux**. Cet accroissement aboutirait à maintenir une proportion importante de logements HLM (vraisemblablement un peu plus de 20%) dans la vallée de l'Oise et à faire émerger une offre locative sociale un peu plus fortement représentée mais encore très faible en proportion du parc total dans les deux autres secteurs.

	parc de logements en 2005			évolution 2005 - 2012 (hypothèse : réalisation des objectifs de construction du PLH et parc existant constant)		
	total logements	logements HLM	% HLM	total logements	logements HLM	% HLM
vallée de l'Oise	7300	1565	21%	8150	1845	23%
vallée du Matz	1140		0%	1280	50	4%
la forêt	870	7	1%	980	37	4%
CC2V	9310	1572	17%	10410	1932	19%

OBJECTIFS QUANTIFIES DU PLH

La territorialisation de l'objectif de construction locative aidée s'opère à l'échelle des trois sous ensembles intercommunaux qui forment le territoire de la CC2V. **Il n'a par contre pas été décliné à l'échelle communale, ce qui n'exclut pas de la part de la CC2V de chercher à répartir la construction locative entre communes au sein de chacun des sous ensembles.**

Cette répartition s'effectuera toutefois dans le cadre de la mise en œuvre du PLH et en s'appuyant sur les dispositifs, démarches ou moyens que propose le programme d'actions pour relancer et maîtriser le développement de la construction locative aidée (politique foncière, programme pluriannuel...).

Dans le cadre de ce premier PLH – du moins dans les premières années de sa mise en œuvre – la priorité n'est pas de fixer des objectifs de construction locative *par commune* (aucune n'étant soumise en la matière aux obligations de la loi SRU) mais **de créer les conditions rendant possible la réalisation des objectifs à l'échelle des trois sous ensembles et la répartition équilibrée de ces objectifs entre communes au sein de chacun de sous ensembles.** Cet objectif de répartition entre communes de la construction locative sera également traduit dans le cadre de l'élaboration des PLU.

OBJECTIF DE CONSTRUCTION EN ACCESSION SOCIALE OU EN LOCATION ACCESSION

Afin de diversifier l'offre de logements et la structure d'occupation du parc et de favoriser les possibilités de parcours résidentiels des ménages, la CC2V peut intervenir dans la production d'une offre neuve en accession à la propriété « aidée », « encadrée » ou à « caractère social ». **Cette forme d'accession vise des ménages aux revenus modestes (mais situés dans les tranches les plus élevées des revenus des locataires du parc social), qui éprouvent des difficultés à accéder à la propriété dans les conditions du marché.** Leur accession peut être rendue possible par la production d'une offre aux prix moins élevés que ceux du marché et par la mise en place de dispositifs destinés à limiter l'endettement des ménages (prêts à taux réduit, foncier différé...). Dans cette perspective, la production d'une offre en accession sociale et d'une offre en location – accession relèvent du même objectif si l'on considère la location accession comme un dispositif dont la finalité est de permettre l'accession à la propriété.

Pour ce type d'opération, l'objectif initial est fixé à hauteur d'un volume équivalent à celui de la construction locative PLUS, soit 360 logements sur la durée du PLH (60 logements par an). Leur territorialisation peut être envisagée selon les mêmes modalités que la construction locative PLUS.

Les opérations locatives et les opérations en accession sociale ou location accession représentent la part de la construction totale sur laquelle la CC2V est en mesure d'agir directement dans le cadre de sa politique habitat, en réalisant des opérations avec les opérateurs institutionnels. **Ces opérations correspondent à un objectif de 120 logements par an, soit près des deux tiers de l'objectif total de construction (établi à environ 180 logements par an).**

PROGRAMME D' ACTIONS - AXE 1
ACCOMPAGNER LA RELANCE DE LA CONSTRUCTION
ET MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

Le développement démographique de la communauté de communes et la possibilité de satisfaire la demande de logement **passé 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.

Le 1er axe du PLH s'organise donc autour de 2 grandes orientations :

◆ **Mobiliser et maîtriser le foncier**

pour assurer la réalisation des objectifs de construction. Cette orientation donne lieu à deux fiches actions :

- Action 1.1 : politique foncière communautaire
- Action 1.2 : convention avec l'EPF départemental

◆ **Maîtriser le développement de l'urbanisation résidentielle,**

pour assurer un développement équilibré de l'offre de logements au sein du territoire communautaire et créer les conditions favorables à la qualité urbaine, architecturale et durable des opérations neuves. Cette orientation donne lieu à une fiche action :

- Action 1.3 : programme communautaire pluriannuel d'opérations groupées

**AXE 1 : ACCOMPAGNER LA RELANCE DE LA CONSTRUCTION
ET MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION**

1.1 : POLITIQUE FONCIERE COMMUNAUTAIRE

Objectifs de l'action : mobiliser le foncier nécessaire pour permettre la réalisation des objectifs de construction ; favoriser la réalisation d'opérations locatives ou en accession sociale ; maîtriser et limiter l'étalement urbain

Contenu de l'action : à la suite du premier repérage réalisé dans le cadre du diagnostic du PLH (cartographie et caractérisation des projets et potentiels urbanisables des communes) et dans le cadre d'un travail concerté CC2V – communes, constituer et mettre à jour régulièrement un « observatoire permanent » des potentialités foncières et des projets des communes. Cet observatoire stratégique et prospectif devrait notamment permettre :

- de recenser et de caractériser le foncier destiné à l'urbanisation résidentielle,
- de définir avec les communes la destination et les modalités d'urbanisation de ces potentialités foncières
- d'identifier les emprises foncières destinées à accueillir des opérations locatives ou en accession sociale et de procéder si nécessaire aux acquisitions permettant la réalisation de ces opérations
- de mettre en oeuvre sur les autres secteurs des principes d'aménagement respectant des critères qualitatifs, (notamment en terme de densité ou de qualité environnementale)

Le travail concerté avec les communes doit permettre notamment de prendre en compte les difficultés de certaines communes à réaliser leurs projets ou à atteindre les objectifs de construction fixés par le PLH (problème de disponibilités foncières, prix du foncier, etc...) et de rechercher les solutions les plus adaptées.

La constitution de « l'observatoire permanent » peut s'appuyer sur la mise en place d'un SIG communautaire. Les opérations locatives ou en accession seront envisagées dans le cadre du programme pluriannuel (action 1.3). Les acquisitions foncières pourront s'opérer dans le cadre d'une convention avec l'EPF départemental.

Cette démarche stratégique et prospective sur le foncier destiné à l'urbanisation résidentielle doit être prise en compte dans l'élaboration des PLU ou dans la mise en conformité des PLU avec le PLH (notamment : compatibilités des disponibilités foncières urbanisables avec les objectifs du PLH et les objectifs de production HLM et en accession sociale dans le cadre d'opérations groupées).

Calendrier de mise en oeuvre : engagement de la démarche dès la validation du PLH (le recensement des projets et potentialités des communes mené dans le cadre du diagnostic peut servir de base pour engager le travail concerté avec les communes). Dispositif permanent de la politique habitat de la CC2V

Partenaires associés : CC2V et communes

Modalités de financement : pas de coût spécifique hors des acquisitions foncières éventuellement réalisées par la CC2V dans le cadre de sa politique foncière. La démarche est animée par le service habitat et les outils techniques mobilisés (SIG par exemple) sont ceux mis en place par la CC2V dans le cadre des moyens et outils du PLH.

Critères d'évaluation : compatibilité des projets des communes et du potentiel urbanisable (zones NA / AU) avec les objectifs quantifiés du PLH

**AXE 1 : ACCOMPAGNER LA RELANCE DE LA CONSTRUCTION
ET MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION**

1.2 : CONVENTION AVEC L'EPF DEPARTEMENTAL

Objectifs de l'action : mobiliser le foncier nécessaire pour permettre la réalisation des objectifs de construction ; favoriser la réalisation d'opérations locatives ou en accession sociale

Contenu de l'action : l'EPF peut assurer pour le compte des collectivités des missions d'acquisition et de portage fonciers. Le recours à l'EPF permettrait à la CC2V d'envisager la réalisation d'opérations locatives ou mixtes sur des emprises foncières qu'elles ne maîtrisent pas.

La mobilisation de l'EPF départemental peut s'envisager en cohérence et dans la continuité de la politique foncière communautaire. Dès lors que la CC2V et les communes auront défini, dans le cadre de « l'observatoire permanent », leurs priorités d'intervention en vue de réaliser des opérations locatives ou mixtes, l'EPF pourra être sollicité pour procéder aux acquisitions et au portage foncier sur les opérations identifiées.

La CC2V établira ainsi de manière régulière une liste des opérations inscrites dans cette convention, conçue comme une déclinaison locale du programme pluriannuel d'investissements de l'EPF. Cette liste pourra être accompagnée de fiches détaillées constituées dans le cadre de l'observatoire permanent du foncier et précisant notamment les caractéristiques du foncier à acquérir, sa destination (projets) et les difficultés éventuelles d'acquisition.

L'intervention de l'EPF peut également être envisagée dans le tissu ancien, dans le cadre d'opérations de renouvellement d'habitat privé très dégradé. L'EPF pourrait dans ce cas assurer l'acquisition et le portage foncier de bâtiments très dégradés ou de friches urbaines afin de permettre la réalisation d'opérations d'ensemble sur des îlots ou parties d'îlots.

Calendrier de mise en oeuvre : l'adhésion de la CC2V à l'EPF départemental, en tenant compte de son règlement et de son mode de financement, constitue le préalable à la mise en œuvre de cette action. La convention indiquant les principes et les modalités d'intervention de l'EPF peut être signée dès la validation du PLH (voire antérieurement) et l'adhésion de la CC2V. L'établissement d'une liste d'opération nécessitant l'intervention de l'EPF (et par la suite la mise à jour de cette liste pendant la durée de la convention) ne pourra s'opérer qu'après l'engagement de la démarche prospective sur le foncier urbanisable, l'identification des priorités d'intervention et la définition des projets envisagés sur les emprises foncières identifiées (politique foncière – action 1.1).

Partenaires associés : CC2V, communes, EPF départemental

Modalités de financement : acquisition et portage foncier par l'EPF jusqu'à la finalisation du projet puis cession aux collectivités et financement des acquisitions dans le cadre des bilans d'opération

Critères d'évaluation : bilan de réalisation des acquisitions foncières reprises au titre de la convention

**AXE 1 : ACCOMPAGNER LA RELANCE DE LA CONSTRUCTION
ET MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION**

1.3 : PROGRAMME COMMUNAUTAIRE PLURIANNUEL D'OPERATIONS GROUPEES

Objectifs de l'action : réaliser les objectifs de construction locative ; assurer la faisabilité des opérations présentées en demande de programmation ; mieux prendre en compte les aspects qualitatifs des opérations programmées (typologie, qualité architecturale et urbaine, habitat durable...)

Contenu de l'action : Cette démarche se mène dans le cadre d'un travail concerté CC2V – communes – DDE et département (au titre de la délégation de compétence en matière d'aides à la pierre). Dans le cadre de ce travail, la CC2V élaborera chaque année un programme reprenant l'ensemble des opérations locatives en accession sociale ou en location accession prévues sur son territoire.

L'élaboration de ce programme permettra à la CC2V de justifier ou d'appuyer les demandes de programmation PLUS des opérateurs en les présentant chaque année dans le cadre d'un programme cohérent à l'échelle de la communauté de communes. Au-delà de cette mise en cohérence, le travail concerté dans toutes les communes de la CC2V, engagé très en amont des demandes de programmation, permettra de mener avec les communes et les opérateurs un véritable travail d'élaboration du contenu des opérations, prenant en compte toutes les dimensions du programme (qualité urbaine et architecturale, diversité des logements proposés, typologie, mise en œuvre de démarches qualitatives...).

En référence aux objectifs quantifiés du PLH, ce travail en amont permettra d'envisager avec les communes et les opérateurs les possibilités de réaliser des opérations locatives, en accession ou en location accession.

Dans le cadre d'opérations mixtes, les conditions d'équilibre financier des opérations et les conditions d'intervention foncière des collectivités pourront être examinées en amont, dès les premières étapes du projet. Cela concerne aussi, plus largement, les conditions de faisabilité des opérations.

La CC2V établira chaque année une version actualisée de son programme pluriannuel présentant de manière détaillée :

- les projets présentés au titre de la programmation PLUS de l'année (et leur contenu détaillé selon une grille de caractérisation pré établie)
- les projets en cours d'élaboration pour une demande de programmation à échéance des 2 prochaines années (et leur état d'avancement selon la grille de caractérisation)
- les projets envisagés pour une programmation à échéance de 3 à 5 ans (et leur état d'avancement selon la grille de caractérisation).

Ainsi conçu ce document pluriannuel constitue également un outil de suivi du travail concerté de programmation animé par la CC2V

Calendrier de mise en oeuvre : dès la validation du PLH, en lien avec la mise en oeuvre de la politique foncière ; dispositif permanent d'animation du PLH

Partenaires associés : CC2V, communes, opérateurs HLM, Département, DDE, Caisse des Dépôts

Modalités de financement : pas de financement spécifique pour l'animation de la démarche de programme pluriannuel (menée dans le cadre des missions du service habitat de la CC2V) ; financements PLUS pour les opérations locatives ; possibilité de participation à l'équilibre des opérations par la CC2V (subvention d'équilibre : voir « outils et moyens du PLH »)

Critères d'évaluation : bilan de réalisation des opérations en regard des objectifs territorialisés

PROGRAMME D' ACTIONS - AXE 2 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'accès 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 adapter l'offre locative.

Cette orientation donne lieu à trois fiches action :

- 2.1 : développement et diversification de l'offre locative sociale
- 2.2 : développement de l'offre en accession sociale et en location accession
- 2.3 : développement de l'offre locative privée conventionnée

◆ répondre aux besoins spécifiques

Cette orientation donne lieu à quatre fiches action :

- 2.4 : politique communautaire de logement des personnes âgées
- 2.5 : politique communautaire de logement des personnes handicapées
- 2.6 : production de logements sociaux adaptés en diffus
- 2.7 : création et gestion d'aires d'accueil des gens du voyage

◆ favoriser les parcours résidentiels :

Cette orientation donne lieu à deux fiches action :

- 2.8 : démarche concertée de peuplement du parc social
- 2.9 : dispositif communautaire d'accès au logement des jeunes

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

2.1 : DEVELOPPEMENT ET DIVERSIFICATION DE L'OFFRE LOCATIVE

Objectifs de l'action : accroître le parc locatif social et veiller à sa diversité typologique afin de répondre au mieux aux besoins des différentes catégories de ménages, aux différentes étapes de leur trajectoire familiale, professionnelle ou résidentielle.

Contenu de l'action : La mise en place de l'observatoire du logement va permettre à la CC2V de disposer d'informations sur la structure du parc locatif HLM et sur la demande locative. L'analyse de ces données peut faire apparaître des inadaptations de l'offre en regard des caractéristiques de la demande (typologie, localisation, etc...). Ces analyses feront donc l'objet d'une communication régulière (1 à 2 fois par an) aux élus et aux partenaires de la CC2V (opérateurs HLM en premier lieu) et donneront lieu à une série de préconisations soumises à validation des élus et visant à remédier aux inadaptations constatées. En ce sens, l'observatoire sera conçu comme un outil d'aide à la décision au service de la politique habitat de la CC2V.

Les préconisations de l'observatoire seront prises en compte dans le cadre du programme pluriannuel (action 1.3) ; la localisation et la typologie des logements notamment seront définis, pour les projets relevant de ce programme pluriannuel, en fonction de ces préconisations

Les préconisations de l'observatoire en matière de diversification de l'offre locative pourront également être prises en compte dans le cadre des démarches visant à développer le conventionnement du parc locatif privé (action 2.3), pour favoriser la mise sur le marché de logements contribuant au rééquilibrage typologique de l'offre locative à l'échelle de la CC2V

Calendrier de mise en oeuvre : possibilité d'engager cette action dès la validation du PLH, après la mise en place de l'observatoire communautaire de l'habitat (Cf. outils et moyens du PLH) ; dispositif permanent d'animation du PLH donnant lieu à la production régulière de documents d'analyse et de préconisations.

Partenaires associés : CC2V, communes, opérateurs HLM, partenaires détenteurs des données constitutives de l'observatoire (DRE, DDE, Union Sociale de l'Habitat)

Modalités de financement : pas de financement spécifique de l'action (missions d'animation du PLH assurée par le service habitat) ; coûts techniques de l'observatoire

Critères d'évaluation : analyse des évolutions de l'offre et de la demande locative : résolution des dysfonctionnements mis en évidence dans le cadre des analyses de l'observatoire (inadaptations de l'offre à la demande mesurée notamment par le taux de satisfaction et le délai d'attente) ; suivi du respect et de la mise en application des préconisations de l'observatoire dans le cadre de la programmation et de la réalisation des opérations locatives (répartition des typologies des logements dans les opérations neuves).

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

2.2 : DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE EN ACCESSION SOCIALE ET EN LOCATION ACCESSION

Objectifs de l'action : favoriser l'accèsion sociale à la propriété

Contenu de l'action : Dans le cadre du travail concerté CC2V – communes – opérateurs (programme pluriannuel – action 1.3) et en référence aux objectifs quantifiés du PLH, élaboration de projets d'opérations groupées comportant la réalisation de logements en accèsion sociale et en location – accèsion.

En matière d'accèsion sociale, l'objectif est de proposer des logements de bonne qualité à des prix de vente inférieurs aux prix du marché, financièrement accessibles à des ménages éligibles au prêt à taux zéro ou dont les revenus se situent entre 80% et 120% du plafond HLM.

La réalisation d'opérations en location – accèsion a pour objectif de proposer aux ménages une forme d'accèsion à la propriété alternative au marché privé, dans des logements neufs de bonne qualité.

La réalisation de ces opérations peut être envisagée dans le cadre d'une intervention foncière de la CC2V (constitution de réserves foncières, participation au déficit d'aménagement dans le cadre d'une opération groupée mixte...).

Leurs modalités de mise en œuvre seront définies avec les opérateurs, en tenant compte notamment du type de logement proposé (conception architecturale, typologie, coût de construction...), des montages ou dispositifs financiers proposés aux ménages (prêt à taux zéro, foncier différé, etc...) et de la clientèle visée (études de marché des bailleurs et données de l'observatoire CC2V).

Calendrier de mise en oeuvre : dès la validation du PLH, en lien avec la mise en oeuvre de la politique foncière (action 1.1) et l'élaboration du programme pluriannuel (action 1.3) ; dispositif permanent d'animation du PLH

Partenaires associés : CC2V, communes, opérateurs HLM, DDE, organismes bancaires

Modalités de financement : pas de financement spécifique pour l'animation de la démarche de programme pluriannuel (menée dans le cadre des missions du service habitat de la CC2V) ; possibilité de participation à l'équilibre des opérations par la CC2V dans le cadre d'opérations mixtes (subvention d'équilibre : voir « outils et moyens du PLH »)

Critères d'évaluation : bilan de réalisation des opérations en regard des objectifs territorialisés

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

2.3 : DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE LOCATIVE PRIVEE CONVENTIONNEE

Objectifs de l'action : favoriser la production et accroître l'offre locative à loyers maîtrisés (conventionnés) en mobilisant le parc locatif privé en complément du parc HLM

Contenu de l'action : Cette action peut s'envisager dans le cadre de l'OPAH (action 3.1), en lien avec les objectifs prioritaires définis dans le cadre de cette procédure. La mobilisation des subventions ANAH majorées pour les bailleurs privés sera conditionnée au conventionnement des loyers. Un travail spécifique d'incitation et de conseil technique et financier devra dans ce cas être mené par le prestataire en charge de l'animation de l'OPAH.

Des démarches similaires incitatives au conventionnement pourront également être envisagées dans le cadre des actions de lutte contre l'habitat indigne (action 3.2). Dans le cas où la sortie d'insalubrité et la mise sur le marché des logements locatifs seront réalisés par des bailleurs privés, ces opérations s'accompagneront nécessairement du conventionnement des logements concernés.

Les incitations au conventionnement menées dans le cadre de l'OPAH et de la lutte contre l'habitat indigne pourront être renforcées par deux démarches d'initiative communautaire :

- la mise en place de subventions communautaires complémentaires aux subventions ANAH (Cf. outils et moyens du PLH)
- une démarche concertée avec la DDE, l'ANAH et la CAF de recensement et de suivi des logements locatifs conventionnés : contrôle des travaux réalisés, suivi des attributions, suivi des conventions, etc...

Calendrier de mise en oeuvre : en lien avec le calendrier de mise en oeuvre de l'OPAH et pendant toute la durée de la procédure ; suivi des conventions et des attributions dans le parc conventionné au-delà de la durée de l'OPAH, pendant toute la durée des conventions

Partenaires associés : CC2V, communes, DDE, ANAH, Conseil Général, CAF

Modalités de financement : financements ANAH et financements complémentaires mis en place par la CC2V dans le cadre de l'OPAH

Critères d'évaluation : bilan de réalisation des objectifs définis dans le cadre de la convention d'OPAH

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

2.4 : POLITIQUE COMMUNAUTAIRE DU LOGEMENT DES PERSONNES AGEES

Objectifs de l'action : développer une offre locative spécifique pour les personnes âgées valides, complémentaire des structures existantes (RPA à Thourotte et Tracy le Mont, projets d'EPAHD à Thourotte et Chiry Ourscamps)

Contenu de l'action : Dans le cadre du programme pluriannuel d'opérations groupées (action 1.3), réaliser des opérations locatives HLM adaptées aux personnes âgées :

- en réalisant dans les opérations groupées des logements de conception et de typologie adaptées à l'accueil des personnes âgées (prise en compte des problèmes de santé ou de mobilité, du besoin de sécurisation, du besoin éventuel de pièces supplémentaires, etc...)
- en mettant en place sur ces logements et sur l'ensemble des logements HLM existants de typologie adaptée à l'accueil des personnes âgées une politique d'attribution spécifique. Cette politique d'attribution peut prendre en compte la « réservation » pour des personnes âgées de logements adaptés à leurs besoins, mais aussi la mise en place d'actions visant à diffuser plus largement l'information sur les logements accessibles aux personnes âgées et à « accompagner » les personnes âgées au moment de leur déménagement (actions à définir dans le cadre d'un partenariat avec les bailleurs, CAF, Conseil Général, caisses de retraite, associations ou structures de services aux personnes âgées...)
- en examinant avec les opérateurs la possibilité de réaliser de petites opérations HLM locatives spécifiques de type « résidence service », intermédiaires entre les foyers et l'habitat locatif HLM classique. Ces opérations peuvent être reprises dans le cadre du programme pluriannuel mais le choix des lieux d'implantation des différentes opérations peut aussi être examiné et défini dans le cadre d'un « plan programme » à l'échelle de la CC2V. Ce plan programme aurait notamment pour but d'identifier les localisations les plus opportunes pour ce type de résidence, en fonction notamment des besoins recensés, des opportunités foncières et des éléments de contexte favorables à ce type d'implantation (desserte, proximité de services et équipements publics, facilité d'accès aux services spécifiques pour la population âgée, environnement, etc...)

L'ensemble de ce programme peut faire l'objet d'une élaboration et d'un suivi dans le cadre d'un groupe de travail, en lien avec la conférence du PLH (Cf outils et moyens du PLH), réunissant l'ensemble des acteurs institutionnels et associatifs impliqués dans les politiques en direction des personnes âgées.

Calendrier de mise en oeuvre : dispositif permanent du PLH, dont la mise en place peut être envisagée dès validation du PLH ; production d'une offre adaptée ou spécifique dans le parc HLM à intégrer au programme pluriannuel (action 1.3)

Partenaires associés : CC2V, communes, bailleurs HLM, DDE, Conseil Général, CAF, structures locales assurant des services aux personnes âgées, caisses de retraite

Modalités de financement : pas de financement spécifique pour l'animation du dispositif (assuré dans le cadre des missions du service habitat) ; financement PLUS des opérations locatives et possibilité de subventions d'équilibre par la CC2V (Cf outils et moyens du PLH)

Critères d'évaluation : analyse spécifique de la demande locative des personnes âgées dans le cadre de l'observatoire de l'habitat ; autres critères spécifiques à déterminer dans le cadre du groupe de travail

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

2.5 : POLITIQUE COMMUNAUTAIRE DU LOGEMENT DES PERSONNES HANDICAPEES

Objectifs de l'action : améliorer l'accès au logement et les conditions de logement des personnes handicapées

Contenu de l'action : les bailleurs sont tenus de réaliser des logements accessibles aux handicapés. Dans un premier temps, la démarche de la CC2V aura pour but d'améliorer l'accès à l'information sur le logement en direction des personnes handicapées. Cette action sera menée dans le cadre d'un groupe de travail animé par la CC2V et associant les communes, les bailleurs, l'Etat, le département et l'ensemble de structures intervenant auprès des handicapés ou représentatives des handicapés. Ce groupe de travail pourrait notamment :

- établir un recensement des logements locatifs accessibles aux handicapés et les caractériser en fonction du type d'adaptation / handicap
- mettre en place avec les bailleurs un suivi de la demande spécifique des personnes handicapées (ou des ménages ayant à leur charge une personne handicapée). Assurer si nécessaire une meilleure mise en relation offre – demande
- diffuser (de manière ciblée si possible) les informations relatives aux aides spécifiques dont peuvent bénéficier les propriétaires et les locataires
- apporter un appui à la réalisation de travaux d'aménagement dans les logements anciens (dans le cadre de l'OPAH – Cf action 3.1)

Le fonctionnement régulier du groupe de travail devrait faire émerger d'autres besoins d'intervention.

Calendrier de mise en oeuvre : dispositif permanent du PLH, dont la mise en place peut être envisagée dès validation du PLH ; production d'une offre adaptée ou spécifique dans le parc HLM à intégrer au programme pluriannuel (action 1.3)

Partenaires associés : CC2V, communes, bailleurs HLM, DDE, Conseil Général, CAF, structures locales assurant des services aux personnes handicapées

Modalités de financement : pas de financement spécifique pour l'animation du dispositif (assuré dans le cadre des missions du service habitat) ; financement PLUS des opérations locatives et possibilité de subventions d'équilibre par la CC2V (Cf outils et moyens du PLH)

Critères d'évaluation : analyse spécifique de la demande locative des personnes handicapées dans le cadre de l'observatoire de l'habitat ; autres critères spécifiques à déterminer dans le cadre du groupe de travail

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

2.6 : PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ADAPTES EN DIFFUS

Objectifs de l'action : répondre aux besoins de logements de ménages en grande difficulté, nécessitant un logement adapté et un suivi spécifique

Contenu de l'action : Dans le cadre du travail concerté CC2V – communes – bailleurs et dans le cadre du programme pluriannuel élaboré à cette occasion, programmation et réalisation de logements locatifs HLM adaptés / d'insertion, en diffus

Ces logements doivent répondre aux besoins spécifiques de ménages pour lesquels l'accès au parc HLM banal (ou le maintien dans ce parc), dans des immeubles collectifs ou des opérations groupées, n'est pas envisageable (taille de la famille, comportement, difficultés familiales, sociales ou éducatives, etc...). Il s'agit d'opérations ponctuelles, adaptées à des ménages clairement identifiés.

Ces opérations peuvent être envisagées et programmées dans les conditions suivantes, dès lors que les familles à loger sont connues :

- repérage des immeubles en diffus permettant de réaliser ce type d'opération. Ce repérage peut être mené par les communes, les opérateurs, la CC2V (à l'occasion du travail concerté « d'observatoire permanent du foncier » et de programme pluriannuel) ou dans le cadre des dispositifs de lutte contre l'habitat très dégradé (action 3.3 ou 3.4)
- mise en place de dispositifs d'accompagnement social dans le logement

Cette démarche sera menée en cohérence avec le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) et plus largement avec l'ensemble des dispositifs ayant pour objet l'accès au logement des personnes en grande difficulté. Elle permettra de créer les conditions de production d'une offre permettant - entre autres - de satisfaire la demande prioritaire au titre du PDALPD.

Calendrier de mise en oeuvre : production d'une offre HLM adaptée dans le cadre du programme pluriannuel (action 1.3), en fonction des besoins identifiés et en tenant compte du délai de réalisation des opérations ; identification et caractérisation des besoins dans le cadre d'un dispositif permanent du PLH

Partenaires associés : CC2V, communes, CCAS, bailleurs HLM, DDE, Conseil Général, CAF

Modalités de financement : pas de financement spécifique pour l'animation du dispositif (assuré dans le cadre des missions du service habitat) ; financement PLUS des opérations locatives et possibilité de subventions d'équilibre par la CC2V (Cf outils et moyens du PLH) ; financements spécifiques pour les mesures d'accompagnement social

Critères d'évaluation : analyse spécifique de la demande locative et des conditions de logement des ménages identifiés (satisfaction de la demande, délais d'attente..) ; bilan de réalisation des opérations programmées après identification des besoins (bilan objectifs – réalisation, délais de réalisation...) ; critères de suivi social et d'insertion des familles (à définir)

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

2.7 : CREATION ET GESTION D'AIRES D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Objectifs de l'action : répondre aux besoins spécifiques d'accueil des gens du voyage sur le territoire de la CC2V

Contenu de l'action : Le Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage a défini les besoins à l'échelle du territoire de la CC2V. L'objectif fixé est de créer 20 à 30 places. L'action menée dans le cadre du PLH doit donc permettre la réalisation de cette capacité d'accueil :

- dans le cadre de la politique foncière et de la démarche prospective avec les communes : repérage des secteurs potentiels pour la réalisation d'une aire d'accueil. Ce repérage peut être mené sur l'ensemble du territoire, sans préjuger des implantations qui seront choisies, en tenant compte notamment des modalités de desserte des sites identifiés .
- dès lors que les besoins auront été définis et les potentiels d'accueil identifiés : élaboration d'un programme opérationnel communautaire de création d'une aire d'accueil des gens du voyage ; choix d'une localisation, modalités d'aménagement de l'aire d'accueil, modalités de gestion
- partenariat avec les partenaires institutionnels et associatifs afin d'assurer dans les meilleures conditions l'accueil et le séjour des gens du voyage et d'éviter les nuisances liées aux stationnements sauvages : accueil et information des gens du voyage sur le territoire, gestion de l'aire d'accueil, scolarisation des enfants, actions d'accompagnement à caractère social si nécessaire, protection des espaces interdits au stationnement...

Calendrier de mise en oeuvre : identification des opportunités foncières en lien avec la politique foncière (action 1.1) ; calendrier de réalisation à définir ultérieurement

Partenaires associés : CC2V, communes, DDE, associations intervenant auprès des gens du voyage

Modalités de financement : financements spécifiques en vigueur et participation financière de la CC2V

Critères d'évaluation : adaptation des places d'accueil créées en fonction des besoins identifiés (objectifs à définir)

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

2.8 : DEMARCHE CONCERTEE DE PEUPEMENT DU PARC SOCIAL

Objectifs de l'action : permettre à la CC2V de disposer d'une vision d'ensemble du peuplement du parc social à l'échelle de son territoire et des difficultés éventuelles d'accès au logement locatif auxquelles sont confrontés les demandeurs.

Contenu de l'action : Mise en place d'une instance de suivi réunissant les communes de la CC2V, les bailleurs sociaux et les partenaires institutionnels (Etat, Caisse des dépôts, CIL, etc...). Dans un premier temps, cette instance aurait pour rôle de dresser régulièrement (1 à 2 fois par an) un bilan des politiques d'attribution et de peuplement du parc locatif social à l'échelle de l'ensemble de la CC2V et de l'ensemble des bailleurs présents sur le territoire. Ce bilan sera établi à partir de l'analyse de l'observatoire de la CC2V. Par la suite, cette instance pourrait définir localement les objectifs, les priorités et les modalités d'une « politique communautaire de peuplement » du parc social, définie en concertation avec les bailleurs. La réservation d'un quota d'attributions pour les demandeurs prioritaires au titre du PDALPD pourrait également être examinée dans ce cadre.

Au moment de sa mise en place, cette instance pourra s'appuyer sur la conférence intercommunale du logement de la CC2V (qui n'a plus d'existence réglementaire suite à la loi ENL) et en conserver les principes de fonctionnement, notamment celui qui consiste à gérer les demandes prioritaires à l'échelle des seules communes disposant d'un parc HLM. Les autres communes seraient donc, en tant que communes de la CC2V, membres de cette instance de suivi mais n'interviendraient pas dans la gestion de demandes prioritaires.

Le développement de l'offre HLM à l'échelle de l'ensemble des communes dans le cadre du PLH (objectifs territorialisés) permettra par la suite un élargissement des communes impliquées dans la gestion des demandes prioritaires, avec pour objectif d'associer à terme l'ensemble des communes de la CC2V dès lors qu'elles seront en mesure de disposer d'une offre locative HLM (ou privée conventionnée à vocation sociale).

L'Etat au titre du plan départemental sera également partenaire associé à cette démarche concertée, à laquelle il pourra apporter sa contribution (bilan des demandes et attributions, mise en place de modalités d'accès au parc locatif social pour mieux satisfaire les demandeurs prioritaires).

Calendrier de mise en oeuvre : mise en place de la démarche possible dès validation du PLH ; dispositif permanent d'animation du PLH donnant lieu à des réunions plénières 1 ou 2 fois par an

Partenaires associés : CC2V, communes, DDE, bailleurs HLM, Conseil Général, CAF, conférence intercommunale du logement (représentée en tant que telle, du moins dans un premier temps)

Modalités de financement : pas de financement spécifique, animation de la démarche assurée par le service habitat dans le cadre de ses missions

Critères d'évaluation : suivi de l'évolution du parc social et des politiques de peuplement du parc social (attributions) : mise en évidence des difficultés d'accès au parc (par catégorie de demandeurs, par secteur territorialisé...) et analyse de leurs causes

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

2.9 : DISPOSITIF COMMUNAUTAIRE D'ACCES AU LOGEMENT DES JEUNES

Objectifs de l'action : favoriser l'accès au logement des jeunes

Contenu de l'action : Mise en place d'un dispositif communautaire afin de réduire les contraintes qui freinent l'accès à un premier logement. Parmi les actions envisageables :

- amélioration de l'information en direction des jeunes concernant les dispositifs d'aide existants
- mise en réseau de l'ensemble des acteurs locaux intervenant en direction des jeunes afin d'apporter une réponse globale à leurs besoins ou de relayer les actions en faveur du logement avec des actions menées dans d'autres domaines (formation, insertion, santé...)
- création d'une permanence d'information logement spécifiquement destinée aux jeunes demandeurs de logement
- mise en place de dispositifs de sous-location et baux glissant par un organisme référent
- création d'une offre locative spécifique dans le parc HLM ou le parc privé conventionné

L'élaboration de ce dispositif et les mesures concrètes mises en place pourront être définis dans le cadre d'un atelier de travail partenarial ou d'un groupe de travail animé par la CC2V et associé à la conférence du PLH (Cf. outils et moyens du PLH).

Cette démarche locale sera conçue comme une déclinaison locale des politiques en faveur du logement des jeunes menées par le Conseil Général et la DDE. La cohérence de ces démarches permettra notamment d'initier des démarches innovantes ou de mobiliser des crédits spécifiques afin de réaliser les objectifs définis à la fois par la CC2V, le Conseil Général et la DDE de l'Oise.

Calendrier de mise en oeuvre : mise en place du dispositif d'information dès la validation du PLH ; production d'une offre spécifique dans le cadre du programme pluriannuel et de l'OPAH (parc privé conventionné) ; réflexion à engager dès la validation du PLH pour la mise en place de dispositifs de sous-location et baux glissants et calendrier opérationnel pour cette mesure à définir dans le cadre de cette réflexion partenariale

Partenaires associés : CC2V, communes, DDE, bailleurs HLM, Conseil Général, Conseil Régional, Mission Locale, CAF,

Modalités de financement : pas de financement spécifique pour l'animation de la démarche (assurée par le service habitat dans le cadre de ses missions) et pour l'amélioration de l'information ; financement des opérations locatives PLUS et du parc privé conventionné ANAH ; financements éventuels à déterminer pour la mise en place de parcours sécurisés d'accès au logement (baux glissants ou sous-location par un organisme référent)

Critères d'évaluation : suivi de la demande locative des jeunes : évolution de la demande, taux de satisfaction et délais d'attente, caractéristiques et évolution de l'offre locative (adaptation à la demande et aux besoins des jeunes)

**PROGRAMME D' ACTION - AXE 3
PROMOUVOIR UN HABITAT DE QUALITE**

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 sur 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 :

- ◆ **favoriser la mise au confort du parc privé**
 - 3.1 : OPAH communautaire
- ◆ **renouveler l'habitat ancien très dégradé et lutter contre l'habitat indigne**
 - 3.2 : démarche concertée de lutte contre l'habitat indigne
 - 3.3 : opérations de renouvellement de l'habitat ancien très dégradé
- ◆ **assurer la qualité des opérations neuves :**
 - 3.4 : démarche qualité dans les opérations neuves

AXE 3 : PROMOUVOIR UN HABITAT DE QUALITE**3. 1 : OPAH COMMUNAUTAIRE**

Objectifs de l'action : favoriser la mise au confort du parc privé par la mise en place de mesures incitatives

Contenu de l'action : Mise en oeuvre d'une OPAH sur l'ensemble du territoire communautaire. Suite à l'étude préalable, plusieurs priorités ont été identifiées, au-delà de l'objectif général d'amélioration du niveau de confort du parc :

- développer le parc locatif privé et plus particulièrement le parc à loyer maîtrisé ou conventionné (social et très social) ; favoriser la remise sur le marché du parc vacant.
- permettre le maintien dans le logement des personnes à mobilité réduite
- favoriser la réalisation de travaux d'économie d'énergie

Les objectifs quantifiés ont été fixés à 120 logements occupés par leurs propriétaires (dont 6 sorties d'insalubrité et 30 travaux d'adaptation) et 32 logements locatifs (dont 22 à loyers maîtrisés, 4 en sortie d'insalubrité et 4 conventionnés en ANAH sociale).

L'OPAH, et le dispositif d'animation qui accompagnera sa mise en oeuvre, peut être utilisé par la CC2V comme le dispositif opérationnel autour duquel pourra se développer une politique communautaire d'amélioration de l'habitat privé ancien, en prenant en compte notamment :

- la mobilisation de subventions communautaires complémentaires aux subventions ANAH, afin d'accroître l'effet incitatif des subventions. L'opportunité de recourir à ces subventions ainsi que le montant des aides que pourrait mettre en place la CC2V doivent être étudiés finement afin d'éviter les « effets d'aubaine » pour les propriétaires (propriétaires qui auraient quand même réalisé des travaux de mise au confort sans l'aide de la CC2V)
- la nécessité d'une articulation étroite entre l'animation de l'OPAH et les dispositifs partenariaux que le PLH propose de mettre en place pour intervenir sur l'habitat indigne (action 3.2) et le renouvellement en tissu privé (action 3.3)
- la possibilité de s'appuyer sur le dispositif d'animation pour diffuser largement à l'échelle du territoire communautaire l'information relative à la mise au confort et à l'amélioration du logement (information et conseil technique et financier), y compris pour des propriétaires qui ne solliciteront pas les subventions ANAH ou qui ne pourront en bénéficier. Ces actions peuvent être menées dans un cadre permanent (plaquettes d'information, permanences) ou dans le cadre d'initiatives ponctuelles (journées d'information, manifestations, bulletins d'information spéciaux ...)

... / ...

... / ...

La pérennisation d'un dispositif d'information communautaire (notamment sur les aides à l'adaptation ou à la réalisation des travaux d'économie d'énergie) à l'issue de l'OPAH devra être envisagée dans la mesure où la durée de l'OPAH est en principe de 3 ans.

Calendrier de mise en oeuvre : engagement de l'OPAH dès que possible, pour une durée de 3 ans

Partenaires associés : CC2V, communes, DDE, Conseil Général, Conseil Régional, CAF

Modalités de financement : crédits ANAH / Conseil Général à réserver dans le cadre de la convention OPAH (464.000 euros) ; aides ANAH en faveur des économies d'énergie (enveloppe maximum de 45.000 euros) ; aides complémentaires du Conseil Régional ; participation financière de la CC2V : suivi animation de l'OPAH, subvention complémentaire sur le parc locatif conventionné et à loyers intermédiaires (56.800 euros) et possibilité de mettre en place des subventions ciblées (notamment façades, maintien à domicile des personnes à mobilité réduite)

Critères d'évaluation : réalisation des objectifs fixés dans la convention d'OPAH

AXE 3 : PROMOUVOIR UN HABITAT DE QUALITE

3.2 : DEMARCHE CONCERTEE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Objectifs de l'action : lutter contre l'habitat indigne en assurant la coordination des acteurs impliqués dans cette politique et en optimisant le recours aux procédures existantes

Contenu de l'action : Mise en place par la CC2V d'un groupe partenarial associant l'ensemble des acteurs de la lutte contre l'habitat indigne (DDASS, CAF, département, communes...). Ce groupe partenarial aura notamment pour rôle :

- de procéder au repérage de situations d'habitat indigne et de permettre l'échange d'informations entre partenaires
- de rechercher des modalités d'intervention (coercition, incitation, intervention en maîtrise d'ouvrage publique...) adaptées aux situations identifiées, selon les caractéristiques des logements, leur occupation, la situation et l'attitude des bailleurs (coercition, incitation...)
- de mettre en œuvre les procédures adaptées et de coordonner les intervenants

Cette démarche doit permettre d'identifier le parc indigne et de déterminer les modalités d'intervention les mieux adaptées. Il s'agit notamment de différencier les logements indignes qui seront appelés à bénéficier des mesures de sortie d'insalubrité dans le cadre de l'OPAH (action 3.1) et ceux sur lesquels devront être envisagées des opérations de renouvellement en maîtrise d'ouvrage publique (action 3.3).

La démarche partenariale sur l'habitat indigne se mènera donc en cohérence et en articulation étroite avec le dispositif d'animation de l'OPAH.

Calendrier de mise en oeuvre : mise en place simultanément à l'engagement de l'OPAH. En fonction du bilan à l'issue des 3 ans de l'OPAH, la démarche pourra être prolongée hors OPAH dans le cadre d'un dispositif animé par la CC2V

Partenaires associés : CC2V, communes, DDE, Conseil Général, CAF, bailleurs HLM, animateur de l'OPAH

Modalités de financement : pas de financement spécifique pour l'animation de la démarche (assurée par le service habitat dans le cadre de ses missions) ; financement en sortie d'insalubrité dans le cadre de l'OPAH ; financement des opérations de renouvellement dans le cadre du programme pluriannuel et du financement des opérations selon leur nature.

Critères d'évaluation : bilan des logements indignes recensés et traités (sortie d'insalubrité ou opérations de renouvellement

AXE 3 : PROMOUVOIR UN HABITAT DE QUALITE

3. 3 : OPERATIONS DE RENOUVELLEMENT DE L'HABITAT ANCIEN TRES DEGRADE

Objectifs de l'action : favoriser la réalisation de petites opérations de renouvellement en tissu privé très dégradé

Contenu de l'action : Dans le cadre de l'observation foncière permanente menée en concertation avec les communes, repérage des bâtiments anciens très dégradés offrant l'opportunité d'une intervention en rénovation sur tout ou partie d'un îlot d'habitat très dégradé.

Acquisitions foncières et mobilisation d'un opérateur public pour réaliser l'opération, en réhabilitation ou en démolition reconstruction totale ou partielle.

Ce type de démarche est adapté dans les cas où la présence d'un immeuble très dégradé justifie une analyse plus large (à l'échelle de l'îlot) ou constitue une opportunité pour une opération de plus grande ampleur.

Dans ce cas, il est important de ne pas se limiter au traitement d'un seul immeuble mais de travailler à l'échelle de l'ensemble de l'opération, ce qui peut nécessiter des acquisitions foncières ou la mobilisation de procédures plus complexes.

Cette démarche s'inscrit en cohérence avec la politique foncière communautaire (actions 1.1), la convention EPF (action 1.2), le dispositif mis en place pour animer l'OPAH (action 3.3) et la démarche de lutte contre l'habitat indigne (action 3.2)

Calendrier de mise en oeuvre : mise en place simultanément à l'engagement de l'OPAH. En fonction du bilan à l'issue des 3 ans de l'OPAH, la démarche pourra être prolongée hors OPAH dans le cadre d'un dispositif animé par la CC2V

Partenaires associés : CC2V, communes, DDE, Conseil Général, CAF, bailleurs HLM, animateur de l'OPAH

Modalités de financement : pas de financement spécifique pour l'animation de la démarche (assurée par le service habitat dans le cadre de ses missions) ; financement en sortie d'insalubrité dans le cadre de l'OPAH ; financement des opérations de renouvellement dans le cadre du programme pluriannuel et du financement des opérations selon leur nature.

Critères d'évaluation : bilan des logements indignes recensés et traités (sortie d'insalubrité ou opérations de renouvellement)

AXE 3 : PROMOUVOIR UN HABITAT DE QUALITE

3. 4 : DEMARCHE QUALITE DANS LES OPERATIONS NEUVES

Objectifs de l'action : assurer la qualité urbaine et architecturale des opérations neuves

Contenu de l'action : Dans le cadre du travail en amont et du programme pluriannuel, mettre en œuvre des démarches qualitatives afin d'assurer la qualité urbaine et architecturale des opérations et afin d'intégrer des objectifs de qualité environnementale et d'habitat durable.

Une attention particulière sera portée notamment à :

- la conception urbaine et architecturale des opérations, dans la perspective d'une utilisation économe de l'espace : typologies bâties (maisons de ville, petits collectifs...), conception du plan masse, densité, qualité architecturale et qualité d'image...
- l'insertion urbaine des opérations, en fonction des localisations (centre ville ou centre village, insertion dans le tissu existant, renouvellement en tissu privé, extension urbaine...)
- la qualité paysagère des projets
- la mise en œuvre de démarches de type Haute Qualité Environnementale

La CC2V pourra prendre par ailleurs des initiatives afin de favoriser et valoriser sa politique qualitative sur les opérations neuves : démarche de type « appel à projet » ou « concours d'idées » sur des opérations importantes présentant un enjeu à l'échelle communautaire, élaboration d'un référentiel communautaire, valorisation des opérations exemplaires réalisées dans les communes de la CC2V...

Calendrier de mise en oeuvre : mise en place de la démarche dès validation du PLH ; dispositif permanent d'animation du PLH

Partenaires associés : CC2V, communes, DDE, CAUE, Conseil Général

Modalités de financement : pas de financement spécifique (l'animation de la démarche assurée par le service habitat dans le cadre de ses missions)

Critères d'évaluation : à définir ; possibilité d'établir un référentiel permettant de caractériser la qualité des projets et des opérations réalisées

LES OUTILS ET MOYENS DU PLH

La réalisation des objectifs quantifiés et la mise en œuvre du programme d'actions du PLH nécessitent la mise en place d'une ingénierie, de moyens financiers, de dispositifs techniques ou le renforcement des dispositifs existants.

Les moyens qui sont évoqués ici correspondent **aux moyens jugés nécessaires pour réaliser les objectifs du PLH et pour mettre en œuvre le programme d'actions**. Les modalités précises de leur mise en place (montants affectés, priorités, échéancier ...) **devront par contre être définis par les instances décisionnelles de la CC2V, selon ses modalités de validation technique et politique**.

INGENIERIE COMMUNAUTAIRE : LE SERVICE HABITAT.

Les tâches de la chargée de mission habitat seront **redéfinies en fonction du contenu du PLH, dont elle assurera la mise en œuvre**. Dans la mesure où le PLH propose l'animation de démarches ou de dispositifs partenariaux ainsi qu'un important travail prospectif sur le foncier et la programmation des opérations neuves avec les communes et les bailleurs, une part importante de ces tâches consistera à initier et animer ce travail.

A terme, un renforcement du service habitat pourra être envisagé pour faire face à la « montée en charge » du pilotage et de l'animation de la politique habitat de la CC2V. Ce renforcement du service habitat se traduirait par le recrutement d'un(e) deuxième chargé(e) de mission dont le profil et les missions resteront à définir. On peut toutefois évoquer à ce stade la possibilité d'une répartition des tâches entre des missions d'observation et de prospective (animation de l'observatoire, analyse stratégique et prospective du foncier, élaboration de programmes pluriannuels, préconisations en matière d'adaptation du parc, etc...) et des missions d'appui et de conseil opérationnel aux communes dans la mise en œuvre de leurs projets ou dans le déroulement des procédures.

Le service habitat est porteur des orientations et du programme définis dans le cadre du PLH mais ces orientations et ce programme sont avant tout l'expression d'une volonté des communes pour mettre en œuvre une politique de l'habitat cohérente à l'échelle du territoire communautaire. **Le service habitat est donc conçu, dans son fonctionnement comme dans ses missions, comme un outil d'appui technique aux communes pour mettre en œuvre leurs projets dans le cadre des orientations du PLH.**

CONFERENCE DU PLH

La conférence du PLH sera l'**instance partenariale communautaire chargée du suivi du PLH**. Elle se réunira une à deux fois par an pour :

- examiner le bilan de réalisation des objectifs et du programme d'actions du PLH
- faire le point sur la politique foncière et le programme pluriannuel d'opérations groupées

- suivre le déroulement des procédures en cours (OPAH)
- prendre connaissance des analyses menées à partir de l'observatoire et des préconisations qui en résultent
- définir les orientations à donner à la poursuite du PLH et traiter de tout autre sujet en rapport avec la politique habitat

Le programme d'actions propose par ailleurs la mise en place et l'animation par la CC2V de démarches partenariales visant à élaborer et mettre en œuvre des programmes spécifiques : diversification de l'offre sociale, logement des personnes âgées, logement des personnes handicapées, logements adaptés en diffus, logement de jeunes, instance de suivi du peuplement dans le parc social, lutte contre l'habitat indigne, démarche qualité dans les programmes neufs.

Les groupes de travail mis en place pour engager ces démarches peuvent se concevoir comme des « ateliers de travail » spécifiques de la conférence du PLH, appelés à se réunir plus fréquemment mais rendant compte de l'avancement de leurs travaux de manière plus formelle au moment des conférences du PLH.

AIDES FINANCIERES COMMUNAUTAIRES

La capacité à atteindre les objectifs de construction et de diversification prévus par le PLH implique une capacité à mobiliser le foncier nécessaire à la réalisation des opérations et à le mobiliser dans des conditions qui ne pèsent pas trop lourdement sur l'équilibre financier des opérations. La pression foncière, la relative raréfaction du foncier immédiatement disponible et l'augmentation des prix du foncier tendent à réduire fortement cette capacité et pèsent donc sur les conditions de réalisation des opérations locatives, en accession sociale ou en location accession.

La CC2V peut faciliter ou permettre la réalisation des opérations neuves en contribuant à l'équilibre des opérations. Cette contribution peut s'opérer sous différentes formes : acquisitions foncières (à court, moyen ou long terme selon qu'il s'agit de réaliser une opération ou de constituer des réserves à plus long terme), prise en charge ou participation financière aux coûts d'aménagement et de viabilisation ou subvention d'équilibre des opérations.

En matière d'intervention foncière, une attention particulière devra être portée à l'articulation étroite entre l'intervention de la CC2V, celles des communes et celle de l'EPF de manière à optimiser le recours à l'EPF. La mise en place de subventions d'équilibre pour les opérations réalisées par les opérateurs institutionnels devra s'accompagner d'un examen précis des bilans prévisionnels d'opérations et de la mise en place de critères d'éligibilité de ces subventions. Les principes de financement qui seront adoptés par la CC2V doivent **notamment éviter que les financements communautaires viennent se substituer à des financements existants ou qui auraient pu être mobilisés (« effets d'aubaine »).**

La CC2V peut par exemple maîtriser le montant des aides accordées aux bailleurs HLM pour contribuer à l'équilibre des opérations locatives en fixant comme principe que l'aide communautaire ne peut excéder le montant des fonds propres de l'opérateur (ou un pourcentage de ce montant en fonds propres).

L'estimation de l'enveloppe qui serait affectée aux subventions d'équilibre des opérations HLM (voire en accession sociale) peut être définie aisément dans la mesure où les objectifs de construction sont fixés pour la durée du PLH. Le montant des subventions communautaires peut donc être déterminé en fonction de ces objectifs de construction, sur la base d'une subvention moyenne par logement.

En complément des aides destinées à favoriser la construction, **des subventions peuvent être versées par la CC2V pour favoriser certaines interventions sur le logement**, en fonction des orientations prioritaires de sa politique habitat. Ces subventions communautaires peuvent être envisagées dans le parc privé :

- pour les aménagements spécifiques aux personnes à mobilité réduite
- pour inciter aux travaux d'économies de charges
- pour inciter au conventionnement du parc locatif privé
- pour inciter à l'amélioration des façades

Ces subventions peuvent être mobilisées dans le cadre de l'OPAH pendant les 3 premières années du PLH, en utilisant le dispositif d'animation de l'OPAH pour diffuser l'information et instruire les dossiers. A l'issue de l'OPAH, des modalités de poursuite de ces aides pourront être envisagées.

BUDGET D'ETUDES ET D'ANIMATION.

Ce budget est destiné à financer les études préalables à la mise en oeuvre et à l'animation des procédures opérationnelles (OPAH par exemple), les études nécessaires à la définition de projets sur des périmètres de projet ou des études thématiques sur le marché du logement en lien avec le PLH.

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT.

A l'occasion du diagnostic du PLH, **la CC2V a commencé à constituer les bases d'un observatoire local de l'habitat**. Les premières données réunies préfigurent le contenu de l'observatoire qui sera mis en place pour servir à la fois **d'outil d'aide à la décision au service de la CC2V et des communes** et pour permettre aux élus, aux techniciens et aux partenaires de **disposer d'une connaissance du parc et du marché du logement à l'échelle du territoire**.

L'observatoire local sera conçu **en articulation et en cohérence avec les observatoires constitués à d'autres échelles**, afin de permettre les échanges d'information et l'enrichissement mutuel des moyens de connaissance du territoire. Cette articulation et ces possibilités d'échanges concerneront notamment :

- les observatoires du marché locatif ou de la demande HLM constitués à l'échelle départementale ou régionale par la DDE ou l'Union Sociale pour l'Habitat
- les outils d'observation mis en place dans le cadre du PDALPD
- l'observatoire départemental du Conseil Général.

La mise en place d'un SIG permettra de fournir un support à l'utilisation et à l'analyse des données collectées. Il servira également de support à la démarche prospective sur le foncier (dans la continuité du recensement des projets communaux effectué - sans support cartographique informatisé - lors du diagnostic du PLH).

Les données collectées pour constituer l'observatoire concerneront dans un premier temps :

les informations foncières recueillies auprès des communes.

Il s'agira de constituer un observatoire, actualisé en permanence, du potentiel foncier des communes et des projets identifiés. Le recensement des projets communaux effectués dans le cadre du diagnostic du PLH pourra servir de base à cet observatoire. Cet observatoire servira de support à la politique foncière (action 1.1) et à l'élaboration du programme pluriannuel d'opérations groupées (action 1.3). Il **est alimenté par les données recueillies par la CC2V dans le cadre du travail concerté avec les communes.**

les données INSEE, FILOCOM et SITADEL relatives aux caractéristiques du parc de logement, à son occupation et aux revenus des ménages

Les données INSEE, SITADEL (logements commencés) et FILOCOM fournissent des indications sur la démographie (population, ménages), le parc de logement, les rythmes de construction et les revenus des ménages.

Ces données permettent dans un premier temps de **constituer des tableaux de bord des principaux indicateurs concernant le parc de logements (confort, taille, dates de construction, type d'habitat...) et de son occupation (caractéristiques des ménages, statut, vacance...) et de suivre leur évolution** (rythme de construction, évolution des caractéristiques du parc et du peuplement entre deux périodes d'observation, flux...).

Cet observatoire est alimenté par des données disponibles auprès de l'INSEE (sans convention particulière pour les données de base), par les données SITADEL (logements commencés, données accessibles par commune sur INTERNET) et par les données des bases FILOCOM. Ces dernières sont mises à disposition des collectivités dans le cadre d'une convention et sont payantes, le coût de mise à disposition étant déterminé par la taille des bases de données demandées. La CC2V devra donc déterminer les informations jugées nécessaires et fiables pour la constitution de son observatoire afin d'éviter la compilation de données qui ne seront pas utilisées¹.

¹ Ce travail a déjà été effectué dans le cadre du diagnostic du PLH, afin de déterminer les données utiles à la réalisation du diagnostic. Les choix opérés par la CC2V à cette occasion peuvent être confirmés ou redéfinis.

les caractéristiques du parc locatif HLM et l'analyse de la demande locative (demande en instance et demande satisfaite)

Cet observatoire doit permettre de caractériser le parc HLM et son évolution (répartition dans les communes de la CC2V, structure par taille, répartition du parc individuel et collectif...) et d'analyser dans le même temps la demande locative (demande en attente et demande satisfaite selon différents critères : taille du logement, taille du ménage, revenus, origine résidentielle...)

Ces analyses doivent notamment mettre en évidence les inadaptations éventuelles de l'offre locative et alimenter la démarche de diversification de l'offre locative. Elles permettront de formuler des préconisations qui devront être prises en compte pour définir le contenu des opérations neuves (structure par type, offre spécifique, voire niveau des loyers ou mode de financement : PLAI, PLUS, PLS...) dans le cadre du programme pluriannuel.

Cet observatoire est alimenté par les données GEOKIT (enquête parc locatif social au 1^{er} janvier de chaque année) et par l'observatoire de la demande de l'Union Régionale de l'Habitat.

les transactions foncières et immobilières (source PERVAL).

Les données PERVAL permettent de disposer d'informations détaillées sur les transactions foncières et immobilières. Les données complètes ont été commandées par la CC2V et mises à disposition du bureau d'études pour réaliser le diagnostic du PLH.

Ces données permettent notamment de connaître le volume et la nature des transactions, de suivre leur évolution, de connaître les prix de vente, les caractéristiques des vendeurs et des acquéreurs. **Il s'agit donc d'un observatoire détaillé – et en principe complet - du marché privé.**

Pour alimenter son observatoire, la CC2V pourra toutefois choisir de commander – et d'exploiter - les bases de données détaillées ou de demander des synthèses et analyses. Cette deuxième solution, dès lors que les résultats attendus par la CC2V sont clairement définis au préalable, présente l'avantage d'épargner à la collectivité le temps de traitement des données (exploitation des bases pour constituer des tableaux ou graphique) nécessaire pour procéder à leur analyse.

OUTILS D'INFORMATION ET DE COMMUNICATION

Il s'agit ici de moyens d'information sur la politique habitat de la CC2V dans sa globalité et non d'information relative à la mise en place d'une action ou d'un dispositif donné (ces moyens d'information étant dans ce cas liés à la mise en oeuvre de l'action, par exemple en matière d'information sur les aides financières mises en place).

Deux outils d'information peuvent être envisagés dans un premier temps :

- **une rubrique spécifique régulière consacrée à la politique habitat et au PLH** dans le bulletin d'information communautaire ou **la diffusion d'une lettre d'information** (2 à 4 pages) spécifique au PLH

- **une rubrique habitat fournie et régulièrement mise à jour sur le site INTERNET de la CC2V.** Conçue au minimum comme un moyen d'information du public, cette rubrique pourrait rapidement **évoluer vers des modalités plus interactives, permettant l'échange avec les utilisateurs.**

LE DISPOSITIF D'ÉVALUATION DU PLH

Le dispositif d'évaluation est conçu à la fois comme **un outil de suivi des conditions de réalisation du PLH** et un **outil d'évaluation du PLH à l'issue de la sa période de mise en œuvre** (ou à différentes étapes de sa mise en œuvre, dans le cas d'un bilan à mi-parcours par exemple).

Le dispositif de suivi évaluation comporte plusieurs modalités :

- ◆ le bilan de réalisation du programme d'actions
- ◆ le bilan de réalisation des objectifs quantifiés
- ◆ le bilan des actions menées en regard des orientations et priorités du PLH

Bilan de réalisation du programme d'actions

Le programme d'actions est constitué de 16 fiches actions. Précisons qu'il s'agit du programme *initial* du PLH et rien n'empêche la CC2V de mettre en place, pendant la durée de son PLH, de nouvelles actions jugées nécessaires ou de modifier le contenu des actions proposées pour l'adapter à des évolutions de contexte.

Le premier mode de suivi évaluation du PLH consiste à établir le bilan des actions engagées et réalisées (quel que soit par ailleurs le résultat de ces actions, qui relève d'un autre mode d'évaluation). Du fait du contenu des actions et de leurs calendriers de mise en œuvre, ce bilan ne peut toutefois s'établir sur le seul critère réalisé / non réalisé. On peut en effet différencier :

- les actions dont les échéances sont clairement identifiées. C'est le cas notamment de la convention avec l'EPF ou de l'OPAH, dont les durées seront fixées préalablement. Le bilan de mise en œuvre de ces actions peut donc être établi : action engagée, en cours, achevée...
- les actions nécessitant la mise en place et l'animation de démarches qui constituent des dispositifs permanents du PLH et dont le contenu est appelé à évoluer au fil du temps et en fonction du travail partenarial. Le bilan de réalisation de ces actions ne peut donc s'établir dans la perspective d'un achèvement de l'action mais doit prendre en compte davantage l'engagement ou non de la démarche, son fonctionnement effectif et sa pérennisation dans la durée.

bilan de réalisation des objectifs quantifiés

Le PLH fixe deux types d'objectifs quantifiés :

- **les objectifs de construction**, qui sont des objectifs quantifiés et territorialisés du PLH. Leur réalisation passe par la mise en œuvre de plusieurs fiches action (politique foncière, convention EPF, programme pluriannuel...) et par la mobilisation d'outils et moyens du PLH (moyens financiers, observatoire...)

- **les objectifs de réalisation des actions.** Certaines actions comportent des objectifs de réalisation spécifiques, déjà définis (OPAH par exemple) ou à définir dans le cadre de démarches à mettre en place (objectifs de réalisation de logements spécifiques ou objectifs de traitement de l'habitat indigne dans le cadre d'opérations de renouvellement par exemple).

Dans les deux cas, les objectifs de réalisation peuvent faire l'objet d'une évaluation quantitative (les objectifs ont-ils été atteints ?). Cette évaluation doit toutefois prendre en compte la durée nécessaire à la réalisation des opérations.

Ainsi, le suivi des objectifs de construction territorialisés doit-il s'appuyer à la fois sur un bilan annuel des réalisations (en regard des objectifs fixés par secteur) et sur la prise en compte des projets inscrits dans le programme pluriannuel. Le bilan des opérations neuves par secteur en regard des objectifs territorialisés ne peut s'établir en effet année par année mais après plusieurs années, du fait des conditions de programmation et de réalisation des opérations.

L'intérêt du programme pluriannuel est de fournir des indications sur les perspectives de réalisation, en faisant état des projets prévus à moyen et long terme et en vérifiant la cohérence de ces projets avec les objectifs territorialisés du PLH.

bilan des actions menées en regard des orientations et priorités du PLH

Ce bilan permet **d'établir une évaluation plus qualitative des conditions de mise en œuvre et de réalisation du PLH**, en s'appuyant sur l'organisation du programme d'actions et sur la correspondance établie entre le diagnostic, les orientations du PLH et le contenu du programme d'actions.

Cette évaluation porte notamment sur :

- **la pertinence des actions et de leurs objectifs.** Elle s'évalue en regard des constats énoncés dans le diagnostic : les actions qui composent le programme et leurs objectifs permettent-ils d'apporter une réponse satisfaisante aux dysfonctionnements ou insuffisances constatés ? Cette question se pose au moment de l'élaboration du programme d'actions mais elle est en principe résolue par la validation du programme. L'évaluation de la pertinence des actions ne se limite toutefois pas au contenu initial du programme d'actions mais elle permet aussi de vérifier, pendant toute la période de mise en œuvre du PLH et en fonction des évolutions du contexte (marché du logement, procédures...), si les actions proposées et leurs objectifs définis initialement sont toujours suffisants et adaptés ou s'il faut procéder à des ajustements dans les objectifs, les priorités ou le contenu du PLH. La conférence du PLH est l'instance où ces ajustements ou réorientations de la politique de l'habitat peuvent être débattues et redéfinies
- **la cohérence du programme d'actions.** Pour répondre aux enjeux identifiés à l'issue du diagnostic, le PLH comporte une série d'actions organisées en fonction d'orientations. Dans la plupart des cas, les actions se complètent pour apporter une réponse adaptée : par exemple, l'OPAH, la démarche de lutte contre l'habitat indigne et les opérations de renouvellement en tissu privé composent un dispositif global d'amélioration du

parc ancien ; la politique foncière, la convention EPF, le programme pluriannuel, la diversification du parc locatif, le développement de l'accession et la démarche qualitative sur les opérations neuves se complètent pour constituer un dispositif global de production maîtrisée d'une offre nouvelle de logement. L'évaluation de la cohérence consiste à s'assurer de cette complémentarité des actions au sein du programme et en fonction des enjeux et orientations du PLH. Ici encore, la cohérence du programme dans sa version initiale est examinée au moment de la validation du PLH mais elle peut être aussi réexaminée pendant la mise en oeuvre du PLH, en fonction de l'évolution du contexte

- **l'adaptation des moyens aux objectifs.** Ce mode d'évaluation amène à examiner si les moyens (humains, techniques, financiers...) mobilisés pour chacune des actions sont suffisants, adaptés et correctement utilisés pour atteindre les objectifs fixés. Il ne concerne pas seulement l'action de la CC2V mais l'action de l'ensemble des opérateurs et financeurs associés à la mise en oeuvre de l'action et il vient compléter (et éclairer) le bilan de réalisation des objectifs quantifiés de chaque action.
- **l'analyse des conditions de faisabilité des actions.** Cette évaluation complète également le bilan des objectifs quantifiés des actions et plus largement l'évaluation qualitative des effets induits par la mise en oeuvre du PLH. Il s'agit ici de mettre en évidence les facteurs qui contribuent à faciliter ou au contraire à freiner la mise en oeuvre du PLH et la réalisation de ses objectifs. Cela concerne notamment les éléments de contexte (évolution du marché immobilier et ses conséquences sur la politique foncière de la CC2V par exemple) et les modalités du partenariat (mobilisation des partenaires, convergence ou divergence de leurs stratégies avec les orientations du PLH, etc...).