

Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de la Vallée de Montmorency

Programme d'actions

16 décembre 2015



Plan général

Orientation 1 4

Maintenir l'attractivité de l'agglomération tout en veillant aux équilibres territoriaux 4

- 1. Construire chaque année 440 logements 5**
 - 1.1 Territorialiser la production de logements et suivre la mise en œuvre 6
 - 1.2 Mettre en œuvre un Plan d'Actions Foncières (PAF) permettant d'anticiper et de contractualiser les interventions de l'EPF 6
 - 1.3 Participer aux études de faisabilité sur les secteurs stratégiques issus du PAF 7
 - 1.4 Mettre en place d'un fonds d'intervention foncière 8
 - 1.5 Mettre en compatibilité les PLU avec les objectifs du PLH 8

Orientation 2 11

Accroître les possibilités de parcours résidentiels à l'échelle de la CAVAM et dans toutes les communes en répondant à la diversité des besoins 11

- 2. Développer des produits accessibles 12**
 - 2.1 Détailler la programmation par type de produit 14
 - 2.2 Ajuster le système d'aides de la CAVAM pour le développement du locatif social et de l'accession sociale 15
 - 2.3 Envisager l'éventualité de prendre la délégation de compétences de gestion des aides à la pierre 16
- 3. Développer des produits dédiés à certains publics 18**
 - 3.1 Intégrer dans la programmation générale des produits destinés aux personnes âgées, aux personnes à mobilité réduite et de handicap 19
 - 3.2 Programmer des logements PLAI pour répondre aux ménages sous le seuil de pauvreté 20
 - 3.3 Etudier les modalités de réalisation d'un projet de maison relais pour les familles les plus fragiles 20
 - 3.4 Achever l'opération de la Butte Pinson et du Champs à Loup sur Groslay/Montmagny 21
 - 3.5 Réfléchir à un projet permettant de répondre à l'objectif de 6 places attribuées à la commune d'Enghien-les-Bains 21

Orientation 3 23

Agir sur le parc existant pour mieux répondre aux besoins 23

- 4. Mobiliser les opportunités d'acquisition-amélioration et de conventionnement pour développer et diversifier le parc locatif social 24**
 - 4.1 Développer l'acquisition-amélioration et le conventionnement de logements locatifs sociaux 25
- 5. Améliorer certains segments du parc privé et réduire la facture énergétique 27**
 - 5.1 Développer une réflexion particulière sur les copropriétés perçues comme fragiles dans l'optique de déployer le dispositif opérationnel le plus adapté au territoire (OPAH Copro, Plan de Sauvegarde, etc...) 28
 - 5.2 Mieux informer les communes dans la lutte contre l'habitat indigne 28
- 6. Prévenir la déqualification du parc public existant en regard de l'offre nouvelle 30**
 - 6.1 Achever les PRU en cours pour les villes concernées 31

Orientation 4 33

Renforcer la gouvernance en approfondissant le dialogue interne et externe 33

- 7. Suivre la mise en œuvre du PLHI et animer les partenariats 34**
 - 7.1 Déployer un Système d'Information Géographique (SIG) communautaire 34
 - 7.2 Renforcer la mobilisation des partenaires autour des objectifs du PLHI 35
- 8. Observer 37**
 - 8.1 Conforter et adapter l'observatoire en regard des objectifs retenus dans le PLH 37
 - 8.2 Actualiser et développer l'observatoire : 38

En préambule

Après le choix des orientations qualitatives et quantitatives, le programme local de l'habitat est entré en 2014 dans sa dernière phase d'élaboration. En septembre 2014, lors de la conférence des vice-présidents, les élus se sont prononcés sur une répartition de la construction neuve entre les communes de l'objectif de 440 logements par an, objectif correspondant à la demande du porter à connaissance de l'Etat.

Les mois suivants ont permis de décliner les orientations en pistes d'actions puis de structurer le programme d'actions.

Lors de la conférence des vice-présidents du 3 décembre, les élus ont fait le choix de la programmation et du programme d'actions détaillé dans ce document.

Orientation 1

Maintenir l'attractivité de l'agglomération tout en veillant aux équilibres territoriaux


Orientation


Maintenir l'attractivité de l'agglomération tout en veillant aux équilibres territoriaux


Action

1. Construire chaque année 440 logements


 Subvention

 Etude, aide à la décision

 Outil programmation

 Ingénierie

 Animation partenariat

 Observation

Constat / problématique

Conformément aux objectifs fixés par l'Etat dans le cadre de la Territorialisation des Objectifs de Logements (TOL), la CAVAM s'engage à construire 440 logements neufs sur son territoire chaque année.

Cet objectif de construction neuve, relativement ambitieux au regard des contraintes auxquelles est soumis le territoire (PEB, terrain mobilisés dans le cadre de projets d'infrastructures [avenue du Parisis], tissu urbain relativement dense, emprises foncières libres de constructions peu nombreuses) doit permettre de continuer d'alimenter le marché local en offre nouvelle et éviter une augmentation de la tension de celui-ci. L'un des objectifs du PLH est ainsi d'essayer de répondre à la demande d'actifs, contraints aujourd'hui de quitter la CAVAM faute d'offre compatible avec leurs ressources.

Cet enjeu en matière de construction neuve est fortement corrélé à un deuxième enjeu, celui de la maîtrise du foncier et de l'encadrement par les documents d'urbanisme des possibilités offertes par le territoire. Les communes de la CAVAM ont engagé individuellement des actions en vue de maîtriser leur développement. Une seule convention pour de l'habitat a été signée entre l'EPFVO, la CAVAM, Groslay et Montmagny sur le projet des gens du voyage de la Butte Pinson. Pour renforcer les capacités d'interventions des collectivités, ce deuxième PLH devra mettre en place des outils de maîtrise foncière dépassant les interventions ponctuelles et garantissant un développement cohérent, maîtrisé et respectueux de l'identité du territoire.

Résultats attendus

- Construire 440 logements neufs chaque année sur la CAVAM.
- Réunir l'ensemble des conditions nécessaires à l'atteinte de cet objectif. Il s'agira en particulier :
 - De traduire ces objectifs dans les documents d'urbanisme afin de garantir (réglementairement) la faisabilité du PLH.
 - Réaliser les études préalables nécessaires et validant la faisabilité technique et financière des opérations les plus importantes.
- Mettre en place une politique d'acquisition foncière qui permette aux collectivités de mieux anticiper et maîtriser leur développement.
- Assurer une montée en charge des compétences de la CAVAM en matière de portage de projets à vocation d'habitat.

Contenu de l'action

Cette action se décline de la manière suivante :

1. Territorialiser la production de logements et suivre la mise en œuvre
2. Mettre en œuvre un Plan d'Actions Foncières (PAF) permettant d'anticiper et de contractualiser les interventions de l'EPF
3. Participer aux études de faisabilité sur les secteurs stratégiques issus du PAF
4. Mettre en place d'un fonds d'intervention foncière
5. Mettre en compatibilité les PLU avec les objectifs du PLH

1.1 Territorialiser la production de logements et suivre la mise en œuvre

Cette territorialisation prend en compte les projets des villes selon le référentiel foncier bâti lors de l'élaboration du diagnostic de ce PLH. Elle a été validée par les élus de la CAVAM en Commission des Vice-Présidents en septembre 2014.

	répartition de l'objectif de construction TOL 2015-2021 suite à la CVP de septembre 2014		Indice de construction 2015-2021 (nb logts/an/1000hab)
	sur 6 ans	par an	
Andilly	120	20	7,9
Deuil -La Barre	720	120	5,5
Enghien-les-Bains	240	40	3,5
Groslay	240	40	4,2
Margency	90	15	5,2
Montmagny	420	70	5,0
Montmorency	480	80	3,8
Saint Gratien	120	20	1,0
Soisy-sous-Montmorency	210	35	2,0
CAVAM	2640	440	3,6

L'objectif sur les 6 années du prochain PLH sera d'alimenter le marché régulièrement avec une production diversifiée et de veiller à l'évolution des marchés neufs et anciens pour être en mesure éventuellement de réorienter la production afin de répondre au mieux aux besoins.

1.2 Mettre en œuvre un Plan d'Actions Foncières (PAF) permettant d'anticiper et de contractualiser les interventions de l'EPF

Au-delà du référentiel foncier recensant les projets des communes réalisés lors de l'élaboration de ce PLH, l'objectif est de mettre en œuvre une prospection foncière, permettant aux communes d'avoir une plus grande lisibilité du potentiel foncier et leur permettant d'anticiper en fonction de leurs projets.

Il s'agit de réaliser, dans un premier temps, un atlas foncier, qui identifie le foncier mutable pouvant accueillir de l'habitat. Concrètement, cela se traduit par un travail fin de repérage des nouvelles potentialités foncières au sein du tissu constitué à court, moyen et long terme. Ce travail est à réaliser en très étroite concertation avec les communes (élus et services techniques) dont les pratiques foncières seront analysées (notamment utilisation du droit de préemption urbain, suivi des déclarations d'intention d'aliéner, constitution de réserves foncières,...).

Ce repérage doit aboutir à la définition de périmètres d'études potentiels ciblant :

- les secteurs à restructurer avec libération de foncier (démolitions partielles, curetage, restructuration du foncier, etc...),
- les secteurs d'activités ou d'équipements pouvant muter,
- les terrains propriétés d'institutionnels susceptibles de muter
- les secteurs pouvant encore être densifiés.

Cette démarche est essentielle en regard des choix faits par les élus de s'appuyer largement sur l'acquisition-amélioration et le conventionnement pour le développement de l'offre locative sociale pour les communes soumises aux obligations de l'article 55 de la loi SRU.

Ce travail de repérage doit nourrir un observatoire foncier conçu sur un système d'informations géographiques (SIG) et actualisé en permanence : chaque site est identifié, avec une fiche attachée précisant l'état de la propriété, les délais de mobilisation envisageables, le potentiel de logements estimé, les densités envisageables, les principales contraintes de mobilisation, les différentes servitudes...

Cet observatoire doit être conçu comme un outil dynamique et opérationnel d'aide à la décision. Il permet à l'agglomération d'avoir une connaissance relativement précise de son gisement foncier, renouvellement urbain compris. Il doit être actualisé en continu.

Ce travail de prospection foncière et l'analyse des pratiques foncières des communes sont des étapes préalables indispensables à la définition d'un programme d'actions foncières (PAF).

Lorsque l'agglomération aura une connaissance précise de l'ensemble des disponibilités foncières et des différentes contraintes pesant sur leur mobilisation, il lui sera possible d'écrire une stratégie foncière permettant, entre autres :

- la création de périmètres d'études sur des sites stratégiques de renouvellement et densification urbaines (avec travail conjoint sur les documents d'urbanisme des communes concernées)
- la planification d'une politique hiérarchisée d'acquisitions foncières, en en définissant les modalités (préemption, acquisition amiable, zone d'aménagement différé (ZAD),...)
- l'élaboration de nouveaux outils communautaires financiers et techniques d'actions foncières,
- la définition des modalités de travail avec les communes et les partenaires (EPF, Etat,...)
- la mise en place de cadres de négociation avec les différents partenaires,
- le chiffrage précis de l'action foncière telle que définie dans le PAF.

Le PAF est une programmation sur dix ans, qui va au-delà de l'échéance du PLH afin de préparer l'avenir. Il servira de cadre au(x) convention(s) que la CAVAM et les communes souhaiteront passer avec l'Etablissement Public Foncier du Val d'Oise.

Sa réalisation peut s'envisager avec une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) auprès des services de la CAVAM (de 20 000€ à 50 000€ selon le niveau de réalisation en régie par les services)

1.3 Participer aux études de faisabilité sur les secteurs stratégiques issus du PAF

L'objectif est d'accompagner les communes sur les études pré-opérationnelles d'emprises foncières stratégiques (en amont de l'intégration des terrains au Plan d'Actions Foncières) vérifiant la faisabilité technique et financière des opérations (estimatif du coût d'acquisition des terrains et du montant des travaux de viabilisation, compatibilité droit des sols,.....). Celles-ci confirmeront ou non l'intérêt du site et le degré d'intervention nécessaire de la collectivité publique (communes et / ou CAVAM). Elles pourront également avancer une pré-programmation et identifier en conséquence un ou des opérateur(s) pressenti(s).

1.4 Mettre en place d'un fonds d'intervention foncière

En complément de la contractualisation avec l'EPFVO / EPFIF, il est proposé de mettre en place un fond de portage foncier. L'Etablissement Public Foncier intervient pour le portage foncier sous certaines conditions et sur une durée limitée. Il peut arriver qu'un besoin d'acquisition foncière survienne, ne rentrant pas dans les conditions retenues par l'EPF ; la mise en place d'un fond d'intervention permettrait de répondre à ce besoin.

Ce fond pourra prendre deux formes (arbitrage à effectuer) :

- Subvention directe à l'acquisition foncière.
- Prise en charge, en totalité ou en partie par la CAVAM, des intérêts d'emprunts contractés par les communes.

L'obtention de cette aide de la CAVAM sera conditionnée. Les critères d'attribution proposés sont les suivants :

- Association des services de l'agglomération à la définition du projet (programmation, choix de l'opérateur).
- Pour les opérations de plus de 50 logements, 50% de la programmation devra relever d'une offre à vocation sociale : accession aidée / maitrisée et / ou locatif social.

Cela nécessite la mobilisation d'un fond conséquent (500 000 à plusieurs millions) mobilisé le temps du portage et récupéré ensuite. Seul le coût des intérêts d'emprunts durant le portage resterait à la charge de la CAVAM.

L'obtention de ce fond devrait être conditionnée à une définition de la programmation réalisée conjointement avec la CAVAM.

La CAVAM examinera les dossiers au cas par cas en fonction de ses capacités financières et au regard de l'intérêt des projets.

1.5 Mettre en compatibilité les PLU avec les objectifs du PLH

Il s'agit de veiller à la mise en compatibilité des PLU avec les objectifs du PLH et de mobiliser les outils réglementaires (Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), emplacements réservés, secteurs de mixité sociale,.....) pour peser à terme sur les prix du foncier.

C'est également très souhaitable de mettre en place ces outils en regard des choix faits par les élus de s'appuyer largement sur l'acquisition-amélioration et le conventionnement pour le développement de l'offre locative sociale pour les communes soumises aux obligations de l'article 55 de la loi SRU.

Pour ce faire, il est proposé de :

- mobiliser les services de la CAVAM pour le suivi des PLU et pour un soutien technique auprès des communes qui le souhaitent lors de leur élaboration ou leur modification ou révision
- identifier les éléments clefs du PLH à retrouver dans les PLU et vérifier la cohérence des projets des différents PLU, en regard des objectifs d'ensemble, tant qualitatifs que quantitatifs du PLH.
- s'appuyer sur un assemblage des PLU pour avoir une vision globale des potentialités et repérer les secteurs stratégiques (court et long termes) les plus adaptés à chaque type d'habitat afin de répartir l'effort de manière équilibrée.
- veiller à la mise en place des outils : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), emplacements réservés, secteur de mixité, ZAD...qui



contribueront au respect de la tenue des objectifs du PLH, notamment en matière de développement de l'offre locative sociale.

Pour mémoire, les délais légaux de mise en compatibilité sont de 1 an pour une adaptation mineure et 3 ans pour une révision complète



Pilotage de l'action

CAVAM : élaboration puis mise en œuvre du Plan d'Actions Foncières en appui des communes / contractualisation avec l'EPFVO/EPFIF / suivi de la programmation des projets et vérification de la conformité des permis de construire au regard des orientations du PLH / soutien à l'ingénierie lors de la révision des PLU / acquisitions foncières.

Communes : intégration des objectifs en matière de construction neuve dans les PLU faisant suite à l'approbation du PLH ou lors de leur modification (OAP, secteurs de mixité sociale et emplacements réservés) / réalisation d'études préalables pour s'assurer de la faisabilité des opérations.



Partenaires

EPFVO / EPFIF, bailleurs sociaux, promoteurs privés, CAUE.



Moyens humains et financiers

Mobilisation des services de la CAVAM pour la programmation et le suivi de la mise en œuvre, la définition du Plan d'Actions Foncières puis sa mise en œuvre, le suivi des PLU et pour un soutien technique lors de leur élaboration
 budget de 20 000€ à 50 000€ selon le niveau de réalisation en régie par les services pour une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) pour l'élaboration d'un Plan d'Actions Foncières
 Participation à définir aux études de faisabilité
 Budget à définir si le choix est fait de mettre en place un fonds d'intervention foncière



Calendrier de mise en œuvre

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<i>Territorialiser la production de logements et suivre la mise en œuvre de la programmation</i>						
<i>Définition du Plan d'Actions Foncières</i>						
<i>Mise en œuvre du Plan d'Actions Foncières</i>						
<i>Mise en place d'un fond d'intervention foncière CAVAM</i>						
<i>Mise en compatibilité des POS / PLU avec les objectifs du PLH</i>						


Indicateurs de résultats


- Nombre de logements construits chaque année à l'échelle de la CAVAM et de chacune des communes.
- Nombre d'hectares maîtrisés directement (commune, CAVAM) ou indirectement (EPFVO / EPFIF) par la collectivité.
- Nombre de documents d'urbanisme intégrant des OAP, des secteurs de mixité sociale ou des emplacements réservés.


Orientation 2


Accroître les possibilités de parcours résidentiels à l'échelle de la CAVAM et dans toutes les communes en répondant à la diversité des besoins


Orientation 2	Accroître les possibilités de parcours résidentiels à l'échelle de la CAVAM et dans toutes les communes en répondant à la diversité des besoins
Action	2. Développer des produits accessibles


 Subvention

 Etude, aide à la décision

 Outil programmation

 Ingénierie

 Animation partenariat

 Observation

**Constat /
problématique**

L'analyse des flux migratoires dans le courant des années 2000 a mis en lumière la difficulté pour certains ménages de pouvoir effectuer leur parcours résidentiel sur le territoire de l'agglomération.

En effet, la caractérisation des flux d'entrants et de sortants entre 2003 et 2008 révèle une tendance de fond problématique, bien que souvent observée sur les territoires franciliens : la tension exacerbée du marché immobilier francilien et le report des populations aux revenus modestes selon un gradient centre - périphérie.

Sur la CAVAM, cette dynamique se traduit par l'arrivée de populations en provenance de Paris, du Nord des Hauts-de-Seine et de la Seine-Saint-Denis, ayant pour conséquence un départ de personnes initialement installées sur l'agglomération vers des territoires où les produits logements sont plus accessibles (Nord Val d'Oise, Sud Oise). Ceci se traduit par un accroissement des déplacements domicile travail avec leurs conséquences pour la qualité de vie des ménages concernés mais également de façon plus large pour l'environnement. Ces migrations résidentielles sont très directement liées à l'offre de logements existante sur le territoire.

Rappelons que près de la moitié des ménages de 3 personnes peuvent prétendre à un logement locatif social (PLUS), 15% supplémentaires à un logement PLS. La proportion est encore plus forte pour les jeunes de moins de 30 ans, 30% des ménages peuvent prétendre à un logement locatif très social (PLAI), 30% supplémentaires peuvent prétendre à un logement locatif social (PLUS).

Aussi, il importe en matière d'offre nouvelle de développer une offre de logements répondant aux besoins des ménages que la CAVAM souhaite maintenir, voire attirer sur son territoire, en prenant en compte les incidences en matière démographique.

**Résultats
attendus**

- Développer l'offre locative sociale y compris en acquisition-amélioration
- Rééquilibrer géographiquement cette offre entre les communes de la CAVAM
- Maintenir sur la CAVAM les jeunes ménages qui le souhaitent, notamment les jeunes actifs en amplifiant le développement d'une accession sociale.

	répartition de l'objectif de construction TOL 2015-2021 suite à la CVP de septembre 2014		Rappel		POUR INFORMATION - estimation						
	sur 6 ans	par an	Nb LLS SRU au 01/01/2013	Tx LLS SRU 2013	% LLS sur construction neuve PLH	livraisons attendues de LLS % de la CN du 01/01/2013 au 01/01/2021	Acquisition-amélioration LLS 01/01/2013 au 01/01/2021	variation du stock de LLS	variation du taux de LLS	Taux de logements locatifs sociaux au 01/01/2021	Nb de logements manquants si obj 2020 réalisés
Andilly	120	20	142	15,7%	30%	36	20	56	3,6%	19,3%	58
Deuil -La Barre	720	120	1 517	15,9%	30%	216	320	536	4,1%	20,0%	514
Enghien-les-Bains	240	40	517	9,5%	30%	72	434	506	8,5%	18,0%	400
Groslay	240	40	334	10,9%	0%	0		0	-0,8%	10,1%	
Margency	90	15	110	9,6%	30%	27	81	108	8,0%	17,6%	92
Montmagny	420	70	1 344	27,4%	30%	126		126	0,2%	27,6%	
Montmorency	480	80	1 645	18,5%	30%	144	217	361	2,9%	21,4%	332
Saint Gratien	120	20	2 939	33,5%	0%	0		0	-0,5%	33,1%	
Soisy-sous-Montmorency	210	35	1 834	24,8%	0%	0	66	66	0,2%	25,0%	2
CAVAM	2640	440	10 382	20,7%		621	1 138	1 759	2,3%	23,0%	

Cette action se décline de la matière suivante :

1. Détailler la programmation par type de produits
2. Ajuster le système d'aides de la CAVAM pour le développement du locatif social et de l'accèsion sociale/ à coût maîtrisé
3. Envisager l'éventualité de prendre la délégation de compétences de gestion des aides à la pierre

2.1 Détailler la programmation par type de produit

Aussi, est-il proposé de se fixer des objectifs de construction neuve par type de produits permettant de répondre à différents besoins :

- offre locative sociale permettant d'honorer pour partie les obligations requise par l'article 55 de la loi SRU, renforcées par la loi Duflot de janvier 2013,
- développement de logements en accèsion sociale en direction des jeunes familles
- reste de la production en logements privés, soit accèsion libre ou produits investisseurs pour accroître le segment locatif privé.

SUR 100 LOGEMENTS NEUFS principes de répartition par type de produits :

	Logements locatifs sociaux	Logements en accèsion sociale PSLA.....	Logements en accèsion libre ou locatif privé
Communes de la CAVAM	30% de la construction neuve	5%	65 %
sauf Groslay	0% (PEB)	10%	90 %
sauf Saint Gratien	0% (taux LLS ≥ 25%)	10%	90 %
sauf Soisy/Montmorency	0% (taux LLS ≥ 25%)	5%	95 %

La déclinaison territoriale par commune de ces principes donne les objectifs suivants :

	répartition de l'objectif de construction TOL 2015-2021 suite à la CVP de septembre 2014		Logements locatifs sociaux	Logements en accèsion sociale, PSLA.....	Logements en accèsion libre ou locatif privé
	par an	sur 6 ans			
Andilly	20	120	36	6	78
Deuil -La Barre	120	720	216	36	468
Enghien-les-Bains	40	240	72	12	156
Groslay	40	240	0	24	216
Margency	15	90	24	6	60
Montmagny	70	420	126	18	276
Montmorency	80	480	144	24	312
Saint Gratien	20	120	0	12	108
Soisy-sous-Montmorency	35	210	0	12	198
CAVAM	440	2640	618	150	1872

Notons le cas particulier de Groslay dont une part significative du territoire se situe sous PEB, et qui n'est pas soumis aux obligations de l'article 55 de la loi SRU, et celui de Saint Gratien dont le taux de logements locatifs sociaux dépasse les 25%.

Pour les autres communes qui sont soumises, il est proposé que :

- 30% au minimum de la construction neuve soit consacré au logement locatif social dont 30% de PLAI minimum et 30% de PLS maximum sauf pour les communes sous le seuil de 10% de logements locatifs sociaux au sens de la loi SRU pour qui la part de PLS ne pourra excéder 20%, conformément à l'article L302-8 IV du Code de la Construction et de l'Habitation
- et le reste des logements requis soit en acquisition-amélioration ou en logements conventionnés dans le parc privé (cf action n°4) avec les mêmes proportions PLAI et PLS que pour la construction neuve.

Pour la ville de Soisy-sous-Montmorency dont le taux de logements locatifs sociaux tend vers les 25%, il est proposé que les logements relevant des obligations de l'article 55 de la loi SRU soient produits en acquisition-amélioration ou en logements conventionnés dans le parc privé.

2.2 Ajuster le système d'aides de la CAVAM pour le développement du locatif social et de l'accession sociale

La loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, comporte plusieurs dispositions impactant les modalités d'aides apportées par la CAVAM à la production de logement social :

L'article 14 revoit l'affectation des prélèvements opérés sur les communes en situation de carence. La modification porte sur l'ordre de priorité des versements : EPCI à fiscalité propre délégataire des aides à la pierre, établissements publics fonciers (EPF) hors Ile-de-France (sous réserve que la commune soit membre d'un EPF), EPF de l'Etat (nouveau bénéficiaire introduit par la loi) et fonds d'aménagement urbain (FAU) ou fonds régionaux d'aménagement foncier et urbain (Frafu) dans les DOM. L'article 19 crée par ailleurs un "fonds national de développement" qui servira à financer des logements locatifs sociaux pour des ménages en difficulté. Ce fonds sera géré par la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) et financé par la majoration du prélèvement effectué sur les communes faisant l'objet d'un arrêté de carence.

D'autre part, les EPCI ne pourront plus reverser aux communes soumises à prélèvement une partie de ce dernier, ce qui permettait de diminuer l'impact financier des sanctions (article 25).

En outre l'accélération du rythme de rattrapage conduit à une programmation plus importante en volume, et un poids plus important des opérations en acquisition / amélioration, souvent plus onéreuses que des opérations en construction neuve.

La question sera donc de choisir entre un maintien du budget, ce qui se traduirait par des aides moins importantes au logement, ou un accroissement de ce budget afin de prendre en compte les objectifs plus élevés en termes d'acquisition / amélioration.

Il s'agira donc d'évaluer l'évolution des règles la plus appropriée pour faire effet levier et accompagner les villes dans la réalisation de leurs objectifs.

La redéfinition du système d'aide doit aller de pair avec les objectifs prioritaires. Il n'est peut-être plus utile de subventionner des logements qui de toutes façons doivent être réalisés du fait des quotas à inscrire dans les PLU. Une aide plus forte peut par contre être apportée aux opérations d'acquisition amélioration.

2.3 Envisager l'éventualité de prendre la délégation de compétences de gestion des aides à la pierre

Article L301-5-1 (Code de Construction et de l'Habitation)

Les EPCI à fiscalité propre disposant d'un PLH peuvent demander au représentant dans le département, pour sa mise en œuvre de conclure une convention par laquelle l'État leur délègue la compétence pour l'attribution des aides à la pierre, à savoir les aides financières destinées à :

la production (construction et acquisition), la réhabilitation et la démolition des logements locatifs sociaux ainsi que la création de place d'hébergement ;

l'amélioration de l'habitat privé relevant des aides de l'ANAH.

Cette convention conclue pour 6 ans, fixe, d'une part, dans la limite des dotations ouvertes en loi de finances, le montant des droits à engagement alloués à l'EPCI et, d'autre part, le montant des crédits que celui-ci affecte sur son propre budget à la réalisation des objectifs de la convention. Elle précise annuellement, au sein des droits à engagement alloués, les parts affectées au logement social ou à l'hébergement d'une part, à l'habitat privé d'autre part

Rappelons que, sans cette prise de délégation, les prélèvements liés à l'article 55 de la loi SRU alimentent le budget de l'Etablissement Public Foncier et ne sont que pour partie « réinjectées » sur le territoire, au gré de l'activité de ce dernier sur la CAVAM.

En cas de délégation des aides à la pierre, le versement des prélèvements SRU revient à la CAVAM. Attention toutefois, seul le solde résultant de la différence entre le prélèvement prévisionnel et les dépenses réalisées par les communes en matière de logement social peut être reversé.

On peut être délégataire tout en passant une convention avec la DDT et l'ANAH qui mettent à la disposition de la collectivité délégataire ses services lui permettant d'exercer la compétence qui lui a été déléguée. En effet, cette instruction nécessite un fort investissement en termes de moyens humains et une connaissance fine des mécanismes. En termes de calendrier, l'EPCI dépose sa candidature au plus tard le 30 juin 2015 par le biais d'une délibération sur la prise de délégation pour une prise d'effet au 1er janvier 2016.

Pilotage de l'action

la CAVAM en appui des communes détaille la programmation et suit la mise en œuvre. La CAVAM ajuste le système d'aides en fonction des projets sur le territoire. et évalue les conséquences de la prise de délégation de compétence des aides à la pierre, tant en terme de moyens humains qu'en terme de moyens financiers.

Partenaires

Aménageurs
Opérateurs : bailleurs sociaux, promoteurs
Etat, Conseil Régional, Conseil Général, autres financeurs

Moyens humains et financiers

**Mobilisation des services de la CAVAM pour la programmation.
Budget à déterminer pour l'adaptation du fonds communautaire aux nouvelles priorités pour le financement du logement social et l'accession sociale**


Calendrier de mise en œuvre


	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<i>programmation par type de produits</i>						
<i>Ajuster le système d'aides</i>						
<i>Envisager l'éventualité de prendre la délégation de compétences de gestion des aides à la pierre</i>						


Indicateurs de résultats


- Nombre de logements construits chaque année à l'échelle de la CAVAM et de chacune des communes, selon leurs types de financement
- Aides financières de la CAVAM


Orientation 2	Accroître les possibilités de parcours résidentiels à l'échelle de la CAVAM et dans toutes les communes en répondant à la diversité des besoins
Action	3. Développer des produits dédiés à certains publics


 Subvention

 Etude, aide à la décision

 Outil programmation

 Ingénierie

 Animation partenariat

 Observation

**Constat /
problématique**

La question des parcours résidentiels ne peut être appréhendée dans sa globalité sans faire état des besoins des populations à besoins dits « spécifiques ».

Le diagnostic a mis en avant l'importance de l'offre en structure d'hébergement disponible sur la CAVAM, le taux d'équipement, avec 183 places pour 1 000 personnes de 75 ans, est nettement supérieur au taux départemental (147) et francilien (109). - . Il a également permis de souligner le développement des dynamiques de vieillissement de la population.

Ainsi, si les besoins ne sont pas criants, il apparaît nécessaire à travers ce PLH d'anticiper les besoins qui pourront s'exprimer à moyen-long terme

En 2009 avec plus de 9000 personnes, la part des 75 ans et plus représentait 8% de la population de la CAVAM. Cette proportion est en constante augmentation.

Sont donc amenés à croître dans les prochaines années :

- Les besoins en adaptation des logements, pour répondre au souhait exprimé par la très grande majorité des ménages de rester le plus longtemps possible dans leur logement.
- Les besoins de prise en charge dans des établissements spécialisés, mais le territoire est déjà très bien doté en la matière
- Les solutions « innovantes » en matière de cohabitation, notamment portées par le Conseil général, qu'elles soient intergénérationnelles, de colocation entre personnes âgées ou d'accueil familial

Chacune des 7 communes de plus de 5 000 habitants de la CAVAM a mis en place une commission communale pour l'accessibilité.. Et une commission intercommunale pour l'accessibilité aux personnes handicapées a été créée lors du conseil communautaire du 14 juin 2014. Leur action concerne notamment le recensement des logements adaptés. Elles sont à perpétuer.

La part des ménages vivant sous le seuil de pauvreté progresse depuis 1999. Les communes les plus concernées par la présence de ces populations précaires et leur progression sont Saint-Gratien, Montmagny et Deuil-la-Barre.

La CAVAM a la compétence de création, aménagement et gestion des aires d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

Le schéma d'Accueil et d'Habitat des gens du voyage du Val d'Oise approuvé par arrêté préfectoral le 28/03/2011 a fixé un objectif de réalisation de 30 places de caravanes à la CAVAM et de 6 places à la commune d'Enghien-les-Bains, rentrée récemment dans la CAVAM.

Une Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Social (MOUS) a été mise en place par l'Etat, l'AEV (Agence des Espaces Verts), la CAVAM et ses deux communes Groslay et Montmagny. Les objectifs sont d'une part de permettre la diminution de l'occupation illicite du site par la création d'un parc et d'autre part améliorer les conditions de vie de population installée de longue date dans des conditions insalubres en les relogant dans des logements sociaux adaptés



Suite à plusieurs études de faisabilité, le projet de la CAVAM consiste à reloger les personnes recensées, entre 400 et 500 personnes environ, dans le parc social (financement PLAI) éligible à l'aide personnalisée au logement de la caisse d'allocation familiale, dans un programme adapté et respectant les affinités des groupes familiaux.

Les trois terrains retenus pour l'implantation des gens du voyage, au nord du domaine régional de la Butte Pinson, permettent la construction de 92 logements et une aire d'accueil de 30 places, sur le secteur du « Pintar » à Montmagny, d'ores et déjà construite

Pour mener à bien son opération de construction et de gestion de logements sociaux adaptés sur la Butte Pinson, la CAVAM a fait le choix de faire réaliser le projet par un opérateur tiers (organisme HLM), en lui mettant à disposition le foncier qu'elle maîtrise dans le cadre de la conclusion d'un bail emphytéotique administratif.



Résultats attendus

- Accompagner le vieillissement et la perte d'autonomie en accompagnant la politique de maintien à domicile
- Renforcer les partenariats, l'accompagnement social et l'évaluation des besoins pour les ménages les plus fragiles
- Résoudre la problématique des gens du voyage sur le site de la butte Pinson et du Champs à Loup sur Groslay/Montmagny
- Répondre aux obligations légales en matière de gens du voyage pour ce qui est de la ville d'Enghien-les-Bains



Contenu de l'action

Cette action se décline de la manière suivante :

1. Intégrer dans la programmation générale des produits destinés aux personnes âgées, aux personnes à mobilité réduite et de handicap
2. Programmer des logements PLAI pour répondre aux ménages sous le seuil de pauvreté
3. Etudier les modalités de réalisation d'un projet de maison relais pour les familles les plus fragiles
4. Achever l'opération de la Butte Pinson et du Champs à Loup sur Groslay/Montmagny
5. Réfléchir à un projet permettant de répondre à l'objectif de 6 places attribuées à la commune d'Enghien-les-Bains

3.1 Intégrer dans la programmation générale des produits destinés aux personnes âgées, aux personnes à mobilité réduite et de handicap

L'objectif est de mieux répondre à l'évolution des besoins liés au vieillissement et de s'inscrire dans les orientations du Schéma Gérontologique du Val d'Oise 2012-2015

S'appuyer sur les commissions (communales et intercommunales) pour l'accessibilité pour le recensement des logements adaptés sur le territoire de l'agglomération. Développer de façon raisonnée l'offre dédiée aux personnes handicapées ou en perte d'autonomie, assurer le suivi des logements adaptés

- Identification des logements adaptés existants ou nouvellement créés dans le parc social et privé
- Evaluation régulière et identification des besoins dans le cadre du suivi du PLH

3.2 Programmer des logements PLAI pour répondre aux ménages sous le seuil de pauvreté

Dans le cadre de la programmation locative sociale de ce nouveau PLH, il est prévu de réaliser 30% des logements locatifs sociaux en PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration) afin de prendre en compte les besoins des ménages à très faibles ressources.

En effet, en 2011, on comptabilisait sur la CAVAM près de 5300 ménages sous le seuil de pauvreté, la part relative de ces ménages étant passée de 9,6% en 1999 à 11,5% en 2011. Cette action sera déclinée en fonction des orientations et objectifs du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALPD) 2015-2020 lorsque celui-ci sera approuvé.

Elle pourra s'inscrire dans le cadre des appels à projets liés au plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale, qui vise à créer des logements sociaux à loyer très bas (soit environ -20% des loyers pratiqués dans le parc social) accessibles aux personnes ayant des ressources inférieures à 1 000 euros par mois.

La CAVAM pourra mobiliser le fonds communautaire pour abonder le subventionnement de l'Etat et apprécier s'il s'avère nécessaire d'accentuer les aides sur ce type de logements en fonction des plans de financements présentés par les opérateurs.

3.3 Etudier les modalités de réalisation d'un projet de maison relais pour les familles les plus fragiles

Répondre aux besoins de familles désocialisées en leur offrant un logement pérenne. Forme particulière de résidence sociale, les maisons relais sont des habitats communautaires de petite taille associant la jouissance de logements privatifs à la présence de lieux collectifs. Un hôte (ou un couple d'hôtes) est chargé du fonctionnement de la maison, ainsi que de son animation et de sa convivialité.

Ces structures sont destinées à fournir un logement, sans limitation de durée, à des personnes, qui ne peuvent trouver un équilibre de vie dans un logement individuel autonome, en leur permettant de :

- lutter contre la solitude, en offrant une resocialisation par la fréquentation de lieux collectifs (salle de réunion, cuisine, ...) ainsi que par des activités collectives (réunions, repas, ...)
- assurer une certaine sécurité par la présence de l'hôte,
- favoriser le lien social,
- constituer, pour ceux qui le peuvent, une étape vers l'accès à un logement individuel autonome.

Elles sont destinées à accueillir des personnes à faible niveau de ressources dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde, dont la situation sociale et/ou psychologique, voire psychiatrique, rend impossible, à échéance prévisible, leur accès à un logement ordinaire.

Il s'agit de trouver une commune prête à porter cette action, un site et un opérateur pour la réaliser, de la même façon que la maison d'accueil pour femmes victimes de violences à Saint Gratien. Cette action nécessiterait donc la volonté d'une commune pour porter ce type de projet, et prendrait la forme d'une participation aux études, ainsi qu'un subventionnement en investissement via l'action d'aide au logement social.

Pour information, une filiale du Bailleur 3F a en projet la réalisation d'une telle opération sur Montmagny, pour 34 logements, avec une livraison prévue sur 2017. Cette opération démarrerait avant l'approbation du PLHI.

3.4 Achever l'opération de la Butte Pinson et du Champs à Loup sur Groslay/Montmagny

La réalisation de l'aire de 30 places destinée à des populations semi-sédentarisées est en cours.

Porté par la CAVAM qui a pris en 2008 la compétence de création, réalisation et gestion des aires d'accueil des gens du voyage, le projet consiste en l'aménagement de la Butte Pinson (sur les communes de Montmagny et Groslay).

Trois secteurs d'habitat adapté pour 400 personnes sont également programmés sur ce secteur pour répondre aux besoins de sédentarisation observés. A cet effet, un protocole d'accord a été signé par la CAVAM avec l'OPAC de l'Oise en décembre 2013 et prorogé jusqu'en décembre 2014.

Il convient désormais de finaliser ce projet, réalisé en partenariat avec l'EPFVO qui porte les opérations foncières.

Le projet de relogement est en cours de réalisation

3.5 Réfléchir à un projet permettant de répondre à l'objectif de 6 places attribuées à la commune d'Enghien-les-Bains

Aucun projet n'existe actuellement pour répondre à l'objectif de 6 places attribué à la ville.

Compte-tenu de l'aménagement déjà très avancé de la Butte Pinson pour y intégrer l'objectif d'Enghien-les-Bains, la question des 6 places requise pourra être envisagée dans le futur avec le rapprochement d'une autre collectivité pour atteindre un seuil convenable pour une aire d'accueil.

Pilotage de l'action

CAVAM en appui des communes pour la programmation et la mise en œuvre des produits répondant aux besoins des populations spécifiques, pour le recensement des logements adaptés par le biais de sa commission intercommunale pour l'accessibilité
Communes pour les projets s'implantant sur leur territoire
CAVAM pour la mise en œuvre des projets en direction des gens du voyage

Partenaires

Communes, CCAS
Etat, CAF
Conseil Général
Conseil Régional Ile de France
Bailleurs sociaux
Associations, Gestionnaires structures d'hébergement
SAMU social

Moyens humains et financiers

Mobilisation des services de la CAVAM
Fonds communautaire pour le financement des PLAI et de la maison relai
Poursuite de la mobilisation du budget Gens du Voyage

Calendrier de mise en œuvre

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<i>produits destinés aux personnes âgées, aux personnes à mobilité réduite et de handicap</i>						
<i>développer les logements PLAI</i>						
<i>projet de maison relai</i>						
<i>Achever l'opération de la Butte Pinson et du Champs à Loup</i>						
<i>répondre à l'objectif de 6 places attribuées à la commune d'Enghien-les-Bains</i>						

Indicateurs de résultats

- Logements adaptés répertoriés, localisations, évolutions
- Nombre de logements PLAI réalisés, caractéristiques
- Nombre de places en structures d'hébergement réalisées
- Nombre de logements conventionnés réalisés dans le parc privé, maintien et accompagnement de la population fragile
- Nombre de places d'accueil des gens du voyage et nombre de logements habitat adapté créés

Orientation 3

Agir sur le parc existant pour mieux répondre aux besoins

Orientation	Agir sur le parc existant pour mieux répondre aux besoins
Action	4. Mobiliser les opportunités d'acquisition-amélioration et de conventionnement pour développer et diversifier le parc locatif social

- | | | |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Subvention Ingénierie | <ul style="list-style-type: none"> Etude, aide à la décision Animation partenariat | <ul style="list-style-type: none"> Outil programmation Observation |
|--|--|---|

Constat / problématique

Conformément aux objectifs fixés par l'Etat dans le cadre de la loi SRU, 6 des 9 communes de la CAVAM (Andilly, Deuil-la-Barre, Enghien-les-Bains, Margency, Montmorency et Soisy-sous-Montmorency) étaient au 1^{er} janvier 2013 sous la barre des 25% de logements sociaux et soumises de ce fait à des obligations de rattrapage.

Rappelons que la commune de Groslay, malgré ses 10,9% de logements sociaux au sein de son parc de résidences principales n'est pas soumise à l'application de la loi SRU du fait du PEB qui couvre plus de 90% de son territoire et empêche tout développement de son parc de logements.

L'application de la loi impose donc à la très grande majorité des communes de la CAVAM d'engager d'importants efforts en matière de production de logements sociaux.

En raison d'un certain nombre de contraintes (cf. ci-dessous), il apparaît très difficile de pouvoir satisfaire à ces obligations légales à travers la seule mobilisation de fonciers libres de constructions.

Les travaux réalisés lors de la phase de diagnostic ont ainsi souligné les contraintes suivantes :

- PEB impactant 7 des 9 communes de la CAVAM (cf. tableau ci-dessous).

% des espaces couverts par le PEB (zone C) en km ²	
<i>Andilly</i>	23%
<i>Deuil-la-Barre</i>	39%
<i>Groslay</i>	92%
<i>Margency</i>	0%
<i>Montmagny</i>	24%
<i>Montmorency</i>	38%
<i>Saint-Gratien</i>	0%
<i>Soisy-sous-Montmorency</i>	19%
<i>Enghien-les-Bains</i>	8%

- Réserves foncières urbanisables gelées sur les communes Soisy-sous-Montmorency, Montmorency, Deuil-la-Barre et Groslay afin de permettre à terme la réalisation de l'**Avenue du Parisis**.
- Densité élevés sur toute la partie sud de la CAVAM (7500 hab./km² à Saint-Gratien, 6850 hab./km² à Enghien-les-Bains, 5800 hab./km² à Deuil-la-Barre, etc.).



Face à ces constats, il est apparu essentiel d’assurer un développement du parc social reposant largement sur la mobilisation de parc existant (à travers de l’acquisition – amélioration, de conventionnements dans le parc privé).

Les villes de Saint-Gratien et de Soisy-sous-Montmorency se sont déjà engagées avec succès dans des opérations de développement de l’offre sociale dans le parc privé existant. Au cours de ce deuxième PLH, il sera nécessaire de multiplier ce type de réalisations.

Ces démarches sont d’autant plus importantes qu’elles permettront un développement diffus du parc social et participeront au maintien de la qualité urbaine et architecturale de la CAVAM.



Résultats attendus

- Accompagner la requalification / réhabilitation du parc existant en mobilisant l’ensemble des acteurs susceptibles de porter des opérations (propriétaires privés mais aussi bailleurs sociaux).
- Répondre aux obligations de la loi SRU (25% de logements sociaux en 2025) en appuyant largement le développement du parc social sur la mobilisation de parc existant (en acquisition – amélioration ou en conventionnement auprès de propriétaires privés bénéficiant des dispositifs ANAH). Ce mode de production permet de ne pas accroître le stock de résidences principales.
- A travers la définition d’un partenariat avec les bailleurs sociaux, faciliter la réalisation d’opérations en acquisition – amélioration dont le montage peut s’avérer plus compliqué que des opérations en construction neuve.



Contenu de l’action

Cette action se décline de la manière suivante :

1. Développer l’acquisition-amélioration et le conventionnement de logements locatifs sociaux.

4.1 Développer l’acquisition-amélioration et le conventionnement de logements locatifs sociaux.

L’objectif est de répondre aux objectifs que les élus ont choisi de respecter les obligations résultant de l’article 55 de la loi SRU pour les communes qui y sont soumises pour partie dans la production de logements en acquisition-amélioration.



Pilotage de l’action

CAVAM : suivi de la programmation mise en œuvre par les communes
Communes : mise en œuvre du Droit de Prémption Urbain / identification des emprises foncière libre, des bâtiments existants susceptibles d’accueillir des opérations de logement social (en vue d’établir un programme d’intervention pluriannuel avec les bailleurs sociaux) / relai auprès des habitants des opportunités offertes par le dispositif (presse locale, sites internet des mairies, réunions d’information, etc.).



Partenaires

Bailleurs sociaux, AORIF, EPFVO / EPFIF, ANAH, autres financeurs (Conseil Régional, Conseil Général).

Moyens humains et financiers

Mobilisation des services de la CAVAM
Fonds communautaire pour le financement des logements en acquisition-amélioration.

Calendrier de mise en œuvre

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<i>Mise en œuvre de la programmation et réalisation des opérations</i>						

Indicateurs de résultats

- Nombre de logements sociaux produits en acquisition – amélioration chaque année.
- Nombre de logements conventionnés chaque année auprès de « propriétaires bailleurs » dans le parc privé existant et bilan global (enveloppe de subventions consommées chaque année, nature des travaux, types de conventionnements).

Orientation	Agir sur le parc existant pour mieux répondre aux besoins
Action	5. Améliorer certains segments du parc privé et réduire la facture énergétique

Subvention

Etude, aide à la décision

Outil programmation

Ingénierie

Animation partenariat

Observation

Constat problématique /

Près de 60% du parc de résidences principales de la CAVAM (soit près de 29000 logements) a été construit avant 1975, et donc avant la mise en place des premières réglementations thermiques. Cette part très significative au regard de ce qui est observé dans le Val d'Oise et en France Métropolitaine, souligne l'importance de ce sujet pour la CAVAM.

Bien que de nombreux propriétaires aient amélioré leurs logements pour lutter contre la déperdition énergétique, notamment à la faveur des transactions immobilières qui ont pu avoir lieu, le diagnostic du PLH a été l'occasion d'identifier des besoins d'interventions dans le parc privé existant sur l'ensemble de l'intercommunalité.

- **Andilly** : inquiétudes exprimées sur une petite copropriété en centre-ville.
- **Groslay** : préoccupations autour de la dégradation du parc privé en centre-ville (tous les ans, au moins 3 arrêts de périls). Par ailleurs, deux copropriétés sont considérées comme potentiellement fragiles par la ville : la copropriété de la rue Carnot (45 logements) et la copropriété des Glaisières (180 logements).
- **Deuil-la-Barre** : forte préoccupation autour de la dégradation de certains secteurs du centre-ville. Dispositif d'intervention en cours de définition.
- **Margency** : deux bâtiments en centre-ville avec suspicion de logements dégradés.
- **Montmagny** : fragilisation avérée de la copropriété des Lévriers (280 logements). Nécessité forte d'intervention.
- **Soisy-sous-Montmorency** : inquiétudes exprimées sur la copropriété des Parcages en bordure du champ de course.
- **Montmorency** : présomption de logements commerçants dégradés en centre-ville. Potentiel d'intervention à définir.
- **Saint-Gratien** : inquiétudes exprimées sur trois copropriétés, deux petites copropriétés en entrée de ville (Ouest) et une grande copropriété au cœur du quartier des Raguenets.

Rappelons qu'un certain nombre des points évoqués ci-dessus avaient déjà fait l'objet d'analyses et de signalements lors du premier PLH de la CAVAM. Peu de solutions ont pour l'instant pu être mise en œuvre pour y remédier.

A l'aune de ces éléments, il apparaît aujourd'hui nécessaire d'investir à minima trois champs d'interventions :

- Celui de l'amélioration de la **performance énergétique** des logements.
- Celui des **copropriétés** déjà fragilisées où en voie de fragilisation.
- Celui de la requalification du parc ancien sur lequel pèsent de forts soupçons d'**insalubrité ou d'indignité**.

Résultats attendus

- Accompagner globalement la requalification / réhabilitation du parc privé existant.
- Améliorer la performance énergétique du parc de logements en s'appuyant sur les dispositifs récemment mis en place par l'ANAH (« Habiter Mieux »).
- Résorber les difficultés constatées au sein de certaines copropriétés (Les Lévriers à Montmagny en particulier).

Contenu de l'action

Cette action se décline de la manière suivante :

1. développer une réflexion particulière sur les copropriétés perçues comme fragiles pour trouver le dispositif le plus adéquat
2. mieux informer les communes dans la lutte contre l'habitat indigne.

L'intervention sur le parc privé existant repose sur la mise en place de démarches / actions complémentaires et successives. Au cours des six années à venir, le CAVAM envisage à travers son PLH de :

5.1 Développer une réflexion particulière sur les copropriétés perçues comme fragiles dans l'optique de déployer le dispositif opérationnel le plus adapté au territoire (OPAH Copropriété, Plan de Sauvegarde, etc...).

Cette réflexion constitue un préalable à la mise en place d'un dispositif de traitement des copropriétés perçues comme fragiles.

Il s'agira notamment de proposer des solutions à la résorption des difficultés sur la copropriété des Lévriers à Montmagny.

Précisons que cette copropriété (Les Lévriers), déjà en CUCS, a rejoint depuis juin 2014 la liste des quartiers classés en géographie prioritaire (QPV). Ce classement renforce et acte la nécessité d'une intervention sur cet ensemble et devrait permettre à la collectivité de prétendre à des dispositifs particuliers.

5.2 Mieux informer les communes dans la lutte contre l'habitat indigne.

Face aux difficultés rencontrées par certaines communes pour traiter les situations d'habitat indigne, il apparaît nécessaire de constituer à l'occasion de ce deuxième PLH un groupe de travail spécifique. Celui-ci sera animé par la CAVAM et poursuivra un double objectif en direction des communes le souhaitant :

- Fournir un support en ingénierie auprès des communes (montage des dossiers, information sur l'évolution de la législation, etc.).
- Impliquer les partenaires institutionnels, en particulier l'Agence Régionale de Santé, les services sociaux du Conseil Général et la CAF sur le territoire.

Ce groupe de travail se réunira à minima une fois par trimestre et sera l'occasion de faire le point sur l'ensemble des signalements effectués à l'échelle de la CAVAM.

Cette action s'inscrit dans le cadre du plan départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), intégré au PDALPD, et vise :

- à mieux informer les services des villes (repérer et qualifier les situations et identifier les responsabilités respectives des différents acteurs pour agir)



- et à s'organiser à l'échelle du territoire pour repérer les logements potentiellement indignes.

Pour l'information, des sessions sont organisées régulièrement animées par l'ADIL, l'ARS et la DDT. L'ARS accueille, en stage pratique d'une semaine, des agents de mairies chargés de réaliser des enquêtes dans les logements, et ce, afin de les former à l'identification et à la qualification des désordres techniques.

Pour le repérage, il s'agit de développer un partenariat entre les différents acteurs DTARS et professionnels intervenant au domicile des particuliers en s'inscrivant dans la démarche préconisée par le PDLHI

L'objectif est de renforcer la lutte contre les marchands de sommeil et bailleurs indécents en développant l'information entre les services pour améliorer la réception des plaintes de la part des occupants



Pilotage de l'action

CAVAM : en appui des communes, réflexions sur les copropriétés perçues comme fragiles et accompagnement des communes concernées dans la mise en place des dispositifs les plus efficaces pour résoudre les difficultés.

Communes : maîtrise d'ouvrage des dispositifs les plus adéquats à mettre en place sur les copropriétés concernées sur leur territoire
repérage des situations d'insalubrité – d'indignité.



Partenaires

ANAH,
autres financeurs (Conseil Régional, Conseil Général),
ARS, CAF, services sociaux du Conseil Général



Moyens humains et financiers

Mobilisation des services de la CAVAM



Calendrier de mise en œuvre

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<i>réflexion particulière sur les copropriétés perçues comme fragiles</i>						
<i>Mise en œuvre du dispositif choisi par la commune concernée</i>						
<i>Mieux informer les communes dans la lutte contre l'habitat indigne</i>						



Indicateurs de résultats

- Mise en place (oui / non) d'un dispositif d'amélioration sur une ou l'autre copropriété existante.
- Nombre d'arrêtés de périls et d'insalubrités enregistrés chaque année sur chacune des communes.

Orientation	Agir sur le parc existant pour mieux répondre aux besoins
Action 6	6. Prévenir la déqualification du parc public existant en regard de l'offre nouvelle

Subvention

Etude, aide à la décision

Outil programmation

Ingénierie

Animation partenariat

Observation

Constat / problématique

Selon l'inventaire SRU au 1^{er} janvier 2013, la CAVAM compte 10382 logements sociaux soit 20,7% de son parc de résidences principales.

Ce parc social se caractérise par :

- Sa relative ancienneté puisque 60% de ses logements ont été construits avant 1975 c'est-à-dire avant la mise en place des premières réglementations thermiques.
- Son morcellement puisque 30 bailleurs sociaux sont présents sur le territoire. 13 de ces bailleurs possèdent un parc supérieur à 100 logements et 4 un parc de plus de 1000 logements (I3F, Osica, France Habitation, Coopération et Famille).
- Sa concentration au sein de « quartiers d'habitat social » (La Galathée à Deuil-la-Barre, Les Raguenets à Saint-Gratien, le quartier du Château à Montmagny, Les Hauts de Montmorency) mais dont le fonctionnement était considéré en 2013 comme globalement satisfaisant.
- La pression qui pèse sur ce parc et sa capacité très limitée à accueillir chaque année de nouveaux ménages. Pour rappel, le taux de rotation en 2010 à l'échelle de la CAVAM était de près de 6%. Autrement dit, au cours de cette année, sur 100 logements sociaux existants, seuls 6 ont permis l'accueil de nouveaux ménages. Cette situation n'est évidemment pas spécifique à la CAVAM mais la collectivité doit se poser la question de savoir comment améliorer la fluidité dans son parc social (amélioration des parcours résidentiels et possibilités donnée aux ménages de sortir du parc social pour réaliser un projet d'accession, mutation au sein du parc pour optimiser son occupation).

Ces constats ne sont pas nouveaux et d'importantes démarches ont déjà été engagées au cours des 10 dernières années, notamment pour répondre à la question de la réhabilitation / requalification du parc social de la CAVAM.

Parmi les principaux travaux engagés, il faut citer les trois opérations ANRU actuellement en cours sur le territoire :

- Le PRU de la Galathée à Deuil-la-Barre.
- L'opération « isolée » de quartier du Château à Montmagny.
- L'opération « isolée » des Raguenets à Saint-Gratien.

L'ensemble de ces opérations devraient aboutir au cours du deuxième PLH de la CAVAM (2015-2021).

Au regard de ces éléments, il apparaît important que ce deuxième PLH poursuive et intensifie les efforts en matière de coordination entre collectivités (communes, CAVAM) et bailleurs sociaux afin :

- D'identifier les points de fragilités ponctuels qui pourraient apparaître et les traiter en particulier en matière de réhabilitation et d'équilibre de peuplement.

Résultats attendus

- D'améliorer la capacité d'accueil du parc social en optimisant les possibilités offertes par ces logements.

- Poursuivre et achever les travaux de rénovation urbaine en particulier ceux engagés sur les quartiers de la Galathée, des Raguenets et de la ZUS du Château.
- Améliorer la connaissance du parc social (dans sa structure et son occupation) afin de permettre à la collectivité (communes et CAVAM) et aux bailleurs sociaux de travailler collectivement sur la stratégie à adopter (gestion du peuplement, travaux de réhabilitation, etc.).
- Faciliter les mutations au sein du parc social existant.

Contenu de l'action

Cette action consiste à achever les PRU en cours pour les villes concernées et se saisir des nouvelles opportunités offertes par la définition de la nouvelle géographie prioritaire.

6.1 Achever les PRU en cours pour les villes concernées.

Trois quartiers de la CAVAM sont actuellement couverts par un PRU. La finalisation de ces opérations constitue une priorité.

La CAVAM, à travers son PLH, doit poursuivre d'accompagner les efforts engagés par les communes de Montmagny, Deuil-la-Barre et Saint-Gratien sur leurs opérations ANRU.

Outre la politique d'aides au montage d'opérations de logement social mise en place par la CAVAM et reconduite pour ce deuxième PLH (cf. action 2), le PLH est l'occasion de soulever la possibilité pour la collectivité d'aider au financement des opérations de réhabilitation de logements sociaux (cf. point suivant – aides à la réhabilitation du parc social).

Par ailleurs, la réforme de la géographie prioritaire intervenue depuis juin 2014 a fait évoluer sensiblement l'éligibilité de certains quartiers aux dispositifs « Politique de la Ville ». Ainsi, le quartier de la Galathée à Deuil-la-Barre sort de la géographie prioritaire alors que la copropriété des Lévriers à Montmagny et le quartier du Noyer – Crapeaud (I3F) à Soisy-sous-Montmorency y sont rentrés.

Ces évolutions sont autant d'opportunités pour le territoire de pouvoir mobiliser dans un avenir proche des dispositifs dédiés aux QPV.

Afin de s'y préparer, il est proposé que dès les premiers mois de mise en œuvre du PLH, un travail d'analyse soit réalisé par les services des villes et de la CAVAM sur les trois quartiers en QPV de l'agglomération (en lien avec l'élaboration d'un Contrat de Ville). En matière d'habitat, ces travaux auront pour objectif :

- De préciser l'intensité des difficultés rencontrées sur chaque QPV (nombre de ménages, structures familiales, niveaux de revenus [ménages sous le seuil de bas revenus], nature des logements, présence de situation de mal-logement, etc.).
- De dresser une liste priorisée des interventions à mener au sein de chaque QPV.

Les sorties de convention ANRU devront être préparées afin de pérenniser les investissements qui ont été réalisés

Pilotage de l'action

Communes : finalisation des opérations ANRU / PNRU.

Partenaires

ANRU, Préfecture,
bailleurs sociaux

Moyens humains et financiers

ANRU : financements déjà engagés.

Calendrier de mise en œuvre

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<i>Achever les PRU en cours pour les villes concernées et se saisir des nouvelles opportunités offertes par la définition de la nouvelle géographie prioritaire</i>						

Indicateurs de résultats

- Suivi et achèvement des opérations de l'ANRU

Orientation 4

Renforcer la gouvernance en approfondissant le dialogue interne et externe

Orientation 4	Renforcer la gouvernance en approfondissant le dialogue interne et externe
Action	7. Suivre la mise en œuvre du PLHI et animer les partenariats

Subvention

Etude, aide à la décision

Outil programmation

Ingénierie

Animation partenariat

Observation

**Constat /
problématique**

Un service habitat au sein de la Direction de l'Aménagement du Territoire et de l'Habitat de l'agglomération de la CAVAM au service des communes et des élus de l'agglomération.
 Un soutien en ingénierie de la part des services de la CAVAM auprès des communes qui le souhaitent qui se développe depuis quelques années
 Une Commission Habitat, Urbanisme, Aménagement du Territoire régulièrement réunie pour suivre la politique mise en œuvre.
 Une connaissance par les communes des problématiques habitat à améliorer
 Un observatoire en place qui collecte de nombreuses sources de données et établit des analyses régulières.
 Un SIG (Système d'Information Géographique) pour la réalisation de cartographies d'analyses et d'observation encore insuffisamment partagées entre les communes, la communauté d'agglomération et les acteurs de l'habitat partenaires de la CAVAM
 Un renforcement nécessaire de l'observation sur l'agglomération dans son ensemble pour développer les politiques souhaitées par les élus et constituer un outil d'aide à la décision à leur service.

Résultats attendus

- Partager et mutualiser les données géographiques, réglementaires et statistiques
- Apporter la cartographie au sein des services communautaires et communaux ainsi qu'au public par internet
- Répondre aux obligations légales sur la numérisation des données et la directive Européenne INSPIRE
- Une meilleure implication de l'ensemble des communes dans l'atteinte des objectifs poursuivis
- Communiquer autour du Programme Local de l'Habitat Intercommunal
- Impliquer les partenaires et acteurs de l'habitat

**Contenu de
l'action**

- Cette action se décline de la matière suivante :**
- 1. Déployer un Système d'Information Géographique (SIG) communautaire**
 - 2. Renforcer la mobilisation des partenaires autour des objectifs du PLHI**
- 7.1 Déployer un Système d'Information Géographique (SIG) communautaire**

L'extension au niveau intercommunal et communal du Système d'Information Géographique (SIG) actuellement utilisé par la Direction de l'Aménagement du Territoire et de l'Habitat permettrait le partage et la mutualisation des différentes données, au-delà même des besoins du PLHI : Cadastre, PLU, données réglementaires, localisation des logements sociaux, des activités, des services, des entreprises, des équipements...

Une gestion centralisée via un serveur de données permettrait le partage et l'accès via Internet à l'information à tous les services communaux et intercommunaux : Services techniques (voirie, stationnement, déplacement, espaces verts...) Assainissement, Urbanisme, Développement Economique, Sécurité, Politique de la Ville, CCAS...

La question de l'Habitat étant centrale et totalement interdépendante des autres fonctions (emploi, déplacement...) le partage et la connaissance plus fine du territoire permettrait une meilleure définition des actions futures, et une meilleure observation des résultats.

Un tel outil faciliterait également la réponse aux obligations légales de numérisation des données d'urbanisme imposées par les récentes lois pour 2016, ainsi que le respect des obligations européennes via la Directive INSPIRE, sur la mutualisation des données sur un modèle commun.

Le coût estimé est de 40 000€ pour l'acquisition d'une licence serveur, plus 8 000€ par an de maintenance. A cela s'ajoute le coût de la mise en place initiale et de la formation (entre 5 000 et 10 000€). L'ensemble de ces coûts pourrait être répartis entre les communes.

7.2 Renforcer la mobilisation des partenaires autour des objectifs du PLHI

Sur les questions préoccupant les communes dans la mise en œuvre de la politique de l'habitat, il est proposé d'organiser des échanges d'expériences, des ateliers en y associant les acteurs concernés afin de favoriser la reproduction de bonnes pratiques sur le territoire de l'agglomération.

La mise en œuvre de ce second PLH nécessite de mieux mobiliser les partenaires sur les nouvelles priorités arrêtées par les élus. Pour ce faire, il conviendra de poursuivre et amplifier les actions de communication et d'information autour de la politique menée par la CAVAM à l'échelle de l'agglomération.

Il s'agira éventuellement de mettre en place des groupes de travail et de contractualiser avec certains partenaires sur les nouvelles actions du PLH.

Afin de mieux impliquer les acteurs nécessaires à l'agglomération pour mettre en œuvre la politique choisie par les élus, il est proposé de les associer plus étroitement dans la durée, cela pourrait être le cas pour les opérateurs sociaux dont la mobilisation sera déterminante dans la tenue des objectifs du PLH2

L'organisation d'un débat annuel sur le résultat de l'observation qui peut prendre la forme d'une « journée habitat » largement ouverte pour communiquer sur les résultats permet d'intégrer les appréciations des acteurs de terrain, créer d'éventuelles synergies. L'information doit également être mise à jour régulièrement sur le site internet de l'agglomération et des articles peuvent être rédigés pour insertion dans les supports de communication communaux.

Pilotage de l'action

CAVAM

Partenaires

les communes et les partenaires en fonction des thématiques abordées

Moyens humains et financiers

Mobilisation du service habitat de l'agglomération

Sur le SIG, coût estimé à 40 000€ pour l'acquisition d'une licence serveur, plus 8 000€ par an de maintenance. A cela s'ajoute le coût de la mise en place initiale et de la formation (entre 5 000 et 10 000€). L'ensemble de ces coûts pourrait être répartis entre les communes.

Calendrier de mise en œuvre

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<i>Déployer une Système d'Information Géographique (SIG) communautaire</i>						
<i>Renforcer la mobilisation des partenaires autour des objectifs du PLHI</i>						

Indicateurs de résultats

Fonctionnement effectif du SIG pour alimenter l'observatoire et les échanges avec les communes
Nombre d'actions de soutien aux communes
Nombre de commissions habitat,
Nombre de conférences du PLH

Orientation 4

Renforcer la gouvernance en approfondissant le dialogue interne et externe

Action

8. Observer

Subvention

Etude, aide à la décision

Outil programmation

Ingénierie

Animation partenariat

Observation

Constat / problématique

Un observatoire en place qui collecte de nombreuses sources de données et établit des analyses régulières.

C'est un outil d'aide à la décision permettant l'élaboration en continu d'une politique locale de l'habitat qui demande à être régulièrement actualisé et dont le contenu dans ses volets thématiques est appelé à évoluer en fonction de la mise en œuvre des actions mais également en fonction des besoins en veille prospective, en renouvellement et actualisation des connaissances sur : les marchés, l'offre par segments, la demande, l'évolution démographique et sociale de la population.

Résultats attendus

- Suivre l'évolution et l'impact des actions et la politique mise en œuvre
- Améliorer la connaissance du territoire en la matière pour les élus, et des partenaires de la CAVAM
- Se donner les moyens d'ajuster, réorienter la politique menée en fonction des résultats de l'observatoire
- Etablir les bilans annuels

Contenu de l'action

Cette action se décline de la manière suivante :

1. Conforter et adapter l'observatoire en regard des objectifs retenus dans le PLH
2. Actualiser et développer l'observatoire : suivi du référentiel foncier, passage des projets à l'opérationnel, mise en place d'un système de veille sur les copropriétés

8.1 Conforter et adapter l'observatoire en regard des objectifs retenus dans le PLH

L'agglomération dispose d'ores et déjà de moyens d'observation. Afin de rendre plus lisible ce travail d'observation, il est proposé :

- d'actualiser régulièrement un noyau dur d'observation, reprenant une vingtaine d'indicateurs disponibles à l'échelle de l'ensemble des communes et permettant d'évaluer le suivi du PLH et l'évolution sociodémographique et économique du territoire, il s'agit notamment d'actualiser les monographies communales, en mettant leur évolution en perspective avec l'ensemble de l'agglomération et les référents (département, région, France métropolitaine.
- et de mettre en place des analyses détaillées sur les problématiques clés du 2ème PLH détaillées dans l'action suivante.

Au sein de chaque analyse, on distinguera ce qui relève :

- d'indicateurs de suivi de la politique de l'habitat. Ces derniers sont précisés au sein de chaque fiche action. Ils visent à mesurer la réalisation effective du contenu de l'action.
- d'indicateurs d'évaluation de la politique de l'habitat mobilisant des sources de données internes et externes et visant à apprécier l'effet des politiques menées en

regard des objectifs visés (en matière démographique, d'attractivité, de réponses aux besoins tant quantitatif que qualitatif etc.).

Les communes disposent d'informations nécessaires à l'observation du territoire, notamment dans un contexte où les phénomènes démographiques ou de constructions constatés n'apparaissent pas immédiatement dans les statistiques nationales.

Ainsi, il pourrait être intéressant pour l'agglomération de faire une analyse complète du territoire à partir des éléments suivants : formulaire de la taxe d'habitation, MTH 1386bis, DIA, effectifs scolaires, évolution de la construction de logements et des projets...

Il est proposé pour cela de mettre en place une convention de transmission annuelle de données entre l'agglomération et les communes qui listera les informations normées à transmettre.

En contrepartie, il est proposé que chaque année, l'observatoire de l'habitat transmette aux communes un état des lieux des avancées et si besoin des données dans le cadre de la réalisation d'études sur leur territoire.

Au-delà, il convient de prévoir un budget d'acquisition régulière de nouvelles données, notamment pour les données issues de la DGI, les données Filocom qui sont actualisées tous les deux ans ou encore les données CD Biens des notaires sur les transactions effectives.

Cette action peut s'appuyer fortement sur l'action 7.1 (Système d'Information Géographique)

8.2 Actualiser et développer l'observatoire :

Cette action consiste en la création de modules spécifiques de l'observatoire sur des actions ou thématiques ciblées à savoir :

- L'évolution de la production de logements et de sa nature (type de produits, taille des logements, localisation ...) au regard des objectifs fixés,
- Le suivi du référentiel foncier et du passage à l'opérationnel et la mise en œuvre du Plan d'Actions Foncières (PAF)
- un outil de veille pour anticiper les difficultés des copropriétés
- L'évolution des marchés immobiliers via l'étude des DIA, des mises en service et des prix de sorties des logements neufs mis sur le marché, du suivi de la commercialisation des nouveaux logements
- Le parc social, son occupation et l'évolution de celle-ci (suivi des PSP et des CUS, amélioration de la connaissance des contingents, mise en place et suivi de la fragilité des programmes HLM, suivi du Plan Partenarial de Gestion de la Demande.

La mise en place de ces modules se fera de façon concomitante à la mise en œuvre des actions correspondantes.

Pilotage de l'action

CAVAM

Partenaires

Ensemble des communes de l'agglomération, ensemble des partenaires de l'habitat (ensemble des services de l'Etat, AORIF, bailleurs sociaux, promoteurs privés, Conseil Général, Conseil Régional ...)

Moyens humains et financiers

Mobilisation du service habitat de l'agglomération

Acquisition de données pour l'observatoire 3 à 5000€ ? par an

Calendrier de mise en œuvre

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<i>Conforter et adapter l'observatoire en regard des objectifs retenus dans le PLH</i>						
<i>suivi du référentiel foncier, passage des projets à l'opérationnel</i>						
<i>mise en place d'un système de veille sur les copropriétés</i>						

Indicateurs de résultats

actualisation du noyau dur de l'observatoire

mise en place des nouveaux volets de l'observatoire et suivi des politiques menées

contenu et rythme des résultats fournis

bilans réalisés