

## **Orientation 1**

### **Produire une offre de logements adaptée au territoire**

1. Décliner les objectifs de construction neuve
2. Veiller à la production de logements sociaux
3. Partager les outils de contrôle des divisions foncières
4. Maintenir un observatoire du foncier
5. Veiller à la compatibilité des PLU

# Orientation 1 : Produire une offre de logements adaptée au territoire

## Action 1 : Décliner les objectifs de construction neuve

### Constats:

La production annuelle moyenne du territoire était de 548 logements neufs sur une période passée. Compte tenu des capacités latentes des territoires et des besoins en matière de logement, un scénario actif a été validé, à hauteur de 850 logements neufs. Cet objectif est en accord avec le quota fixé par le SRHH qui constitue un cadre de référence et doit être pris en compte dans les stratégies des acteurs de la politique d'habitat des intercommunalités.

La production de logements neufs entre 2005 et 2014 est inégale dans le temps au sein de la CA Plaine Vallée. En effet l'indice de construction neuve diminue fortement entre 2008 et 2013 (passant de 5,1 à 1,8). La production moyenne est de 548 logements /an de 2005 à 2014. Néanmoins, la production s'est nettement accélérée ponctuellement en 2015 et 2016 avec plus de 1200 logements autorisés chaque année avant de retomber en 2017 à 898 logements.

### Objectifs de l'action:

**Satisfaire les objectifs fixés par les élus en termes de rythme annuel de production de logements neufs au sein du territoire**

**Assurer une répartition équilibrée entre les communes.**

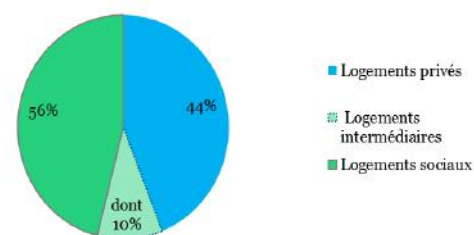
### Modalités de mise en œuvre :

**1. Maintenir l'objectif annuel de construction de 850 logements neufs** pendant la durée du PLH. Répondre aux exigences de l'article 52 de la loi ELAN en termes de production de logements intermédiaires (logement locatif intermédiaire, accession sociale à la propriété, bail réel solidaire). Le scénario initial intercommunal visait plutôt un objectif de 650 logements annuels. Des entretiens individuels commune par commune ainsi qu'une concertation et un débat lors d'un Bureau Communautaire ont permis de porter l'objectif à 850, tout en s'assurant d'une acceptation et d'un réalisme de l'objectif fixé pour répondre aux besoins en logement.

L'objet de cette action est de suivre l'évolution des réalisations en corrélation avec les objectifs. En fonction des projets réalisés, certains ajustements pourront être mis en œuvre pour maintenir l'objectif global. Une attention sera portée sur la production de logements de petite typologie.

Répartition communale de l'objectif de production de logements	Objectifs retenus	
	Moyenne annuelle	Période PLHI
Andilly	20	120
Attainville	15	90
Bouffémont	30	180
Deuil-La Barre	125	750
Domont	80	480
Enghien-les-Bains	115	690
Ezanville	45	270
Groslay	20	120
Margency	20	120
Moisselles	15	90
Montlignon	35	210
Montmagny	55	330
Montmorency	90	540
Piscop	5	30
Saint-Brice-sous-Forêt	60	360
Saint Gratien	35	210
Saint-Prix	45	270
Soisy-sous-Montmorency	40	240
<b>CA Plaine Vallée</b>	<b>850</b>	<b>5100</b>

Répartition de la production annuelle de logements au sein de la CA Plaine Vallée



## 2. Faciliter la réalisation des opérations

La production de logements neufs et l'atteinte des objectifs pourront être aidées par les deux sous-actions suivantes :

### 2.1 Tenir des permanences avec un Architecte des Bâtiments de France (ABF)

L'ensemble du Territoire étant largement couvert par des périmètres de protection, beaucoup de projets sont soumis à la consultation et à l'avis des architectes des bâtiments de France. Ceci peut entraîner certains blocages ou retard dans la réalisation des programmes.

Il est alors proposé de tenir des permanences dans les locaux de l'agglomération avec un ABF. Ces permanences, dont la fréquence reste à définir seraient à destination des élus, services instructeurs et des porteurs de projets (particuliers, promoteurs...). En amont d'un dépôt de permis de construire, une consultation d'un ABF pourrait souvent faciliter les projets en levant des points de blocages et en adaptant les projets aux contraintes spécifiques des périmètres de protection.

### 2.2 Communiquer sur les permanences existantes autour de l'habitat

Au sein du département du Val d'Oise, des permanences gratuites existent à destination des habitants :

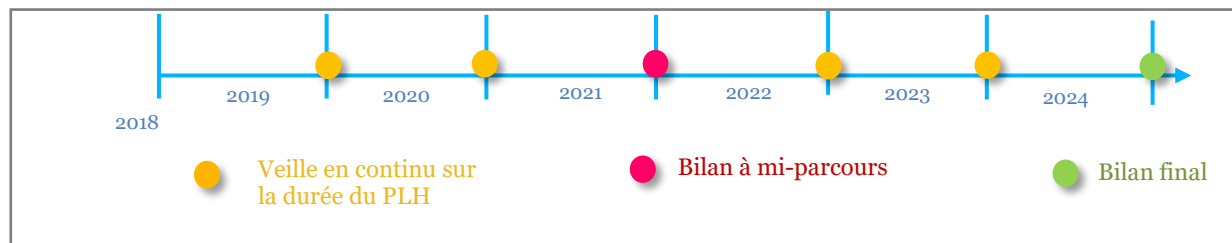
- ADIL, pour les questions juridiques financières ou fiscales
- SOLIHA, pour la Rénovation ou l'adaptation
- CAUE 95 pour la construction, les extensions ou la rénovation.

Le département a réalisé une plaquette d'information sur la tenue de ces permanences. Il est proposé que l'agglomération soit le relais de cette information, via la mise en ligne de la plaquette sur son site internet, et la diffusion du message auprès des communes. Des

plaquettes papiers seront également disponibles à l'accueil de l'agglomération, et dans les sites sélectionnés par les communes qui en feront la demande, directement auprès du département.

## Calendrier :

### Action continue sur la durée du PLHI



## Territorialisation :

L'ensemble des communes de la CA Plaine Vallée participent à l'effort de production sur la durée du PLH, selon une répartition validée par les communes.

## Indicateurs de suivi et d'évaluation :

- Nombre de logements construits (logements autorisés, date de DOC, DAT et suivi des terrains)
- Nombre de logements sociaux réalisés
- Suivi de la localisation des opérations
- Documents d'urbanisme mis à jour par les communes pour tenir compte des objectifs du PLH, le cas échéant
- Nombre de consultations ABF lors des permanences

## Incidence sur les documents d'urbanisme:

Règlementairement, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec l'atteinte des objectifs du PLH. Les communes disposent d'un délai d'un an pour mettre en compatibilité leur document si nécessaire.

## Pilotage et Partenariat:

- Pilotage : CAPV et communes
- Partenaires : Etat, organismes HLM, Action Logement, EPF, opérateurs privés, Ministère de la culture via les ABF, le Département du Val d'Oise...
- Co-financeurs possibles (hors Etat) : Sans objet



## Action 2 : Veiller à la production de logements sociaux

### Constats:

Malgré une progression constante du parc de logements sociaux, dans un contexte parfois très contraint du fait d'éléments naturels (Espaces naturels protégés, Lac, Forêts...) ou réglementaires (zones inconstructibles, Plan d'Exposition au Bruit...), plusieurs communes concernées par la loi SRU n'ont pas encore atteint le seuil de 25% de logements sociaux parmi leurs résidences principales.

Au 1er janvier 2017, 10 communes n'avaient pas atteint leurs objectifs quantitatifs et/ou qualitatifs (Andilly, Deuil - La Barre, Domont, Enghien-les-Bains, Ezanville, Margency, Montlignon, Montmorency, Saint-Brice-sous-Forêt et Saint-Prix). Les communes de Montmagny, Bouffémont, Saint-Gratien et Soisy-sous-Montmorency respectent les objectifs de la loi SRU. Les communes de Moisselles, Attainville et Piscop ne sont pas soumises à la loi (population inférieure à 3 500 habitants pour Moisselles et Attainville situées en dehors de l'aire urbaine de Paris, et inférieure à 1 500 pour Piscop). De même pour la commune de Groslay car 93% de sa zone urbanisée est sous zone C du PEB.

Le parc social de la CA est composé de 73% de logements sociaux financés en PLUS, 19% en PLAI et 8% en PLS. 66% des demandes correspondent aux ménages en dessous du plafond PLAI pour lesquelles la tension est élevée.

### Objectifs de l'action:

#### Equilibrer l'offre locative sociale

#### Répondre aux engagements de production de logements sociaux fixés dans le cadre de la loi SRU

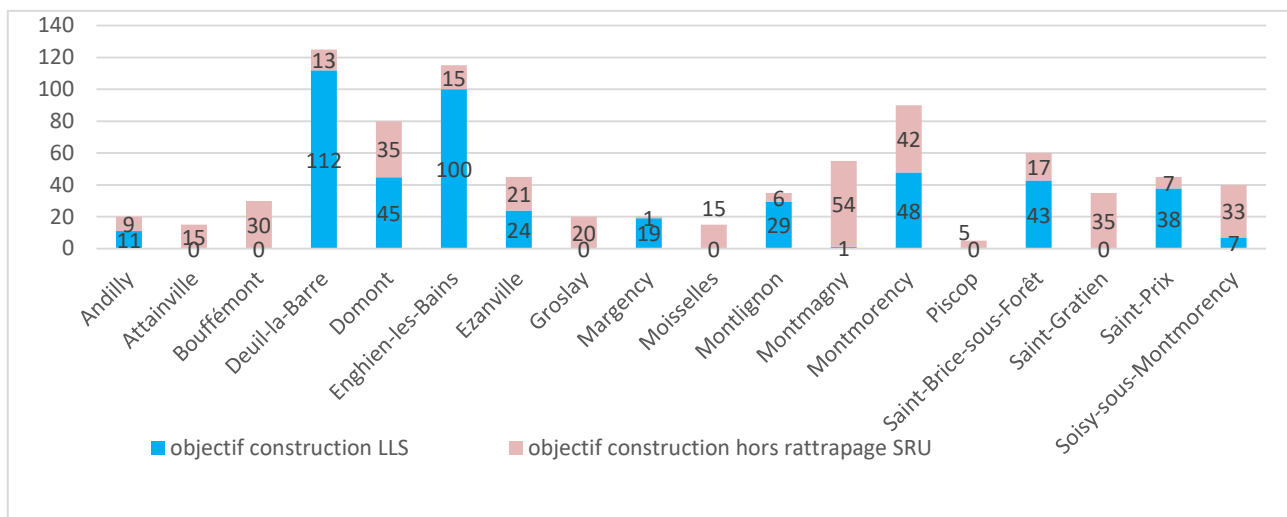
### Modalités de mise en œuvre :

#### 1. Accompagner la production d'une offre sociale permettant le rattrapage SRU :

Selon la somme des obligations triennales SRU estimées sur la durée du PLH, le nombre de logements sociaux à construire serait de **2 856 logements soit environ 476 logements/an.**

**Ces objectifs se répartissent par commune.** Ce sont des prévisions estimées en tenant compte de l'évolution du parc de logements et d'une hypothèse de **20% de logements réalisés en acquisition-amélioration.** En prenant en compte l'acquisition-amélioration, il est prévu la production de **596 logements sociaux/an.** (voir tableau récapitulatif en annexe).

Cet objectif sera à adapter en fonction des évolutions annuelles et des nouveaux chiffres et obligations SRU.



## 2. Produire une offre de logements sociaux en adéquation avec les besoins des ménages du territoire en termes de niveaux de loyers

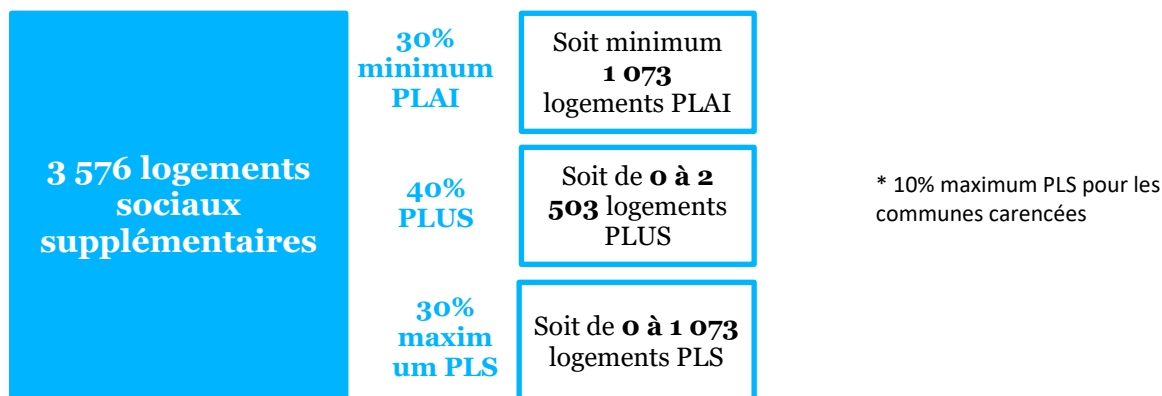
Selon l'article 55 de la loi SRU, cette production devra se composer :

- de 30% de PLAI au minimum
- de 40% de PLUS
- de 30% de PLS au maximum (10% pour les communes carencées)

La CA sera vigilante au maintien au-delà du seuil de 25% pour les communes ayant atteint leur objectif. Les objectifs individuels par commune sont repris dans les fiches en annexe du PLHI.

La répartition de cet objectif devra être précisée en lien avec les objectifs de la Conférence Intercommunale du Logement.

### Objectif Rattrapage SRU 2025



## 3. Suivre et observer la production de logements sociaux

Afin d'accompagner et d'observer la production de logements sociaux, la CA Plaine Vallée réalisera une cartographie des logements nouvellement conventionnés. Pour se faire, un partenariat sera proposé avec les Services de l'Etat afin que l'agglomération soit destinataire trimestriellement ou semestriellement de l'ensemble de la liste des conventions délivrées.

Cette observation prendra la forme d'un suivi annuel des inventaires SRU et des objectifs triennaux. Une cartographie fine du patrimoine sera proposée afin d'obtenir une

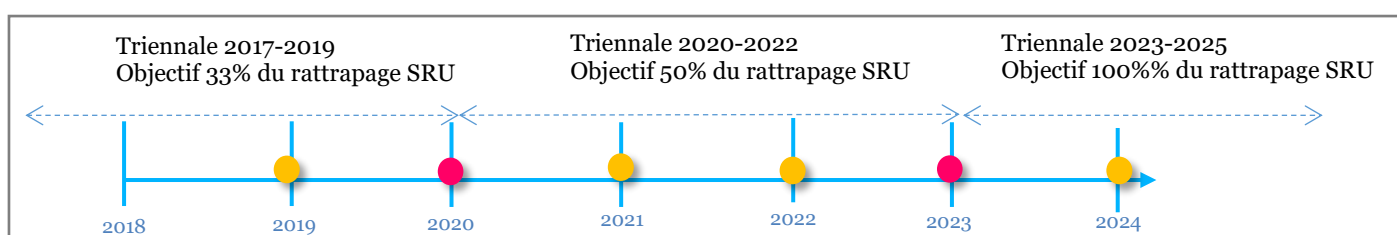
connaissance précise de l'offre. Un suivi de l'évolution des PLU permettra d'accompagner les communes dans l'atteinte de leurs objectifs. Outre une présence lors des réunions des Personnes Publics Associées, ce suivi prendra la forme d'un apport de conseils et de recommandations lors d'une évolution des PLU.

Un accompagnement sera proposé aux communes carencées, notamment lors des réunions sollicitées à la demande de l'Etat. Un partenariat avec l'EPFIF pour les opportunités foncières sera à étudier. Les conventions communes/EPFIF seront recensées afin d'étudier les diagnostics réalisés par l'EPFIF.

Les objectifs à atteindre en termes de production sociale sont ceux fixés lors de chaque échéance triennale. Ces objectifs seront révisés lors de chaque nouvelle période.

## Calendrier :

### Action continue sur la durée du PLHI



Bilan triennal

Veille des opérations en continu, sur la durée du PLH

## Territorialisation :

L'ensemble des communes de la CA Plaine Vallée contribuent au rééquilibrage territorial. Les communes qui respectent l'objectif SRU ou en sont exemptées peuvent également contribuer à la production sociale.

## Indicateurs de suivi et d'évaluation :

- Le nombre de logements produits par an et sur la période du PLH
- La part d'acquisition-amélioration
- La part de PLAI, PLUS et PLS produits

## Incidence sur les documents d'urbanisme:

Possibilité d'inscrire dans les documents d'urbanismes :

- L'obligation de produire un pourcentage de logements en locatif social ou très social pour toute opération dépassant un seuil de logements (à apprécier avec les communes),
- La délimitation d'emplacements réservés au logement social dans les documents graphiques du règlement d'urbanisme.
- L'utilisation des outils des OAP pour prescrire une programmation en logements sociaux

## Pilotage et Partenariat:

- Pilotage : CAPV et communes
- Partenaires: Etat, Conseil Départemental 95, Conseil Régional, bailleurs sociaux, Action Logement, ANAH
- Co-financeurs possibles (hors Etat) : Région Ile-de-France, CD du Val d'Oise, CDC, Action Logement

*Financements proposés par la Région Ile-de-France à la production de logements sociaux :*

- PLS : 5 % maximum de la dépense subventionnable avec un maximum de 5.000€ par logement ;
- PLUS : 5 % maximum de la dépense subventionnable avec un maximum de 10.000€ par logement ;
- PLAI et Anah très social : 30% maximum de la dépense subventionnable avec un maximum de 12.000€ par logement.

*Financements proposés par le département du Val d'Oise aux opérations d'acquisitions-amélioration :*

- Conditions : communes de <5000 habitants, opérations – de 10 logements conventionnés PLUS/PLAI, réservation d'un logement par le CD 20% du coût total HT des travaux dans la limite de 10 000€/logement



## Action 3 : Partager les outils de contrôle des divisions foncières

### Constats:

Malgré la sollicitation d'outils réglementaires dans certains PLU communaux (bande de constructibilité, distance de constructibilité par rapport à la voirie...) afin de prévenir les divisions pavillonnaires et parcellaires, de nombreuses communes du territoire de la CA Plaine Vallée sont fortement touchées par ces phénomènes de divisions (8 communes sur 18 l'ont exprimé). Ces dernières constatent des opérations de densification non maîtrisées. Cela entraîne la création de parcelles en drapeau, la multiplication de bateaux sur la chaussée, des problèmes de stationnement...

Le SRHH incite les territoires comportant un important parc pavillonnaire soumis à de fortes pressions, à mettre en place une veille sur les phénomènes de division et de mutation spontanée de leur tissu pavillonnaire.

Afin d'encadrer ce phénomène et d'en maîtriser les conséquences, des outils existent et peuvent être mis en place par les communes. Toutefois, certains d'entre eux peuvent nécessiter une expertise dont ne disposent pas chaque commune.

### Objectifs de l'action:

#### Accompagner les divisions parcellaires

#### Modalités de mise en œuvre :

#### Engager une démarche partenariale pour partager les pratiques et outils

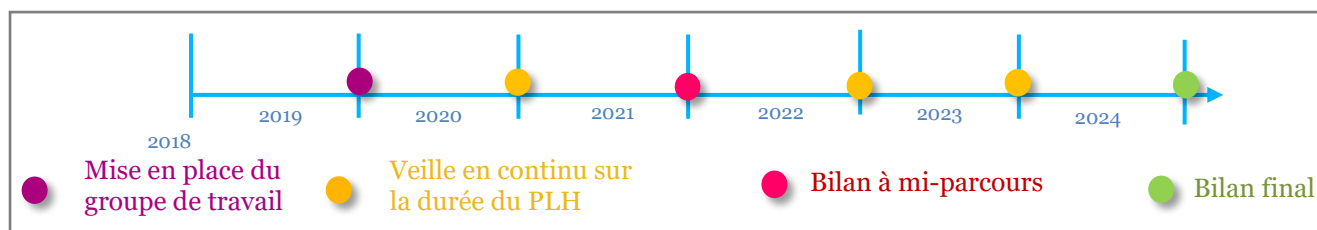
Mettre en place un groupe de travail inter-communal avec pour objectif principal le partage des pratiques de chaque commune. Les communes ayant mis en place certaines pratiques et ayant pu en apprécier le résultat pourront alors faire un retour d'expérience aux autres communes. La CA animant cette réunion pourra transmettre les solutions mises en œuvre sur d'autres territoires dont elle aura eu connaissance à travers les réseaux professionnels sur l'Habitat.

Se rapprocher des réseaux professionnels sur l'Habitat-Logement (Ideal Connaissance par exemple).

Inciter les communes, à l'occasion des révisions et modifications futures des PLU, à mettre en œuvre les outils efficaces pour encadrer les divisions parcellaires de la manière souhaitée. Des zones de densification seront à privilégier, notamment à proximité des gares.

### Calendrier :

#### Action pouvant être mise en œuvre à court terme



## Territorialisation :

Les communes de la CA Plaine Vallée concernées par le phénomène.

## Indicateurs de suivi et d'évaluation :

Le nombre constaté de divisions foncières et leur évolution

## Incidence sur les documents d'urbanisme:

Les communes peuvent être incitées à mettre en place des dispositifs réglementaires visant à encadrer les divisions foncières

## Pilotage et Partenariat:

- Pilotage : CAPV et communes
- Partenaires : Etat, EPFIF, ORF
- Co-financeurs possibles (hors Etat) : Sans objet



## Action 4 : Maintenir un observatoire du foncier

### Constats:

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 présente une mesure de renforcement du volet foncier des PLH avec différentes mesures. **Les EPCI doivent ainsi mettre en place une stratégie foncière** à travers leur PLH mais également favoriser la mise en place d'un observatoire du foncier.

La CA Plaine Vallée étant engagée dans d'importants objectifs de production de logements, notamment sociaux, il est apparu nécessaire **d'engager une observation fine du foncier**. Certaines des communes de la communauté d'agglomération utilisent par ailleurs des outils fonciers au sein de leur PLU pour faciliter la construction de logements sociaux sur leur territoire (droit de préemption, servitudes de mixité sociale, emplacements réservés...).

**10 communes font l'objet d'une intervention de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France**, via ses dispositifs de veille et de maîtrise foncière (Deuil - La Barre, Enghien-les-Bains, Montmorency, Montmagny, Groslay, Margency, Andilly, Domont, Saint-Prix, Attainville).

### Objectifs de l'action:

**Suivre l'offre foncière**

**Anticiper les projets potentiels**

### Modalités de mise en œuvre :

**Poursuivre le suivi du foncier à vocation d'habitat via le référentiel foncier du PLH et sa mise à jour**

Le diagnostic du PLHI a vu la création d'un observatoire du foncier. L'ensemble des projets en cours, prévus ou potentiels ont ainsi pu être recensés afin de mettre en corrélation les objectifs et les réalités territoriales.

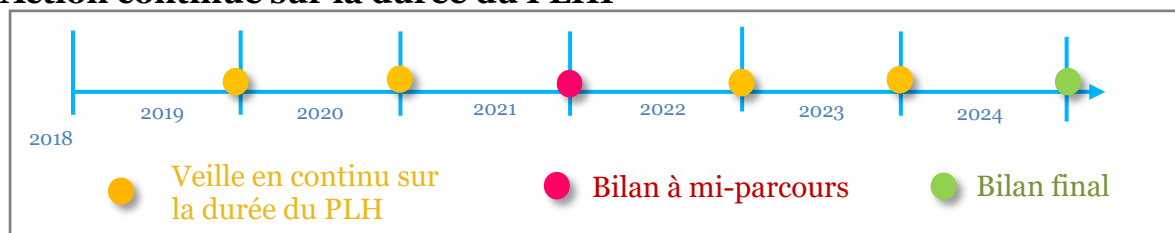
Cette dynamique sera maintenue par des échanges réguliers avec les communes sur l'évolution de leurs projets, le suivi du zonage des PLU, et la prise en compte des permis de construire réalisés. Les nouveaux sites potentiels pouvant recevoir du logement seront ajoutés à la cartographie communautaire identifiant l'ensemble des sites : OAP, dents creuses, habitats dégradés mutable identifiés par les communes...

L'utilisation du Système d'Information Géographique Intercommunal permet la compilation, l'alimentation et l'interrogation de cet observatoire. En partenariat avec les communes qui le souhaitent, des accès privés à cette donnée seront mis en œuvre pour permettre une actualisation en direct, et maintenir ainsi une information la plus à jour possible.

Cet observatoire permettra le suivi des objectifs de construction. Plusieurs indicateurs seront observés, tels que la délivrance des Permis de Construire ou le conventionnement de logements sociaux. Ces données seront obtenues via un partenariat qui sera proposé aux Services de l'Etat. Un rapprochement auprès de l'EPFIF sera à étudier pour partager l'information foncière sur le territoire.

## Calendrier :

### Action continue sur la durée du PLHI



## Territorialisation :

L'ensemble des communes de la CA Plaine Vallée

## Indicateurs de suivi et d'évaluation :

- Le nombre de communes ayant transmis les informations sur leurs projets de logement et les permis de construire.
- Le nombre de communes actualisant ces éléments.

## Incidence sur les documents d'urbanisme:

Les communes peuvent être incitées à mettre en place des dispositifs réglementaires visant à maîtriser l'évolution du foncier.

## Pilotage et Partenariat:

- Pilotage : CAPV et communes
- Partenaires: EPFIF (veille et maîtrise foncière), ORF (conseil et bonnes pratiques), Etat (données)
- Co-financeurs possibles (hors Etat) : Sans objet



## Action 5 : Veiller à la compatibilité des PLU

### Constats:

L'ensemble des communes dispose d'un Plan Local d'Urbanisme.

Soucieuses de l'atteinte de leurs objectifs de production de logements, lors des révisions récentes de leurs PLU, les communes ont prévu ces réalisations, notamment au travers d'OAP adaptées. Dès lors, les objectifs du PLHI ont été établis communautairement, notamment en prenant en compte les projets communaux. Les PLU en vigueur ont été étudiés, ainsi que les PADD et les OAP. Il en résulte que l'ensemble des PLU existants sont normalement compatibles avec les objectifs du PLHI. Cette compatibilité devra être maintenue dans la durée afin de répondre aux objectifs communautaires en matière de production de logements.

### Objectifs de l'action:

**Veiller à la prise en compte des objectifs du PLHI lors des modifications/révisions des PLU**

**Disposer des PLU à jour au format CNIG en vigueur**

### Modalités de mise en œuvre :

#### 1. Veiller à la prise en compte des objectifs du PLHI lors des modifications/révisions des PLU

Veiller, à chaque intervention sur les PLU, à étudier les changements pouvant avoir un impact sur les objectifs du PLHI, et à conseiller les communes dans la mise en œuvre des outils et dispositions favorables au PLHI et en cohérence avec les projets d'aménagement communaux. La CA Plaine Vallée pourra accompagner les communes qui le souhaitent dans la mobilisation d'outils permettant la réalisation des objectifs du PLH dans leur document d'urbanisme, par exemple :

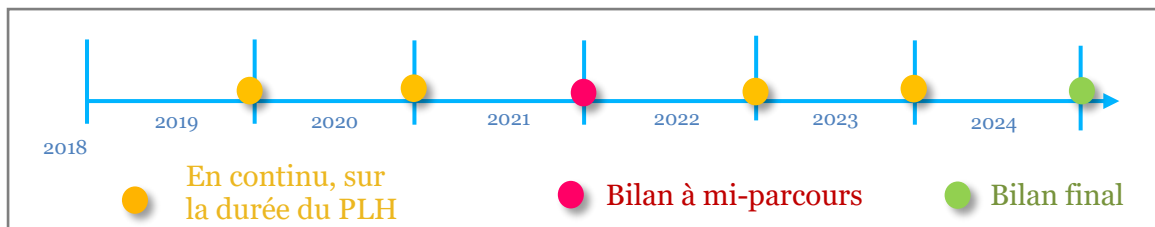
- Limiter/ échelonner les zones à urbaniser lorsqu'elles ne font pas partie des secteurs prioritaires de développement de l'offre ;
- Inscrire des densités minimales ;
- Inscrire l'obligation de produire un pourcentage de logements locatifs sociaux pour toute opération dépassant N. logements ;
- Délimiter des emplacements réservés au logement social dans les documents graphiques du règlement d'urbanisme ;
- Mobiliser le droit de préemption urbain.

**2. Se tenir à la disposition des communes pour partager une expertise** sur les questions en lien avec l'habitat. En cas de dispositions nouvelles, ou de modifications législatives, la CAPV tachera de réunir les informations utiles aux communes. Le cas échéant, une réunion de travail inter-communale pourra être organisée pour le partage d'informations spécifiques.

**3. Accompagner les communes dans la numérisation des PLU** en conformité avec les normes CNIG, pour la mise en ligne sur le Géoportail National de l'Urbanisme. Le cadastre numérisé au format Edigéo sera transmis chaque année aux communes après transmission par la DGI, afin d'actualiser les fonds de plans utilisés pour la réalisation des PLU et des différents documents d'urbanisme. Les PLU ainsi numérisés pourront utilement être intégrés au Système d'Information Géographique Intercommunal.

## Calendrier :

### Action continue sur la durée du PLHI



## Territorialisation :

L'ensemble des communes de la CA Plaine Vallée

## Indicateurs de suivi et d'évaluation :

- Nombre de PLU numérisés
- Nombre de PLU intégrés au SIG intercommunal

## Incidence sur les documents d'urbanisme:

Faire évoluer les documents d'urbanisme afin de permettre aux communes d'atteindre leurs objectifs de production.

## Pilotage et Partenariat:

- Pilotage : CAPV et communes
- Partenaires: Sans objet
- Co-financeurs possibles (hors Etat) : Sans objet

