

## **Orientation 2**

### **Agir sur le parc existant**

1. Soutenir l'Acquisition-Amélioration
2. Tenir des permanences d'information sur le logement
3. Permettre aux communes d'expérimenter le permis de louer

# Orientation 2 : Agir sur le parc existant

## Action 1 : Soutenir l'Acquisition-Amélioration

### Constats:

Dans le cadre de la lutte contre les logements dégradés et la production de logements sociaux, l'Acquisition-Amélioration est une solution répondant simultanément aux deux objectifs. Toutefois, ce type d'opération demande généralement un investissement financier plus élevé. Cette action devra permettre la réalisation d'opérations de logements sociaux plus difficiles à produire que du logement neuf.

En contrepartie de cet investissement, l'Acquisition-Amélioration présente l'avantage de produire du logement social sans augmenter le nombre de résidences principales. Ce type d'opération a donc un fort impact sur le taux de logements sociaux et l'atteinte des objectifs SRU. Cela permet également la résorption de l'habitat dégradé et la lutte contre les marchands de sommeil.

Enfin, ce type d'opération permet la création de logements sociaux dans de petits programmes, intégrés au tissu urbain, favorisant la mixité de l'offre de logement.

### Objectifs de l'action:

**Produire du logement social à partir de l'existant**

**Réhabiliter des logements dégradés**

### Modalités de mise en œuvre :

#### **1. Lancer un dispositif de subventionnement des opérations en acquisition-amélioration ou conventionnement ANAH équivalent.**

Une action de subventionnement, pour favoriser ce type d'opération, est validée dans la limite d'une enveloppe annuelle de 125 000€.

Les critères de subventionnement sont :

Financement de 3 000 € par logement,

Aide supplémentaire de 2 000 € en cas d'effort sur la qualité énergétique par rapport à la réglementation.

Un règlement viendra définir précisément les modalités de cette action du PLHI :

- Intervention sur du logement ancien

- Remise à neuf et aux normes des logements avec un budget travaux minimum à déterminer

Les modalités d'intervention des opérations en acquisition-amélioration seront calibrées à partir d'échanges avec les bailleurs et la DDT. Les communes seront également invitées à aider ce type d'opération, les financements communaux venant en déduction du prélèvement SRU pour les communes n'étant pas exonérées.

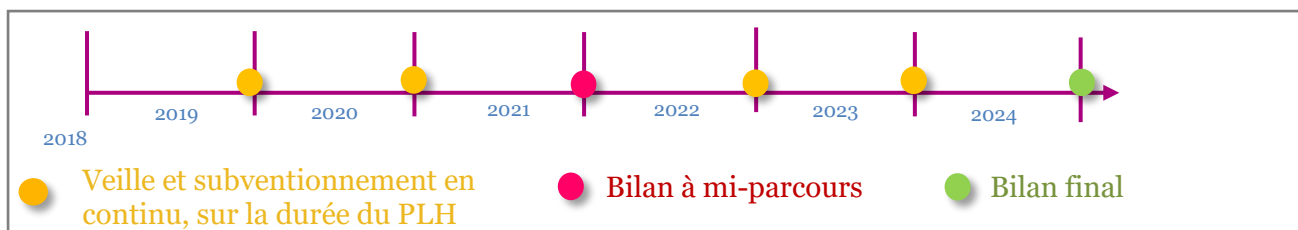
#### **2. Veiller à la réalisation des opérations en acquisition-amélioration sur le territoire**

Assurer un suivi des opérations en acquisition-amélioration en cours

Diffuser les bonnes pratiques aux communes

## 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 logements sociaux produits en acquisition-amélioration

## Incidence sur les documents d'urbanisme:

Sans objet

## Pilotage et Partenariat:

- Pilotage : CAPV
- Partenaires : ANAH, communes, opérateurs privés et sociaux, propriétaires, Etat
- Co-financeurs possibles (hors Etat) : ANAH, CD Val d'Oise

*Subvention départementale* mobilisable pour des opérations d'acquisition-amélioration de moins de 10 logements, à destination des communes de moins de 5 000 habitants sur des logements PLUS et PLAI :

- d'un montant de 20% du coût des travaux réalisés
- et plafonnée à 10 000€/logement



## Action 2 : Tenir des permanences d'information sur le Logement

### Constats:

Il n'existe pas sur le territoire d'espace d'information dédié spécifiquement au logement ni au conseil à la rénovation énergétique.

En considérant les cibles indicatives fixées par le SRHH, 1150 logements par an devraient être rénovés à minima sur le plan énergétique (800 logements privés individuels, 350 logements privés collectifs).

Les consommations énergétiques des familles liées au logement peuvent être diminuées par la diffusion des bonnes pratiques et des éco-gestes. Les ménages ont ainsi un premier impact positif sans investissement financier élevé.

Un réseau d'information gratuite à disposition du public a été mis en place par l'ADEME, via les Espaces Info Energie. Des permanences, tenues sur l'agglomération, seraient alors un relais de communication auprès de la population sur les éco-gestes et la rénovation énergétique. Un ciblage plus précis des objectifs à atteindre sera à étudier : logement ancien, collectif, individuel... Une priorisation communale pourra également être proposée avec des sites pilotes, accompagnée d'un plan de communication.

### Objectifs de l'action:

**Apporter des réponses aux questionnements autour du logement pour les habitants**

**Diminuer les factures énergétiques**

**Encourager les rénovations**

### Modalités de mise en œuvre :

#### 1. Mettre en place des permanences dédiées au logement

Centraliser l'information en s'appuyant sur les dispositifs existants, via la création de permanences dédiées au logement sur le territoire de l'agglomération, pour informer les ménages sur les aides financières nationales mobilisables et les conditions d'obtention (TVA à taux réduit, ANAH/Habiter Mieux, Eco-prêt à taux zéro, Crédit d'impôt...)

Sensibiliser les bailleurs privés aux travaux de rénovation énergétique (aides de l'Anah,...) : réunions d'information en direction des copropriétaires, formations à destination des syndics bénévoles...

Les populations concernées par l'opération de relogement des gens du voyage sur Groslay/Montmagny pourraient être sensibilisées aux bonnes pratiques.

#### 2. Sensibiliser la population à la performance énergétique des logements

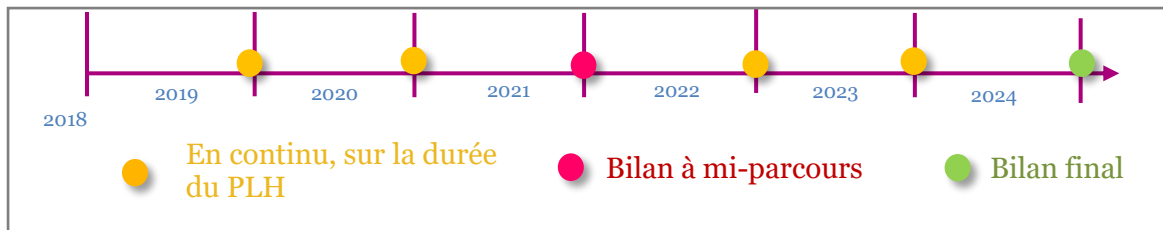
Organiser des événements de sensibilisation, du type « Balades thermiques » ou « Defi des familles » concernant la baisse de la consommation énergétique pour des familles volontaires.

Sensibiliser les familles sur les économies d'énergie et les éco-gestes (Ampoules à basse consommation, réducteurs d'eau, gestion du chauffage...).

Ces actions pourront pleinement s'inscrire dans le futur Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

## Calendrier :

### Action continue sur la durée du PLHI



## Territorialisation :

L'ensemble des communes de la CA Plaine Vallée

## Indicateurs de suivi et d'évaluation :

- Analyse du nombre de ménages reçus lors des permanences
- Nombre de logements réhabilités (nombre de ménages ayant sollicités un crédit d'impôt pour la transition énergétique, parc social rénové...),
- Nombre de manifestations/actions de sensibilisation organisée.

## Incidence sur les documents d'urbanisme:

Sans objet

## Pilotage et Partenariat:

- Pilotage : CAPV
- Partenaires potentiels : Communes, ADIL, SOLIHA, Crésus, ANAH, ADEME, opérateurs privés, Ile de France Energie, RECIF
- Co-financeurs possibles (hors Etat) : ANAH, ADEME

Subvention ANAH mobilisable pour une étude pré-opérationnelle pour définir les outils de lutte contre la précarité énergétique

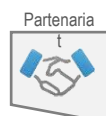
:-50 % du montant HT de l'étude dans la limite de 100k€

Subvention ADEME pour la réalisation d'études sur l'efficacité énergétique notamment :

-50 % à 70% du montant HT de l'étude dans la limite de k€ pour les diagnostics et 100k€ pour les études d'accompagnement de projets

Subvention ADEME pour la mise en place d'un Espace Info Energie (durée 3 ans avec reconduction possible):

-Aide au petit équipement lié à la création du poste 15K€ la 1<sup>e</sup> année  
-Aide aux dépenses de personnel : 24K€/ETP/an  
-Aide aux dépenses externes de communication : 20K€/an



## Action 3 : Permettre aux communes d'expérimenter le permis de louer

### Constats:

Plusieurs communes observent une persistance, voire une recrudescence de situations d'indécence et de marchands de sommeil. Aussi, certaines communes s'interrogent sur la possibilité de mettre en place le Permis de louer.

La loi ALUR a mis en place l'outil du Permis de louer, qui regroupe l'autorisation préalable de mise en location et la déclaration de mise en location. Ils permettent de contrôler tout au long de la vie d'un logement et à chaque nouvelle mise en location, que les conditions d'habitabilité soient toujours respectées. Ils ne peuvent être mis en place que par une délibération Intercommunale (avec possibilité de déléguer à la commune depuis la loi ELAN), sur des zones jugées « à risque » et pour des catégories et caractéristiques de logements précises. Initialement, cet outil ne pouvait être mis en place que par une délibération Intercommunale. Aujourd'hui, il est possible de déléguer la mise en œuvre et le suivi aux communes qui en font la demande. (Art L635-1 du Code de la Construction et de l'Habitation)

### Objectifs de l'action:

**Autoriser les communes à mettre en place le permis de louer**

### Modalités de mise en œuvre :

**Accompagner les communes qui le souhaitent dans la mise en place du permis de louer et leur déléguer le dispositif.**

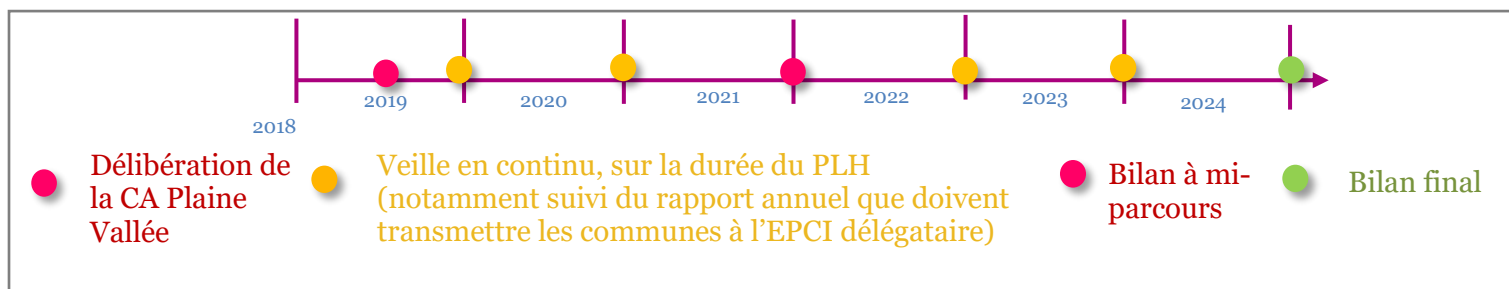
Donner la possibilité aux communes qui le souhaitent de mettre en place le Permis de Louer.

Accompagner les communes volontaires dans la définition de l'outil à mobiliser (déclaration de mise en location, autorisation préalable de mise en location) :

- identification des périmètres d'action (sous-secteurs géographiques et types de logements concernés),
- anticipation de l'organisation nécessaire pour pallier le risque juridique que pourrait entraîner une autorisation tacite si la collectivité n'est pas en capacité de donner une réponse à la demande dans le temps imparti
- définition d'une répartition précise des responsabilités entre services et entre collectivités
- estimation des moyens humains et financiers nécessaires
- identification des partenaires locaux à mobiliser (CAF, Etat) et des moyens de communication à destination des propriétaires

## Calendrier :

### Action à mettre en œuvre à la demande des communes



## Territorialisation :

Pour les communes qui en font la demande

## Indicateurs de suivi et d'évaluation :

- Mise en place effective du dispositif,
- Nombre de déclaration ou d'autorisations préalables traitées
- Parc privé potentiellement indigne : évolution du taux et volume de logements, (source : Filocom PPPI)

## Incidence sur les documents d'urbanisme:

Sans objet

## Pilotage et Partenariat:

- Pilotage : CAPV et communes
- Partenaires : Communes, ANAH, ADIL, CAF, CCAS, CCLAJ, propriétaires ...
- Co-financeurs possibles (hors Etat) : sans objet

Subvention ANAH mobilisable pour une étude pré-opérationnelle sur le parc privé :  
-50 % du montant HT de l'étude dans la limite de 100k€

