

**PROGRAMME
LOCAL
DE L'HABITAT
2023-2028**

ORIENTATIONS



SOMMAIRE

Un programme local de l'habitat 2023-2028 qui s'inscrit pleinement dans le projet de territoire de l'agglomération.....	3
Orientation n°1 - améliorer l'accès au logement et le parcours résidentiel des ménages dans leur diversité en proposant une offre adaptée, aux prix maîtrisés, équilibrée sur l'ensemble des communes du territoire.....	4
Orientation n°2 - Poursuivre un développement équilibré de l'offre de logements sobre et de qualité.....	5
Orientation n°3 - Contribuer à la dynamique de rénovation du parc de logements en mettant l'accent sur la rénovation énergétique globale.....	6
Orientation n°4 - Saisir l'opportunité de la réforme de la demande et des attributions de logement social pour favoriser l'accès au logement social des publics à enjeux, fluidifier les parcours résidentiels et renforcer la mixité sociale sur le territoire.....	7

UN PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2028 QUI S'INSCRIT PLEINEMENT DANS LE PROJET DE TERRITOIRE DE L'AGGLOMERATION

L'élaboration du diagnostic du PLH et les échanges qui se sont tenus avec les communes et les partenaires ont permis de mettre en lumière les problématiques habitat du territoire et de dégager des grands enjeux pour les années à venir.

Le PLH vient ainsi confirmer et décliner le projet de territoire adopté en juin 2022, et notamment son orientation n°5 : « **Promouvoir un aménagement et un habitat durables basés sur la sobriété et les énergies renouvelables** ».

Depuis 50 ans en effet, l'agglomération connaît un cycle de développement centré sur un aménagement extensif lié à l'histoire même de la ville nouvelle. Aujourd'hui les disponibilités foncières s'amenuisent et il s'agit de passer à un mode de développement moins consommateur d'espaces naturels, avec des constructions énergétiquement plus performantes.

Ce développement qualitatif devra prendre en compte la diversité des besoins des habitants, au regard de leur âge, de leur structure familiale, de leurs revenus ou encore de leur état de santé. En particulier, l'ambition portée pour le développement et le rayonnement du campus international de Cergy-Pontoise devra aller de pair avec une réflexion approfondie en matière de logement des étudiants, et plus globalement de logement des jeunes. Par ailleurs, la récente sélection de la CACP comme « territoire de mise en œuvre accélérée du logement d'abord » conduira le territoire à travailler plus spécifiquement sur l'accès au logement pérenne des personnes sans domicile ou en difficulté.

La rénovation de l'habitat et du bâti, en particulier la rénovation énergétique, le recours aux énergies renouvelables et leur développement sont des enjeux majeurs de la transition pour lesquels des choix de priorités et de plan d'actions devront être faits et partagés avec les communes. Ces chantiers d'ampleur, réclament une mobilisation collective afin d'activer les leviers financiers nécessaires.

Aménager durablement c'est aussi s'inscrire dans une logique plus inclusive vis-à-vis des quartiers politiques de la ville ou assimilés.

Les principes d'interventions pour le PLH 2023-2028 ont ainsi été regroupés en 4 grands axes :

1. Améliorer l'accès au logement et le parcours résidentiel des ménages dans leur diversité en proposant une offre adaptée, aux prix maîtrisés, équilibrée sur l'ensemble des communes du territoire
2. Poursuivre un développement équilibré de l'offre de logements sobres et de qualité
3. Contribuer à la dynamique de rénovation du parc de logements en mettant l'accent sur la rénovation énergétique globale
4. Saisir l'opportunité de la réforme de la demande et des attributions de logement social pour favoriser l'accès au logement social des publics à enjeux, fluidifier les parcours résidentiels et renforcer la mixité sociale sur le territoire

ORIENTATION N°1 - AMELIORER L'ACCES AU LOGEMENT ET LE PARCOURS RESIDENTIEL DES MENAGES DANS LEUR DIVERSITE EN PROPOSANT UNE OFFRE ADAPTEE, AUX PRIX MAITRISES, EQUILIBREE SUR L'ENSEMBLE DES COMMUNES DU TERRITOIRE

Les ménages du territoire sont aujourd'hui comprimés entre deux tendances. D'un côté, la production de logements sociaux qui a fortement baissé du fait de la hausse des prix et de la raréfaction du foncier, alors que les besoins n'ont jamais été aussi importants. De l'autre, des prix à l'accession qui ont très fortement augmenté, notamment dans le neuf où les produits d'entrée de gamme ont quasiment disparu. Le parc locatif privé joue le rôle d'un parc de report en plus de son rôle classique d'accueil des ménages en début de parcours résidentiel et se trouve lui aussi sous tension. De nombreux ménages en milieu de parcours résidentiel quittent l'agglomération pour pouvoir trouver un logement qui corresponde à leurs besoins, leurs capacités financières et leurs aspirations.

La CACP entend donc mobiliser de façon cohérente tous les outils permettant de maîtriser les prix, notamment en candidatant au dispositif d'encadrement des loyers du parc privé et en régulant le niveau de charge foncière dans les consultations sur le foncier public.

Il s'agira plus globalement de répondre aux besoins des ménages dans leur diversité en assurant une offre adaptée et mieux répartie sur l'ensemble du territoire, tout en évitant les effets de concurrence entre publics. Le PLH devra améliorer l'accès au logement et les mobilités résidentielles des jeunes actifs, des étudiants et des seniors, permettre le maintien sur le territoire des ménages en milieu de parcours résidentiel et poursuivre la mise en œuvre du logement d'abord pour les publics les plus en difficulté.

ORIENTATION N°2 - POURSUIVRE UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOBRE ET DE QUALITE

Dans son porter à connaissance l'Etat, fixe à la CACP un objectif de 1500 logements par an soit 9 000 logements sur 6 ans. Cet objectif est élevé au regard des capacités du territoire et des difficultés que rencontrent l'ensemble des acteurs du logement : réduction du foncier disponible avec des ZAC qui se terminent, une ville nouvelle qui devient ville constituée, augmentation des coûts de construction, diminution des ressources financières des collectivités nécessaires pour accueillir de nouveaux habitants ou encore trajectoire du Zéro Artificialisation Nette venant supprimer toute option d'extension urbaine.

Le PLH portera donc un objectif de 1 300 logements. Ce scénario plus réaliste devrait permettre de répondre aux besoins des habitants en place et de poursuivre l'accueil d'une population nouvelle dans des proportions similaires voire supérieures à ce qui s'est fait sur la période précédente, malgré la baisse du nombre de logements livrés (229 000 habitants à horizon 2030).

Dans le cadre de la préparation du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (2024-2030), le Préfet du Val d'Oise a retenu cette trajectoire et propose d'établir un nouvel objectif à 1 300 logements par an.

Le développement de l'offre repose désormais sur un **juste équilibre entre offre nouvelle et intervention sur le parc existant**. Il s'agira de mettre en place un plan de remise sur le marché des logements durablement vacants, de procéder au repérage des parcelles et bâtiments potentiellement mutables, et de travailler sur la sous-occupation.

Un référentiel prix-gamme-produit permettra de traduire et de mettre régulièrement à jour les objectifs du PLH pour les opérateurs de logement. Le volet qualité d'usage sera intégré à la Charte d'Aménagement durable favorable à la santé (taille des logements, orientation, organisation, rangements, espaces extérieurs, pérennité des copropriétés...)

ORIENTATION N°3 - CONTRIBUER A LA DYNAMIQUE DE RENOVATION DU PARC DE LOGEMENTS EN METTANT L'ACCENT SUR LA RENOVATION ENERGETIQUE GLOBALE

Le caractère « ville nouvelle » du territoire cergypontrain lui confère la réputation d'un parc de logements de qualité. De fait, il présente des performances énergétiques plutôt bonnes, mais cela entraîne aussi un vieillissement en bloc des logements et des situations d'imbrications juridiques complexes ne facilitant pas les prises de décision dans les copropriétés. L'enjeu est également important dans les secteurs plus anciens des centres-villes et des villages.

Malgré la sensibilité croissante des habitants aux enjeux de rénovation énergétique, le passage à l'acte reste limité – au premier chef en raison des coûts financiers induits. Les rénovations globales sont donc « phagocytées » par des gestes de rénovation simple, moins efficaces mais permettant un étalement des dépenses dans le temps pour les ménages.

Pour pallier cela, la CACP souhaite faire effet levier en abondant financièrement les aides de l'ANAH à la rénovation globale selon un dispositif simple, lisible et efficace à instruire. L'agglomération poursuit un objectif de 2 000 logements rénovés globalement sur la durée du PLH. En parallèle, les communes seront incitées à mettre en place l'abattement de taxe foncière pour favoriser la rénovation énergétique du parc.

L'agglomération maintiendra son engagement en tant que délégataire des aides à la pierre. Enfin, elle poursuivra son engagement dans la dynamique « France Rénov », qui permet d'accompagner l'ensemble des propriétaires dans le montage de leur projet de rénovation et dans la réalisation de leurs travaux.

ORIENTATION N°4 - SAISIR L'OPPORTUNITE DE LA REFORME DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENT SOCIAL POUR FAVORISER L'ACCES AU LOGEMENT SOCIAL DES PUBLICS A ENJEUX, FLUIDIFIER LES PARCOURS RESIDENTIELS ET RENFORCER LA MIXITE SOCIALE SUR LE TERRITOIRE

La réforme de la demande et des attributions des logements sociaux entend d'une part renforcer la transparence et la lisibilité du processus d'attribution et d'autre part favoriser l'accès au logement social de ceux qui en ont le plus besoin tout en améliorant les équilibres sociaux du territoire.

Le parc social cergypontrain est important (36% des résidences principales) et se trouve relativement bien équilibré sur le territoire. Pourtant, ces dernières années, la baisse du taux de rotation, le ralentissement de la construction neuve et l'augmentation continue du nombre de demandeurs ont contribué à renforcer une tension locative déjà élevée. Les quartiers politique de la ville continuent à concentrer les ménages les plus modestes.

L'agglomération se positionnera en « chef de file » du partenariat, mais aussi plus spécifiquement en accompagnement des communes. Elle mobilisera tous les outils de la réforme (convention intercommunale d'attributions, cotation de la demande en logement social, gestion en flux des attributions, travail sur les mutations...) afin d'améliorer l'accès au logement social et la fluidification des parcours résidentiels. Elle travaillera avec les communes à la définition des publics « à enjeux », qui comprendront les publics prioritaires au sens de l'Etat mais aussi plus largement des publics qui rencontrent des blocages dans leur parcours et que les collectivités souhaitent maintenir sur le territoire. Il s'agira enfin de mettre en place une stratégie globale de rééquilibrage du peuplement des quartiers les plus en difficulté.