

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2028

PROGRAMME
D'ACTIONS

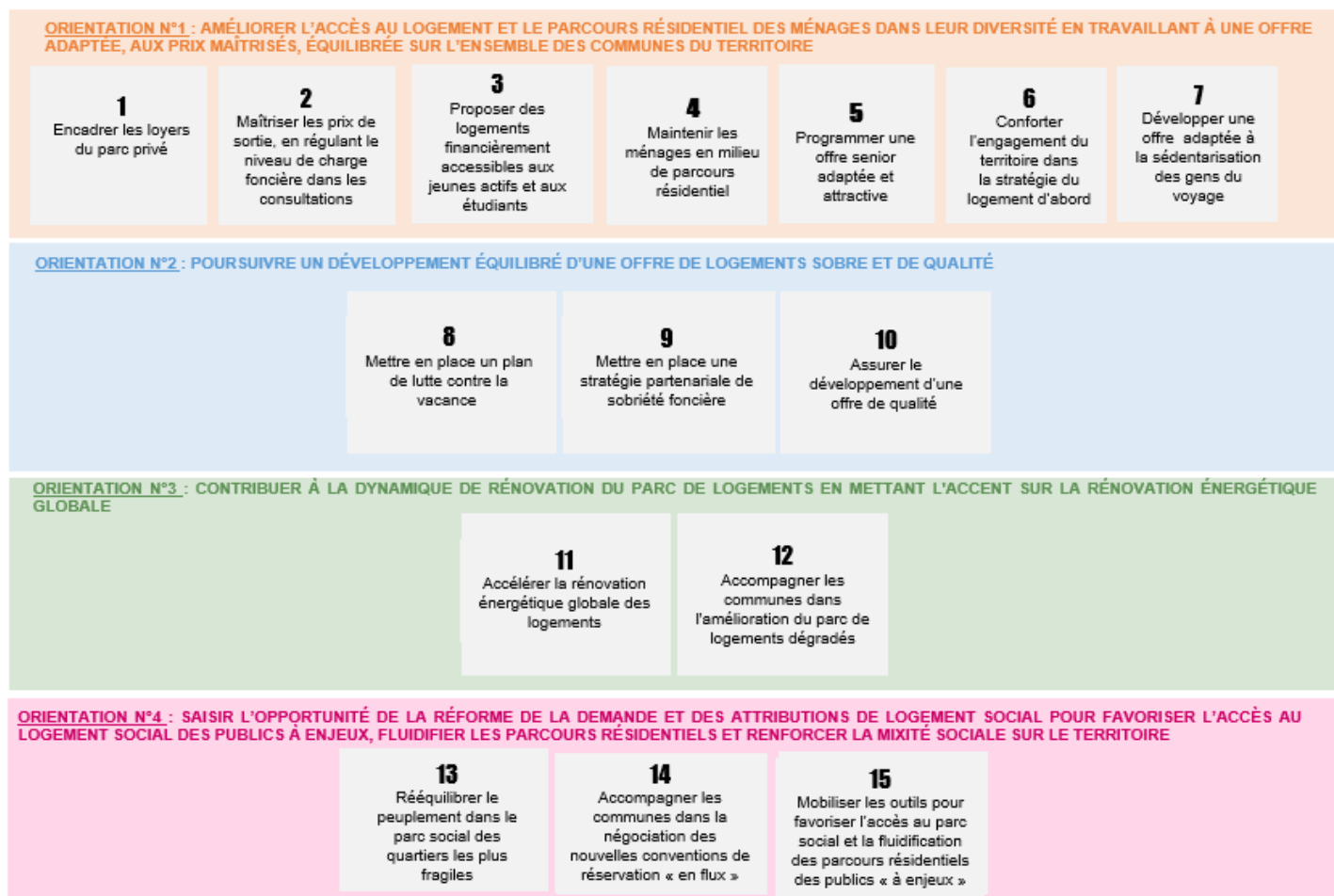


Sommaire

1. Les actions du PLH	4
Action n°1 - Encadrer les loyers du parc privé	5
Action n°2 - Maîtriser les prix de sortie, notamment en régulant le niveau de charge foncière dans les consultations.....	7
Action n°3 - Proposer des logements financièrement accessibles aux jeunes actifs et aux étudiants.....	9
Action n°4 - Maintenir les ménages en milieu de parcours résidentiel	13
Action n°5 - Programmer une offre sénior adaptée et attractive	15
Action n°6 - Conforter l'engagement du territoire dans la stratégie du logement d'Abord	17
Action n°7 - Développer une offre adaptée à la sédentarisation des gens du voyage.....	19
Action n°8 - Mettre en place un plan de lutte contre la vacance	23
Action n°9 - Mettre en place une stratégie partenariale de sobriété foncière	25
Action n°10 - Assurer le développement d'une offre de qualité.....	27
Action n°11 - Accélérer la rénovation énergétique globale des logements.....	29
Action n°12 - Accompagner les communes dans l'amélioration du parc de logements dégradés	33
Action n°13 - Rééquilibrer le peuplement dans le parc social des quartiers les plus fragiles	37
Action n°14 - Accompagner les communes dans les négociations des nouvelles conventions de réservation « en flux »	39
Action n°15 - Mobiliser les outils pour favoriser l'accès au parc social et la fluidification des parcours résidentiels des publics « à enjeux »	41
2. Description des outils transversaux	43
Référentiel « prix-gamme-produit »	43
Conventions de partenariat avec les bailleurs sociaux	45
Délégation des aides à la pierre	47
3. Le pilotage, la mise en œuvre et l'évaluation du PLH	49
4. Les moyens financiers	53
Annexe.....	54

1. LES ACTIONS DU PLH

La mise en œuvre du PLH et de ses 4 orientations repose sur 15 actions qui sont détaillées dans le présent document. Le schéma ci-dessous permet de visualiser l'ensemble des actions envisagées. Il est entendu que certaines actions participent à répondre à plusieurs enjeux, même si elles ont été rattachées prioritairement à une orientation donnée.



Action n°1 - Encadrer les loyers du parc privé

Encadrer – informer

Orientation n°1

Orientation n°2

Orientation n°3

Orientation n°4

Objectifs et contenu de l'action

Contexte

L'accessibilité financière des parcs de logement est de plus en plus contrainte pour les ménages du territoire, notamment pour le parc locatif privé qui joue un rôle de « parc de report ». Face à ce constat, la mobilisation de tous les outils de maîtrise des prix constitue une priorité pour le PLH 2023-2028 afin de favoriser l'accès à un logement de qualité et fluidifier les parcours résidentiels.

Objectifs

- Limiter le niveau des loyers dans le parc privé neuf et existant ;
- Réguler le phénomène de multi-location ;
- Limiter les effets de concurrence entre les publics jeunes et les familles ;

Mise en œuvre de l'action

La CACP a déposé sa candidature au dispositif d'encadrement des loyers du parc privé en novembre 2022. Le périmètre porte sur la commune de Cergy qui concentre 1/3 du parc locatif privé et la plus forte tension notamment du fait de la présence des étudiants. L'extension du dispositif pourra, le cas échéant, être étudié.

Territorialisation

A ce jour la candidature au dispositif d'encadrement des loyers porte sur la ville de Cergy uniquement.

Conformément au cadre réglementaire, les niveaux de prix seront définis de manière différenciée en fonction des observations réalisées par l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne. Selon les premières estimations, la commune de Cergy pourrait être divisée en 3 secteurs de référence.

Gouvernance

Si la candidature est retenue, c'est au Préfet qu'il reviendra de mettre en œuvre l'encadrement des loyers en fixant le niveau de loyer de référence et en s'assurant du bon respect de l'encadrement de loyer par les bailleurs. La commission départementale de conciliation sera également mobilisée. La CACP pourra quant à elle communiquer autour du dispositif et, à travers l'observatoire territorial, évaluer son impact sur les marchés et les capacités d'accès au logement des ménages.

Ressources



Moyens humains existants (habitat, communication)



La mise en place de ce dispositif implique d'adhérer à l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP)

- **Budget fonctionnement** : 20 000 €/an soit 120 000 € sur la durée du PLH

Calendrier (sous réserve de la validation du dispositif par l'Etat)

2023	2024	2025	2026	2027	2028
-	X	X	X	X	X

Suivi et évaluation

Etat des marchés du locatif prix (loyer moyen / loyer médian) ;

Nombre de locataires du parc privé s'étant saisi des mesures mises à leur disposition au titre de l'encadrement des loyers (partenariat à constituer avec l'Etat pour obtenir les données) ;

Action n°2 - Maîtriser les prix de sortie, notamment en régulant le niveau de charge foncière dans les consultations

Encadrer – Piloter

Orientation n°1

Orientation n°2

Orientation n°3

Orientation n°4

Objectifs et contenu de l'action

Contexte

L'accessibilité financière des parcs de logement est de plus en plus contrainte pour les ménages du territoire. La mobilisation de tous les outils de maîtrise des prix constitue donc une priorité pour le PLH 2023-2028, que ce soit en accession ou en location afin de favoriser l'accès à un logement de qualité et fluidifier les parcours résidentiels. C'est notamment un enjeu sur le foncier public : la CACP souhaite être exemplaire sur les programmes de logements qui seront développés en ZAC afin de lutter contre la spéculation foncière.

Objectifs

- Permettre à l'ensemble de ménages d'accéder à un logement adapté à ses besoins (en location ou en accession) et de s'y maintenir en limitant les prix de sortie des logements ;
- Sur le foncier public, faire porter la concurrence sur la qualité du programme et les prix de sortie et non plus sur le prix du foncier ;
- Limiter la part des investisseurs non-institutionnels dans les programmes pour assurer une part d'accession suffisante, financièrement accessible et adaptée aux ménages du territoire.

Mise en œuvre de l'action

Tous logements

- **Sur le foncier public, diminuer l'impact du prix du foncier sur le coût de sortie des opérations en définissant un niveau de charge foncière à afficher dans les consultations** qui tiendra compte des équilibres financiers des ZAC ; étudier éventuellement des montages juridiques particuliers (bail emphytéotique...).

Parc en accession

- **Sur tous les projets, favoriser la maîtrise des prix de sortie des logements**, en mobilisant tous les outils possibles (négociation, commercialisation privilégiée, référentiel prix-gamme-produit, foncière de transformation immobilière, mécanismes d'acquisition différée, étudier l'opportunité et le dimensionnement du BRS vs PSLA en fonction des secteurs...) ;
- Définir des couples prix/produits et les modes de commercialisation permettant de limiter la **part des investisseurs** non-institutionnels sur les opérations neuves dans les communes qui le demandent et/ou qui ont déjà une part importante de logement locatif.

Parc locatif

- Favoriser la **maîtrise d'ouvrage directe** et si nécessaire, prévoir dès l'amont des opérations les parties de programmes qui feront l'objet de ventes en bloc ;
- Mobiliser le **Logement locatif intermédiaire** de manière adaptée (pertinence différente en fonction des secteurs de l'agglomération, montant de loyer à décoter, exigence sur la pérennité des copropriétés) en ciblant notamment les jeunes actifs et les personnes âgées cherchant à se maintenir dans un logement autonome (petites typologies) ;
- Favoriser le développement de **l'offre locative à prix maîtrisés** dans les secteurs qui en manquent (remise sur le marché de logements vacants, conventionnements ANAH...).

Territorialisation

Le référentiel prix-gamme-produit donnera des indications sur les produits à développer (caractéristiques, localisation, volumes, loyers...) et sur les niveaux de prix à fixer tant en termes de prix de sortie des logements que pour les cessions de foncier public. Ces informations seront régulièrement actualisées et différenciées selon les secteurs considérés.

Gouvernance

En copilotage avec Cergy-Pontoise Aménagement (CPA) et les communes. Plus largement les promoteurs et bailleurs sociaux seront concernés par la mise en application de cette action.

Ressources



Moyens humains existants



Optimisation des bilans d'opération induite par la maîtrise des prix de cession du foncier public

Calendrier

2023

2024

2025

2026

2027

2028

Elaboration du
référentiel

Mise en œuvre du référentiel

Suivi et évaluation

Elaboration effective du référentiel et inscription des plafonds de charge foncière dans les consultations ;

Nombre d'opérations ayant bénéficié de la régulation de charge foncière ;

Caractéristiques de l'opération et si possible des occupants ;

Suivi des prix de sortie par type de produit.

Action n°3 - Proposer des logements financièrement accessibles aux jeunes actifs et aux étudiants

Piloter

Orientation n°1

Orientation n°2

Orientation n°3

Orientation n°4

Objectifs et contenu de l'action

Contexte

La CACP est un territoire particulièrement jeune et sous tension, à fortiori avec le développement et le rayonnement du campus international de Cergy-Pontoise. Les jeunes sont fortement touchés par la crise et connaissent une réelle précarisation ; ils figurent parmi les publics qui ont le plus de mal à accéder à un logement. Dans le cas des étudiants, bien que le taux de couverture soit notable, le développement récent a privilégié les résidences privées alors même que leurs ressources sont plus faibles que la moyenne nationale. Cette situation favorise ainsi le report vers les colocations qui suscitent des inquiétudes pour le territoire concernant les effets de concurrence avec les familles et les nuisances qui fragilisent les relations de voisinage.

Objectifs

- Permettre aux jeunes, quel que soit leur profil, d'accéder à un logement de qualité à prix maîtrisé ;
- Attirer et maintenir les jeunes actifs en permettant un rapprochement emploi/domicile ;
- Améliorer le taux de couverture en résidences dédiées aux jeunes et favoriser une meilleure répartition territoriale de l'offre ;
- Maintenir le taux élevé de résidences étudiantes prévu à l'horizon 2025 (22,5 places pour 100 étudiants) ;
- Accompagner les jeunes dans leur parcours logement ;

Mise en œuvre de l'action

Vers les jeunes

Développement et maintien d'une offre accessible

- Pour les jeunes les plus en difficulté, poursuite du développement de l'offre en diffus de PLAI, notamment PLAI-Adaptés à cibler sur petites typologies ;
- Création de nouvelles résidences dédiées aux jeunes en favorisant la mixité des profils (résidences jeunes actifs, foyers de jeunes travailleurs) et en permettant une meilleure répartition territoriale de l'offre à l'échelle de l'agglomération ;
 - o A minima, l'offre en FJT démolie/transformée dans le cadre du projet de rénovation urbaine de Marcouville à Pontoise sera reconstituée sur la ZAC Bossut (91 places).
- Promouvoir la colocation intergénérationnelle ;
- Développement d'une offre attractive et qualitative ciblant les ménages actifs aux ressources intermédiaires tout en s'assurant d'une maîtrise des prix (LLI, *build to rent*, voire BRS si cela s'avère pertinent...).

Amélioration de l'offre existante

- Amélioration de l'offre existante en résidence en assurant le maintien de loyers maîtrisés (réhabilitation des anciens FJT) ;

- Maîtrise de la qualité du parc privé via la mise en place ou l'extension du permis de louer / permis de diviser pour les communes qui le souhaitent.

Accompagnement et information

- Mettre en œuvre le Logement d'abord pour prévenir les ruptures et permettre un accès direct au logement en cas de décrochage ;
- Assurer le suivi, la mobilisation et l'amélioration des dispositifs d'information existants spécifiquement sur le territoire de la CACP, en s'appuyant sur les partenaires mobilisés en 1ère ligne (CIJ...).

Plus spécifiquement vers les étudiants

Développement et maintien d'une offre accessible

- Produire environ 1 300 places supplémentaires dont 1 000 places environ à Cergy et 300 sur une ou plusieurs autres communes de l'agglomération ;
- Flécher la majorité des nouvelles résidences étudiantes et chercheurs en social et en intermédiaire, avec une clé de répartition qui pourrait être de l'ordre de 70/30 pour maintenir la part de résidences étudiantes sociales sur l'agglomération ;
- Rouvrir les échanges avec les gestionnaires des résidences écoles dites « sociales » existantes pour s'assurer que les résidences répondent bien à leur fonction : de loger les étudiants les plus modestes ;
- Accompagner les projets de rénovation des résidences étudiantes existantes qui le nécessitent, notamment celles du CROUS.

Observation, information et accompagnement

- Participer à la mise en place de l'observatoire du logement étudiant porté par CY ;
- (Re)mobiliser le contingent CACP sur les résidences étudiantes pour favoriser l'accès au logement des étudiants du territoire les plus modestes ;
- Participer à la mise en place d'un guichet unique par CY pour informer et accompagner les étudiants dans leur parcours résidentiel.

Territorialisation

La localisation de la programmation en résidences étudiantes se poursuivra à proximité des pôles d'enseignement supérieur ainsi que des transports en commun.

L'offre dédiée aux jeunes doit elle aussi se situer à proximité des transports afin d'assurer l'accessibilité des zones d'emploi. Cependant, son développement devra permettre un rééquilibrage en favorisant les communes qui ne comptent pas déjà de résidence.

Gouvernance

Sur le volet des jeunes, la CACP et les communes sont impliquées au premier chef, tandis que pour les étudiants, la mise en œuvre de l'action se fera en copilotage avec les membres de CY CAMPUS.

Le Centre d'Information Jeunesse sera un acteur clé pour l'information et l'orientation des jeunes quel que soit leur profil. Action Logement pourra également être mobilisé à bon escient pour les jeunes actifs.

Les gestionnaires de résidences dédiées aux jeunes et/ou étudiants ainsi le conseil départemental et le SIAO, pour les jeunes les plus en difficulté, seront également des partenaires de premier plan.

Ressources



Moyens humains existants

Calendrier

2023	2024	2025	2026	2027	2028
Mise en place de l'observatoire et pilotage de l'offre	Mise en place du guichet unique et pilotage de l'offre	Pilotage de l'offre			

Suivi et évaluation

Suivi des opérations agréées et livrées (volumes, localisation, caractéristiques, loyers) pour vérifier :

- L'augmentation taux de couverture de l'offre dédiée aux jeunes actifs ;
- Le maintien du taux de couverture de l'offre dédiée aux étudiants ;

Suivi de l'état des marchés du parc locatif privé et social ;

Suivi en tant que possible de l'occupation des résidences.

Action n°4 - Maintenir les ménages en milieu de parcours résidentiel

Etudier – piloter - accompagner

Orientation n°1

Orientation n°2

Orientation n°3

Orientation n°4

Objectifs et contenu de l'action

Contexte

La position de l'agglomération entre Paris et les portes du Vexin, l'offre de services et de commerces, les équipements sportifs, scolaires et culturels, constituent autant d'atouts pour l'installation et le maintien des ménages. Cependant, le territoire joue à ce jour davantage un rôle de transition pour des ménages familiaux aux revenus intermédiaires et supérieurs, qui ont tendance à s'installer hors de l'agglomération dès lors qu'ils cherchent à accéder à un logement plus grand, et/ou en maison, et/ou avec un espace extérieur, mais à des prix maîtrisés. Tout l'enjeu aujourd'hui est de réfléchir à une stratégie transversale pour maintenir ces ménages en milieu de parcours résidentiel.

Objectifs

- Faire de l'agglomération un territoire d'installation en limitant les départs des profils équilibrants ;
- Favoriser l'accessibilité de l'offre en mettant en œuvre tous les outils à disposition et pertinents ;
- Aller vers une plus grande fluidité des parcours résidentiels.

Mise en œuvre de l'action

Travailler sur la disponibilité et l'attractivité de l'offre

- Comprendre le phénomène de sous-occupation et activer les leviers concourant à sa résorption (cf. supra sur le logement des seniors) ;
- Maîtriser la part des investisseurs non-institutionnels sur la production neuve pour s'assurer du maintien d'une part conséquente d'accession à la propriété ;
- S'assurer que l'offre neuve et existante soit de qualité et conforme aux besoins des ménages au travers la mise en œuvre de la charte d'aménagement durable et du référentiel prix-gamme-produit ;
- S'ouvrir à de nouveaux modes d'occupation (*built to rent*, BRS, etc.).

Maîtriser les prix du parc privé locatif et en propriété (cf. action correspondante)

Territorialisation

Sur l'ensemble du territoire intercommunal ;

Au regard de la maîtrise du phénomène de sous-occupation, une attention particulière sur les communes davantage concernées (en % ou en volume).

Gouvernance

Pilotage de l'offre par la CACP notamment à travers le référentiel prix-gamme-produit ;
Travail partenarial à mener avec les communes et les bailleurs sociaux sur le volet sous-occupation.

Ressources



Moyens humains existants

Calendrier

2023

2024

2025

2026

2027

2028

Tout au long du PLH

Suivi et évaluation

Suivi des migrations résidentielles ;
Suivi de l'état des marchés immobiliers ;
Suivi de la programmation de l'offre ;
Suivi de la sous-occupation.

Action n°5 - Programmer une offre sénior adaptée et attractive

Etudier – copiloter – informer

Orientation n°1

Orientation n°2

Orientation n°3

Orientation n°4

Objectifs et contenu de l'action

Contexte

Face au vieillissement démographique de sa population, le territoire se saisit de plus en plus de la question du parcours résidentiel des seniors. L'enjeu pour les 6 ans à venir est moins celui de la grande dépendance que celui du maintien à domicile des seniors fragilisés ou en voie de l'être. A ce jour, il y a un enjeu de connaissances de ces publics, de leurs besoins et de leurs blocages afin développer une offre qui soit adaptée et vers laquelle les seniors acceptent de se diriger.

Objectifs

- Sensibiliser les seniors et futurs seniors aux enjeux du logement et du vieillissement ;
- Permettre aux seniors de se maintenir dans leur logement et/ou sur le territoire dans de bonnes conditions ;
- Fluidifier les parcours résidentiels des seniors notamment dans le parc social ;
- Accroître le taux de couverture de l'offre adaptée aux seniors autonomes et réussir leur mobilisation par les seniors du territoire.

Mise en œuvre de l'action

Lancer une étude de programmation à l'image de celle réalisée pour le logement étudiant permettant de dimensionner et de définir le ou les produits à développer les plus adaptés pour permettre le maintien à domicile « dans un autre domicile » des pré-retraités, des seniors actifs et/ou fragiles voire à évaluer les besoins non couverts par l'offre en maison de retraite.

Développer une offre nouvelle

- Poursuivre les travaux du Conseil Départemental sur l'habitat inclusif à destination des seniors et des personnes en situation de handicap ;
- En fonction des résultats de l'étude de programmation, développer une offre adaptée et attractive.

Suivre et favoriser l'adaptation du parc existant

- En se rattachant aux travaux menés par le Conseil Départemental sur le repérage de l'offre accessible ;
- Dans le parc social en intégrant le sujet de l'adaptation aux conventions de partenariat passées avec les bailleurs ;
- Via la délégation des aides à la pierre sur le parc privé (MaPrimeAdapt de l'Anah).

Activer la mobilité dans le parc social via

- L'intégration de la question du maintien du loyer au m² et le volet « Examen de l'Occupation des Logements » dans les conventions de partenariat passées avec les bailleurs sociaux ;
- La valorisation de la sous-occupation dans la cotation de logement social.

Assurer le suivi, la mobilisation et l'amélioration des dispositifs d'information et d'accompagnement

- Mettre en valeur l'existant et s'assurer de sa mobilisation sur le territoire en s'appuyant sur les partenaires mobilisés en 1ère ligne (Prévention Retraite Ile-de-France, Dispositifs d'appui à la Coordination, etc.) ;
- Déployer une communication spécifique à destination des « futurs seniors » pour mettre en avant les atouts du territoire et les questions à se poser en termes de logement (libération d'un logement trop grand ou inadapté ? adaptation du logement existant ? ...).

Territorialisation

Sur l'ensemble du territoire intercommunal ;

Travail sur la sous-occupation à mener en priorité avec les communes les plus concernées (en % ou en volume).

Gouvernance

Accompagnement des travaux portés par le Conseil Départemental sur les seniors et l'habitat inclusif ;

Pilotage de l'offre par la CACP notamment à travers l'étude de programmation et sa mise en œuvre ;

Travail partenarial à mener avec les communes et les bailleurs sociaux sur le volet sous-occupation ;

Ponctuellement, d'autres partenaires pourront être mobilisés sur le volet information et accompagnement.

Ressources



Moyens humains existants



60 000 € en fonctionnement pour l'étude de programmation

Calendrier

2023	2024	2025	2026	2027	2028
	Etude de programmation	Mise en œuvre des préconisations de l'étude			
Autres actions : tout au long du PLH					

Suivi et évaluation

Réalisation effective de l'étude ;

Suivi de la production neuve à destination des seniors (habitat inclusif, résidences intergénérationnelles, autres produits à destination des seniors) ;

Suivi de la sous-occupation.

Action n°6 - Conforter l'engagement du territoire dans la stratégie du logement d'Abord

Coordonner – intervenir – informer

Orientation n°1

Orientation n°2

Orientation n°3

Orientation n°4

Objectifs et contenu de l'action

Contexte

En 2021, le territoire s'est engagé dans la mise en œuvre accélérée du Logement D'abord (LDA) et l'accès au logement pérenne des personnes sans domicile ou en difficulté. Le travail doit se poursuivre aux côtés de l'ensemble des partenaires et notamment de l'Etat qui doit veiller à proposer des solutions adéquates et réparties sur l'ensemble du territoire cergypontrain et plus largement francilien.

Objectifs

- Disposer de solutions d'hébergement et de logement pérennes à prix maîtrisés, avec un accompagnement adapté vers les publics visés ;
- Assurer la répartition de cette offre sur l'ensemble du territoire cergypontrain en concertation étroite avec les communes ;
- Assurer la mobilisation effective de cette offre par les publics visés par le logement d'abord.

Mise en œuvre de l'action

Ne sont présentés ici que les aspects « habitat » du logement d'abord

Approfondir la connaissance des publics et de leurs besoins et assurer un suivi dans le temps

- Via l'observatoire ;
- Via les études spécifiques menées dans le cadre du logement d'abord (prestation en cours d'analyse des parcours résidentiels des personnes sans domicile ayant accédé récemment à un logement pérenne).

Développer une offre adaptée à prix maîtrisés de manière plus équilibrée sur le territoire :

- Poursuivre la production de PLAI-Adapté en diffus dans toutes les opérations ;
- Prévoir la création d'une pension de famille dans chaque commune de l'agglomération qui n'en dispose pas déjà ;
- Participer à la mise en place du dispositif « Un chez soi d'abord » à l'échelle du Val d'Oise pour favoriser le logement des publics présentant des troubles psychiques ;
- Réfléchir à l'opportunité de développer une nouvelle maison relais du type de celle existant à Eragny ;
- Définir les secteurs pertinents pour le développement d'une offre en intermédiation locative ;
- Participer à la dynamisation des dispositifs d'accès au logement comme le bail glissant ;
- Se laisser la possibilité d'innover sur l'offre proposée à ces publics (logement intercalaire...).

Mettre en œuvre les différents volets de la réforme en ayant un regard particulier sur le logement des publics ciblés par le logement d'abord (cf. fiches actions concernées)

Partenariat et sensibilisation

- Poursuivre le décroisement des métiers hébergement / logement / accompagnement social ;
- Poursuivre la sensibilisation des acteurs publics ou parapublics et l'étendre aux acteurs du privé (acceptabilité des publics dans l'offre ordinaire et acceptabilité de l'offre dédiée).

Territorialisation

Sur l'ensemble du territoire intercommunal, en ciblant néanmoins les communes dépourvues d'offre pour la réalisation de nouvelles structures dédiées, afin d'assurer une meilleure répartition territoriale.

Gouvernance

La CACP, qui a signé un contrat d'objectifs avec l'Etat, pilote la mise en œuvre de la stratégie Logement d'Abord à l'échelle du territoire au travers :

- De la coordinatrice logement d'abord qui travaille en transversalité avec les acteurs locaux du logement et de l'hébergement ;
- Du service Habitat qui s'implique au travers la programmation de l'offre ;
- Du service Solidarités et notamment le volet Conseil Local en Santé Mentale qui travaille sur le volet information, sensibilisation et accompagnement en santé mentale.

Ressources



Moyens humains existants (habitat, Logement d'abord)



Budget dédié au Logement d'Abord (en cours de recalibrage)

Calendrier

2023

2024

2025

2026

2027

2028

Tout au long du PLH

Suivi et évaluation

Rapport d'activité annuel du dispositif Logement d'Abord ;

Repérage et qualification des profils LDA ;

Nombre de personnes prises en charge par les dispositifs portés au travers du LDA ;

Suivi de la production neuve (structures dédiées, logements très sociaux, etc.).

Action n°7 - Développer une offre adaptée à la sédentarisation des gens du voyage

Piloter – financer - suivre

Orientation n°1

Orientation n°2

Orientation n°3

Orientation n°4

Objectifs et contenu de l'action

Contexte

En 2022, au total 2 700 gens du voyage vivent sur l'agglomération ce qui représente en moyenne 600 à 700 caravanes. Parmi elles, 100 à 150 se situent sur les aires d'accueil et les 500 à 550 restantes sont installées de façon illicite et précaire sur des terrains aussi bien publics que privés. Ces dernières années ont été marquées par un phénomène de sédentarisation de ces familles, faisant ainsi évoluer leur mode d'habiter. La CACP a donc travaillé à la programmation d'une offre nouvelle d'accueil et d'habitat des gens du voyage qui a été entérinée par le Préfet dans le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage arrêté début 2022.

Objectifs

- Répondre à la sédentarisation des familles du voyage
- Favoriser de meilleures conditions d'habiter
- Augmenter le nombre de places
- Améliorer la gestion des solutions d'accueil des gens du voyage

Mise en œuvre de l'action

Financer, piloter et suivre la réalisation des projets d'habitat adapté et de terrains locatifs familiaux :

Un budget de 2,4 millions d'euros a été validé au Plan Pluriannuel d'Investissement 2022-2028. Il devait permettre la réalisation d'une seule opération. Les difficultés économiques sont telles à ce jour que cette enveloppe sera tout juste suffisante pour la sortie d'une opération (opération en cours de montage à Cergy). Une réflexion va être menée pour évaluer la possibilité de transformer certains objectifs d'habitat adapté en terrains familiaux, qui répondent également aux besoins des familles et qui peuvent être déployés plus rapidement avec un investissement moins important (mais des coûts de fonctionnement plus élevés).

Territorialisation

Dans le cadre du SDAHGDV, six opérations ont été identifiées et localisées :

- Cergy – Plaine des Linandes Est – 40 places d’habitat adapté (cf : slide 30 – cahier de programmation)
- Eragny – Chemin de la Haute Borne - 40 places en terrain locatif familial ; (cf : slide 35 – cahier de programmation)
- Jouy-le-Moutier – Transformation de l’aire existante Les Merisiers – 30 places d’habitat adapté et 30 places en terrain locatif familial ; (cf : slide 41 – cahier de programmation)
- Osny – Chaussée Jules César - 24 places en terrain locatif familial (cf : slide 51 – cahier de programmation) ;
- Saint-Ouen l’Aumône – Avenue du fond de vaux – 40 places en terrain locatif familial ;(cf : slide 63 – cahier de programmation).

Ces créations seront accompagnées de la fermeture de deux aires d’accueil à Cergy et Jouy-le-Moutier.

Gouvernance

La CACP et les communes copiloteront la mise en œuvre et le suivi des projets d’habitat adapté et de terrains locatifs familiaux.

La CACP financera la réalisation des projets.

Ressources



Moyens humains existants



Investissement :

- 2,4 M€ pour le développement de projets d’habitat adapté pour les gens du voyage

Calendrier (sous réserve de ressources financières suffisantes)

2023	2024	2025	2026	2027	2028
	Cergy – Habitat adapté				
	Eragny – Terrain locatif familial				
	Saint-Ouen l'Aumône – Terrain locatif familial				
				Osny – Terrain locatif familial	
				Jouy-le-Moutier – Habitat adapté et terrain locatif familial	

Suivi et évaluation

- Réalisation des projets d'habitat adapté et de terrain locatif familial
- Augmentation du nombre de places

Action n°8 - Mettre en place un plan de lutte contre la vacance

Etudier et connaître - accompagner

Orientation n°1

Orientation n°2

Orientation n°3

Orientation n°4

Objectifs et contenu de l'action

Contexte

Face à la volonté partagée de diminuer le rythme de construction neuve ainsi que les obligations du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) visant à limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, le territoire doit penser la ville sur la ville pour continuer à répondre aux besoins et limiter la tension sur l'offre de logements. Les nouvelles réglementations thermiques, qui interdisent progressivement la mise en location des logements en étiquette G, F puis E, pourraient conduire à la sortie du parc locatif d'un certain nombre de logements.

Objectifs

- Être dans une logique d'économie des ressources et de valoriser la qualité de l'existant et du cadre de vie ;
- Contribuer à répondre aux besoins des ménages, notamment en assurant le maintien d'une offre locative conséquente et de qualité.

Mise en œuvre de l'action

La CACP souhaite pouvoir mobiliser tous les leviers sur le parc existant, pour continuer à répondre aux besoins de la population, en mettant notamment en place un plan de lutte contre la vacance. Il s'agira de mener de manière conjointe avec l'ADIL une action de repérage et de remobilisation des logements vacants, via :

- Le repérage des biens concernés (dans un premier temps, ciblage de la vacance de longue durée : 800 logements vacants depuis plus de 2 ans)
- L'envoi de courriers aux propriétaires de logements vacants de longue durée ;
- Via les retours reçus, une analyse des causes de la vacance et des propositions d'accompagnement (aide aux travaux, garanties locatives...) ;

Par la suite, si l'expérience fonctionne, le travail pourrait être étendu aux logements vacants depuis 1 à 2 ans.

Territorialisation

Sur l'ensemble du territoire intercommunal en ciblant en priorité les 800 logements vacants depuis plus de deux ans.

Gouvernance

Pilotage CACP, mise en œuvre par l'ADIL. Une attention sera portée à l'articulation avec les actions menées par les communes, et notamment par Pontoise dans son futur contrat Action Cœur de Ville valant Opération de Revitalisation Territoriale.

Ressources



Moyens humains existants



30 000€ de fonctionnement pour la 1^{ère} phase d'expérimentation

Calendrier

2023	2024	2025	2026	2027	2028
Convention avec l'ADIL et mise en place de la démarche	1 ^e phase d'expérimentation	Pérennisation / extension de l'expérimentation si elle fonctionne			

Suivi et évaluation

Suivi des retours suite à l'envoi des courriers (type de logements vacants, raisons de la vacance, etc.) ;

Suivi de la remobilisation du parc vacant.

Action n°9 - Mettre en place une stratégie partenariale de sobriété foncière

Etudier et connaître - intervenir

Orientation n°1

Orientation n°2

Orientation n°3

Orientation n°4

Objectifs et contenu de l'action

Contexte

Les réserves foncières de l'agglomération s'amenuisent. Avec l'exigence du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), l'extension urbaine n'est plus une option. La structuration d'une stratégie foncière de l'habitat impliquant des acquisitions et des ressources humaines devient indispensable pour un renouvellement de l'existant efficient. Le projet de territoire entend passer d'un modèle extensif d'aménagement lié à l'histoire de la ville nouvelle à un modèle plus économe des ressources foncières. L'agglomération ne dispose cependant pas des ressources pour acquérir du foncier en propre.

Objectifs

- Mieux connaître les marchés fonciers et les capacités existantes en renouvellement urbain ;
- Définir les priorités de développement afin de maintenir les équilibres fonctionnels du territoire dans ce contexte contraint (équilibre habitat / emploi) ;
- Mettre en place avec les partenaires une stratégie foncière permettant d'avoir un impact sur la localisation des programmes, leur nature, leurs caractéristiques, leur qualité et leurs prix de sortie ;
- Permettre la réalisation du PLH 2023-2028 et anticiper le PLH suivant.

Mise en œuvre de l'action

Connecter et consolider les observatoires de l'Habitat et du Foncier :

- Favoriser le repérage des bâtiments mutables (bureaux, logements vacants, parc indigne privé) et prioriser les zones de développement de l'habitat dans le cadre de la préparation du futur Schéma de Cohérence Territoriale (Scot) ;
- Etudier l'opportunité de densifier certaines parcelles (remembrement foncier / BIMBY) et/ou certains bâtiments ;
- Pérenniser le suivi dans le cadre de la création de l'observatoire territorial qui réunira (notamment) habitat et foncier.

Mettre en place un partenariat public sur le foncier

- Travailler avec les collectivités et l'Etat sur la stratégie territoriale à mettre en œuvre en termes de mobilisation du foncier public ;
- Poursuivre le partenariat avec l'EPFIF au travers la convention cadre opérationnelle (veille et portage foncier).

Territorialisation

Sur l'ensemble du territoire intercommunal. Un regard particulier à avoir sur le Grand Centre concernant la mutation des bureaux en logement (étude de programmation en cours).

Gouvernance

Pilotage par l'agglomération sur son foncier (service habitat / service planification / direction des projets urbains et de l'aménagement, notamment avec le service foncier) en associant l'EPFIF (Etablissement Public Foncier de l'Ile-de-France), Cergy-Pontoise Aménagement ainsi que les bailleurs sociaux et les promoteurs.

Travail partenarial avec les autres collectivités et l'Etat.

Ressources



Moyens humains existants



7 000€ en fonctionnement pour l'acquisition de données sur les marchés immobiliers

Calendrier

2023

2024

2025

2026

2027

2028

Diagnostic foncier dans le cadre du nouveau SCOT

Tout au long du PLH

Suivi et évaluation

Suivi de la consommation foncière au travers la production neuve ;

Secteurs de mutation et de densification ;

Contractualisation effective avec l'EPFIF.

Action n°10 - Assurer le développement d'une offre de qualité

Piloter – encadrer - conseiller

Orientation n°1

Orientation n°2

Orientation n°3

Orientation n°4

Objectifs et contenu de l'action

Contexte

Les observations du rapport Leclercq-Girometti sur la moindre qualité d'usage du bâti se confirment sur le territoire cergypontrain. Les logements neufs sont plus chers alors que plus petits, souvent moins bien conçus (organisation, rangements...), moins bien exposés et avec moins d'espaces extérieurs. Les programmes récents ne sont par ailleurs pas épargnés par les imbrications juridiques complexes (copropriétés / ASL / AFUL) et la conception des bâtiments ne facilite pas toujours leur pérennité dans la durée.

Objectifs

- Garantir une qualité patrimoniale, architecturale et thermique contribuant à l'attractivité du territoire, au confort et à la qualité de vie des habitants ;
- Garantir la pérennité du parc de logements ;
- S'assurer que la concurrence se fasse sur la qualité du programme et non sur le prix d'acquisition du foncier sur les fonciers publics.

Mise en œuvre de l'action

Mettre en œuvre la Charte d'aménagement durable favorable à la santé qu'il s'agira de compléter sur les aspects de qualité d'usage et de pérennité des bâtiments ;

Elaborer et mettre en œuvre un « référentiel prix-gamme-produit » :

- Traduire les orientations et préconisations du présent document, l'opportunité des différents produits en fonction du secteur considéré, les éléments sur les prix de sortie attendus, les typologies à développer ;
- Appuyer la mise en cohérence des programmations de logement sur le territoire au regard de ce référentiel.

Sur le parc social, passer des conventions de partenariat avec les bailleurs pour formaliser les attentes et les engagements de chacun.

Favoriser la maîtrise d'ouvrage directe et si nécessaire, prévoir dès l'amont des opérations les parties de programmes qui feront l'objet de ventes en bloc.

Territorialisation

Le référentiel prix-gamme-produit donnera des indications sur les produits à développer (caractéristiques, localisation, volumes, loyers...) et sur les niveaux de prix à fixer tant en termes de prix de sortie des logements que pour les cessions de foncier public. Ces informations seront régulièrement actualisées et différenciées selon les secteurs considérés.

Gouvernance

La CACP pilote et s'assure de la mise en œuvre de la Charte d'Aménagement Durable Favorable à la Santé (direction des projets urbains et de l'aménagement) ainsi que de l'élaboration du « référentiel prix-gamme-produit » (service habitat) en associant les partenaires concernés.

Ces documents pourront être mobilisés par la CACP, CPA et les communes d'une part, les promoteurs et les bailleurs d'autre part.

Ressources



Moyens humains existants

Calendrier

2023	2024	2025	2026	2027	2028
Validation du projet de Charte	Mise en œuvre de la Charte				
	Elaboration du référentiel	Mise en œuvre du référentiel			

Suivi et évaluation

Part des promoteurs réalisant des programmes sur le territoire et ayant signé la charte, application effective ;

Mise à jour annuelle ou bisannuelle du référentiel est prévue afin de s'adapter à l'évolution des parcs et des marchés immobiliers du territoire. Cela implique notamment d'étudier et d'analyser les données sur l'état du parc de logements (prix, types d'offre, typologies, localisation, indicateurs de confort d'usages, etc.).

Action n°11 - Accélérer la rénovation énergétique globale des logements

Piloter – financer – animer - informer

Orientation n°1

Orientation n°2

Orientation n°3

Orientation n°4

Objectifs et contenu de l'action

Contexte

La rénovation énergétique du parc de logements est une priorité affichée du projet de territoire. L'enjeu concerne autant les logements individuels (concentration des passoires thermiques) que les logements collectifs (vieillesse en bloc, risque de précarité énergétique, complexité de la prise de décision). La prise de conscience semble avoir émergé mais le passage à l'acte des ménages reste relativement limité ou cantonné à du mono-geste. Les blocages sont en premier lieu financiers car le reste à charge reste trop élevé pour que les ménages entreprennent des travaux d'ampleur.

La simplification de l'information, l'accompagnement et la mise en confiance des ménages sont également des enjeux de taille. L'agglomération est engagée depuis 2021 dans le service d'accompagnement à la rénovation énergétique porté par le Conseil Départemental, Val d'Oise Rénov : elle finance l'ADIL et à Soliha, qui reçoivent, informent et accompagnent les ménages de manière neutre et gratuite dans leurs projets de rénovation énergétique ; elle met également en place ses propres actions d'information et de sensibilisation collective pour les élus, les techniciens et les propriétaires. L'avenir du dispositif sous cette forme est incertain, mais les enjeux sont forts et la dynamique FranceRénov devrait persister.

Objectifs

- Contribuer à la dynamique de rénovation énergétique globale du parc de logements et parvenir progressivement à doubler le nombre de logements financés chaque année dans le cadre des aides de l'ANAH – soit un objectif de rénovation d'environ 2 000 logements en 6 ans ;
- Permettre aux ménages, et notamment les plus modestes, de réaliser des économies d'énergie.

Mise en œuvre de l'action

Informer et accompagner

- Poursuivre l'implication de la CACP dans la dynamique France Rénov pour informer et accompagner au mieux l'ensemble des ménages du territoire dans leurs projets de rénovation énergétique, notamment en tirant les enseignements de l'étude menée sur les potentiels, les besoins et les capacités de rénovation énergétique.

Financer des travaux de rénovation globale

- Favoriser le déclenchement des travaux de rénovation globale via une aide financière complémentaire aux aides de l'ANAH. Le règlement de cette aide devra se faire de concert avec les partenaires locaux pour définir les cibles et les modalités d'attribution de cette dernière.

- Il sera nécessaire de réfléchir à des modalités de versement des subventions favorisant le préfinancement des opérations. L'impact de ces aides sera évalué régulièrement et le dispositif pourra être amendé si besoin, étant entendu que la stabilité des aides est une nécessité pour amener les ménages à s'engager dans les projets de travaux.
- En parallèle, inciter les communes à mettre en place une exonération foncière en contrepartie des travaux de rénovation énergétique dont les maisons individuelles pourront bénéficier.

Territorialisation

Sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Gouvernance

Le Service d'Accompagnement à la Rénovation Énergétique est piloté par le Conseil Départemental, la CACP est financeuse et actrice de la démarche. Des évolutions de gouvernance sont attendues sur ce dispositif et une articulation devra probablement être trouvée avec la délégation des aides à la pierre, puisque l'Etat entend étendre la démarche d'accompagnement à l'ensemble des questions de rénovation (adaptation, lutte contre l'habitat indigne...). En interne, le service communication continuera d'être mobilisé.

L'agglomération pilotera la définition et la mise en œuvre de l'aide financière sur ses fonds propres – même si elle sera travaillée de concert avec les communes, l'Etat, le Conseil Départemental, l'ADIL, Soliha... L'instruction sera assurée par l'Etat tant que ses services seront mis à disposition pour l'instruction des dossiers ANAH (cf. fiche outil sur la délégation des aides à la pierre).

Les communes porteront si elles le souhaitent et selon les modalités de leur choix, l'exonération de la taxe foncière.

Ressources



Moyens humains existants



Investissement :

La CACP consacre 4,65 millions d'euros sur ses fonds propres au financement d'une aide à la rénovation énergétique. En parallèle, en tant que délégataire des aides à la pierre, elle disposera d'environ 2,2 millions/an d'euros pour attribuer les aides à la rénovation énergétique de l'ANAH.

Fonctionnement : 58 k€ par an pour la poursuite de la dynamique « France Rénov » soit 348 k€ sur 6 ans.

Calendrier

2023	2024	2025	2026	2027	2028
Définition et mise en place de l'aide, instruction des premiers dossiers		Instruction des dossiers de demandes de financement			
Poursuite de la démarche France Rénov'					

Suivi et évaluation

Mise en œuvre effective de l'aide financière ;

Nombre de dossiers ANAH financés (études et travaux) et types d'aides mobilisées, montants financiers engagés ;

Suivi des permanences ADIL et SOLIHA.

Action n°12 - Accompagner les communes dans l'amélioration du parc de logements dégradés

Conseiller – informer - observer – financer - animer

Orientation n°1

Orientation n°2

Orientation n°3

Orientation n°4

Objectifs et contenu de l'action

Contexte

L'amélioration du parc privé et la lutte contre l'habitat indigne ou dégradé sont des questions historiquement pilotées par les communes. Ces dernières ont refusé le transfert des polices de l'habitat ; elles se chargent de la mise en œuvre du permis de louer le cas échéant. Elles pilotent la mise en œuvre des dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat, quand ils existent.

Elles demandent cependant un accompagnement croissant de la CACP. L'agglomération dispose de certaines ressources mais n'est pas en capacité à ce jour de prendre le pilotage sur ce sujet ou d'être pro-active, au regard des ressources humaines dont elle dispose.

Objectifs

- Améliorer la qualité du parc de logement au-delà de la question de la rénovation énergétique et en assurer la pérennité ;
- Lutter contre les situations de mal-logement des habitants et améliorer leur cadre de vie ;
- Saisir l'opportunité du nécessaire renouvellement urbain de certains quartiers pour produire une offre nouvelle peu consommatrice de foncier, de qualité et à prix maîtrisés.

Mise en œuvre de l'action

Observation

- Mobiliser l'observatoire territorial autant que possible sur le repérage des situations de mal-logement (mobilisation des outils existants sur les grands indicateurs), avec un renforcement à prévoir sur le parc social ;
- Mieux suivre les réhabilitations des bailleurs sociaux, notamment en intégrant ce volet aux conventions de partenariat passées avec les bailleurs.

Animation et conseil

- Poursuivre le rôle de relai d'information et d'animation intercommunale auprès des communes ;
- Continuer à permettre aux communes qui le souhaitent de mettre en œuvre le permis de louer et/ou de diviser délégué ;
- Poursuivre l'accompagnement des projets de restructuration / réhabilitation des résidences de logement social via la délégation des aides à la pierre et la participation aux comités de pilotage des opérations le cas échéant ;
- Accompagner la définition des objectifs et de la programmation habitat des secteurs en renouvellement urbain ;
- Intégrer un aspect « renouvellement urbain » au référentiel PLH pour traiter des aspects spécifiques du développement de l'offre nouvelle dans le parc et/ou le tissu urbain existant.

Soutien financier

- Poursuivre la mobilisation des aides à la pierre sur les volets autres qu'énergétique, notamment dans le cas où apparaîtraient de nouveaux besoins en termes d'opérations programmées ;
- Soutenir les projets d'amélioration du parc en poursuivant la co-garantie des emprunts pour les réhabilitations énergétiques de logements sociaux.

Territorialisation

Appui porté sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Une attention particulièrement sur certains secteurs :

- Secteurs de mise en œuvre du permis de louer / permis de diviser ;
- Quartier de Marcouville à Pontoise en NPNRU ;
- Le centre-ville de Pontoise a été retenu pour la mise en œuvre du dispositif Action Cœur de Ville ayant valeur d'opération de revitalisation territoriale (ORT). Au vu des indicateurs de fragilité observés dans certaines communes, l'élargissement du périmètre sera étudié. Une étude pré-opérationnelle d'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) sera réalisée sur le périmètre de l'ORT ;
- La requalification du quartier des Eguerets à Jouy-le-Moutier.

Gouvernance

Pilotage des communes. La CACP est une ressource et, sur les volets évoqués plus hauts, financeuse.

La fonction d'observation qui sera poursuivi en tant que possible par l'Observatoire Territorial de la CACP.

Ressources



Moyens humains existants. La mobilisation de moyens humains supplémentaires pourra être réenvisagée à partir de 2027 en fonction des moyens supplémentaires qui seront mis en place dans le cadre de la prise en charge totale de l'instruction des aides à la pierre sur le parc privé.



Délégation des aides à la pierre : enveloppe à définir dans le cadre de la nouvelle convention pour le parc privé (montant 2023 : 2,2M€ - en dépenses/recettes)

Calendrier

2023

2024

2025

2026

2027

2028

Tout au long du PLH

Suivi et évaluation

Repérage et qualification des situations d'habitat dégradé, indigne ou fragilisé ;

Suivi de l'avancement des secteurs « d'intérêt » ;

Bilans annuels des communes sur la mise en œuvre du permis de louer / de divise

Bilans annuels de la délégation des aides à la pierre

Action n°13 - Rééquilibrer le peuplement dans le parc social des quartiers les plus fragiles

Animer – piloter - observer

Orientation n°1

Orientation n°2

Orientation n°3

Orientation n°4

Objectifs et contenu de l'action

Contexte

Le parc social est moins concentré dans les quartiers prioritaires de l'agglomération que ce qu'on observe aux échelles de comparaison. Les écarts de revenus entre les ménages du territoire sont aussi moins importants et ont tendance à se réduire, démontrant une forme de mixité sociale. Cependant, comme l'a montré l'évaluation du contrat de ville, les quartiers prioritaires continuent à concentrer les situations de pauvreté ainsi qu'un certain nombre de difficultés. Un rééquilibrage paraît donc nécessaire.

Objectifs

- Limiter la concentration des ménages les plus modestes dans les quartiers qui les concentrent déjà et les accueillir dans des quartiers qui participeront au rééquilibrage ;
- Favoriser la mixité sociale dans ces quartiers en augmentant leur attractivité pour les ménages moins en difficulté.

Mise en œuvre de l'action

Elaborer la Convention Intercommunale des Attributions (CIA) afin de formaliser la territorialisation des objectifs de production aux plus modestes et définir une méthode de travail qui permette un réel suivi et des ajustements des objectifs au besoin.

Améliorer l'attractivité et l'image des quartiers qui concentrent aujourd'hui les ménages les plus modestes pour favoriser l'installation de ménages moins en difficulté : communication, visites de sites accompagnées, abattement de taxe foncière dans les quartiers politique de la ville, gestion urbaine de proximité...

Poursuivre la sensibilisation des acteurs au logement des publics les plus en difficulté, notamment dans le cadre de la mise en œuvre du logement d'abord, pour faciliter leur acceptation dans les secteurs où ils sont peu présents à ce jour.

Travailler la question des refus dans le cadre de la cotation

Territorialisation

Les quartiers prioritaires et de veille sont ciblés en priorité car ce sont les secteurs sur lesquels les statistiques existent aujourd'hui pour réaliser un réel suivi. En fonction des données obtenues, pourront être ajoutés les quartiers de veille et /ou d'autres îlots qui auront été repérés par les communes comme étant particulièrement en difficulté.

Gouvernance

La CACP se positionne en cheffe de file de la réforme de la demande et des attributions en logement social, en copilotage avec l'Etat.

La signature de la Convention Intercommunale des Attributions (CIA) implique l'association des bailleurs sociaux, des communes, de l'Etat, d'Action Logement et des éventuels autres réservataires.

Cette action implique par ailleurs, une transversalité des politiques publiques au sein de la CACP notamment avec la politique de la ville, le logement d'abord, les projets de renouvellement urbain.

Ressources



Moyens humains existants

Calendrier

2023	2024	2025	2026	2027	2028
Elaboration de la CIA et mise en œuvre à partir du T2 2024		Mise en œuvre de la CIA			

Suivi et évaluation

Adoption de la Convention Intercommunale des Attributions (CIA) ;

Suivi des objectifs qui seront définis dans la CIA, notamment à travers la part de ménages du 1^{er} quartile, prioritaires et DALO logés hors des quartiers politique de la ville ;

Suivi des indicateurs d'exclusion définis dans le Contrat de ville.

Action n°14 - Accompagner les communes dans les négociations des nouvelles conventions de réservation « en flux »

Conseiller – Informer – Piloter - Orienter

Orientation n°1

Orientation n°2

Orientation n°3

Orientation n°4

Objectifs et contenu de l'action

Contexte

La loi ELAN oblige les bailleurs et réservataires de logements sociaux à passer d'une réservation en stock (contingents = logements identifiés) à une réservation en flux (contingents = prorata des logements qui se libèrent). Cela doit permettre une meilleure adéquation entre l'offre et la demande. Des questions se posent notamment sur la capacité des collectivités à rester force de proposition dans ce contexte et sur celle des bailleurs à faire des bilans réguliers sur les attributions par réservataire, dans la mesure où ils ne disposent pas encore vraiment d'outil pour le faire.

Objectifs

- Permettre aux collectivités d'être force de proposition face aux bailleurs, à l'Etat et Action Logement ;
- S'assurer que l'ensemble des publics cibles des communes et de l'agglomération puissent continuer à trouver des réponses dans le parc social, quels que soient leurs caractéristiques, en tenant compte bien sûr des limites liées au type d'offre libérée.

Mise en œuvre de l'action

Définir le cadre et la stratégie de la gestion en flux :

- Identification des contingents collectivités ;
- Négociation conjointe CACP/Communes du contenu des conventions avec les bailleurs ;
- Définition d'orientations et priorités partagées pour la mobilisation du contingent CACP par les communes.

Suivre le passage à la gestion en flux :

- S'assurer d'obtenir des éléments de suivi de la part des bailleurs.

Territorialisation

Sur l'ensemble du parc social de la CACP

Gouvernance

La CACP se positionne en cheffe de file de la réforme de la demande et des attributions du logement social en copilotage avec l'Etat. Elle est aussi réservataire de logements, bien qu'elle délègue la gestion aux communes. Par conséquent :

- Elle anime le partenariat autour du passage à la gestion en flux en mobilisant l'ensemble des parties prenantes de la CIL ;
- Elle accompagne les communes dans les négociations avec les bailleurs ;
- Elle travaille avec les communes pour porter ses propres priorités dans la mobilisation de son contingent.

En interne, le travail devra par ailleurs se faire de manière transversale entre le service habitat et la direction de l'emploi et des solidarités (politique de la ville, logement d'abord). Les ressources humaines et la communication interne seront mobilisés sur le volet logement des agents.

Ressources



Moyens humains existants

Calendrier

2023	2024	2025	2026	2027	2028
Définition des orientations et priorités partagées	X	X	X	X	X
Négociation des conventions de réservation					

Suivi et évaluation

Mise en place effective de la gestion en flux ;

Mise à disposition des éléments de suivi des bailleurs sociaux (nombre de logements remis à disposition, caractéristiques des profils relogés)

Action n°15 - Mobiliser les outils pour favoriser l'accès au parc social et la fluidification des parcours résidentiels des publics « à enjeux »

Encadrer – informer – animer - piloter

Orientation n°1

Orientation n°2

Orientation n°3

Orientation n°4

Objectifs et contenu de l'action

Contexte

La réforme de la gestion de la demande et des attributions doit permettre d'améliorer l'accès au parc social pour les ménages prioritaires au sens de la loi. Les outils qu'elle déploie permettent également de travailler plus largement sur l'accès au parc social des différents publics « à enjeux » et de fluidifier les parcours résidentiels pour les ménages qui se retrouvent bloqués dans leur parcours.

Objectifs

- Favoriser l'accès au parc social et la fluidification des parcours résidentiels pour les publics identifiés comme étant « à enjeux » par les collectivités.

Mise en œuvre de l'action

Mettre en place la cotation de la demande en logement social qui doit permettre de renforcer la transparence et la lisibilité du processus d'attribution et d'améliorer l'équité de traitement entre les demandeurs notamment en fonction des réservataires :

- Accès au logement social pour les publics prioritaires / logement d'abord, les ménages en lien avec le territoire, les demandeurs les plus anciens, les travailleurs clés dont agents des collectivités, les jeunes ;
- Fluidification des parcours résidentiels pour les cas de sous- et sur- occupation, de souci de santé / handicap, accident de vie (séparation...).

Favoriser les mutations à travers :

- La valorisation des dispositifs d'échange et de mutation existants ;
- Le suivi de la mise en place du volet « occupation des logements » des commissions d'attribution ;
- L'intégration d'objectifs et leviers de mutation dans les conventions de partenariat passées avec les bailleurs (par exemple sur le maintien du loyer au m² pour les seniors).

Territorialisation

L'ensemble du territoire intercommunal

Gouvernance

La CACP se positionne en cheffe de file de la réforme de la demande et des attributions du logement social, en copilotage avec l'Etat. Elle associera à cette démarche les membres de la Conférence Intercommunale du Logement.

En interne, le travail devra par ailleurs se faire de manière transversale entre le service habitat et la direction de l'emploi et des solidarités (politique de la ville, logement d'abord). Le service communication sera également mobilisé sur la question de la cotation.

Ressources



Moyens humains existants

Calendrier

2023	2024	2025	2026	2027	2028
Finalisation de la cotation	Expérimentation de la cotation de la demande puis mise en place effective Travail sur les conventions de partenariat	X	X	X	X

Suivi et évaluation

Mise en place effective de la cotation de la demande ;

Suivi du profil des attributaires et notamment des publics « à enjeux » (1^{er} quartier, DALO, âge, professions, etc.) ;

Suivi des dispositifs d'échange et de mutation.

2. DESCRIPTION DES OUTILS TRANSVERSAUX

Certains outils reviennent régulièrement dans les actions évoquées ci-dessus. Les fiches-outils permettent de présenter l'ensemble des objectifs auxquels ils contribuent et de les décrire de manière détaillée.

Référentiel « prix-gamme-produit »

Description

Principe

Adossé à la Charte d'Aménagement Durable et Favorable à la Santé, le référentiel « prix-gamme-produit » **traduira façon opérationnelle les orientations et préconisations formulées dans le Programme Local de l'Habitat en termes de développement de l'offre de logements**. Rédigé par le service habitat de la CACP, il sera mis à disposition de tous les acteurs et partenaires qui le souhaitent, en interne comme en externe, qu'ils soient prescripteurs ou porteurs de projets : communes, aménageur, bailleurs, promoteurs...

Objectifs

- Assurer un développement cohérent de l'offre de logements vis-à-vis de la demande ;
- Aider les prescripteurs de projet à la définition des programmes et à la décision pour le choix des opérateurs.

Contenu

Le référentiel fera des **préconisations qualitatives et quantitatives** sur :

- Les **prix de vente du foncier public** ;
- La répartition de l'offre : **par segment, par statut d'occupations, par typologie** ;
- Les **prix et loyers** exercées : niveau de loyers, niveau de prix à fixer en termes de prix de sortie des logements ;
- **L'opportunité de différents produits** (BRS, PSLA, LLI, résidences intergénérationnelles, LLS, résidences dédiées, etc.) : **conditions de développement** pour permettre une réponse aux besoins des ménages, prix justes, etc.
- La **qualité de confort et d'usages** des logements (maîtrise des produits en VEFA, en investissement locatif, etc.) ;
- Les points d'attention à avoir sur le **choix des opérateurs et sur le contenu des programmes** pour assurer leur pérennité ;

Dans un souci de cohérence des dynamiques territoriales et des programmations de logement chaque préconisation sera en tant que possible sectorisée. Des préconisations spécifiques seront proposées pour les secteurs en renouvellement urbain.

La pérennité de l'outil sera conditionnée à une mise à jour régulière afin de s'adapter à l'évolution des tendances locales et du cadre réglementaire.

Actions sur lesquelles l'outil est mobilisé

- Maîtriser les prix de sortie, notamment en régulant le niveau de charge foncière dans les consultations
- Maintenir les ménages en milieu de parcours résidentiels
- Assurer le développement d'une offre de qualité
- Accompagner les communes dans l'amélioration du parc de logements dégradés

Gouvernance

Le référentiel sera élaboré par le service habitat de CACP. La direction des projets urbains et de l'aménagement ainsi que Cergy-Pontoise Aménagement seront étroitement associés aux réflexions sur les préconisations utiles à intégrer. Les communes intéressées pourront également être conviées à participer à ce travail.

Le référentiel est destiné à une mobilisation par la CACP elle-même et par Cergy-Pontoise Aménagement. Il sera partagé avec les communes qui pourront le mobiliser si elles le souhaitent. Il constituera un outil essentiel dans le cadre des consultations et sera remis aux opérateurs de logements (promoteurs et bailleurs).

Ressources



Moyens humains existants

Calendrier

2023	2024	2025	2026	2027	2028
	Elaboration du référentiel et début de la mise en œuvre (phase « test »)	Mise en œuvre du référentiel			

Suivi et évaluation

Une mise à jour annuelle ou bisannuelle du référentiel est prévue afin de s'adapter à l'évolution des parcs et des marchés immobiliers du territoire.

Cela impliquera notamment d'étudier et d'analyser les données sur l'état du parc de logements (prix, types d'offre, typologies, localisation, indicateurs de confort d'usages, etc.)

Conventions de partenariat avec les bailleurs sociaux

Description

Principe

Signée entre le bailleur et la CACP, la convention de partenariat portera sur l'ensemble des champs du logement social. Elle sera plus finement territorialisée et plus opérationnelle que les conventions d'utilité sociale. A noter, la CACP a d'ores et déjà signé une convention de partenariat avec CDC Habitat. Plusieurs bailleurs se sont engagés à en signer une dans le cadre des subventions et/ou garanties d'emprunt qu'ils ont reçu sur le PLH 2016-2022.

Objectif

- Formaliser l'engagement global de l'organisme sur le territoire ;
- Proposer d'avancer plus rapidement et plus intensément avec les bailleurs qui le souhaitent via des expérimentations sur les priorités de la CACP.

Contenu

Sur le volet « engagement global », la convention de partenariat concernera :

- La stratégie patrimoniale de l'organisme : le volet production (respect des recommandations du PLH pour les logements sociaux, intermédiaires, accession sociale à la propriété), les questions d'entretien et de réhabilitation, la stratégie de vente de patrimoine ;
- La gestion locative et le cadre de vie ;
- La gestion de la demande et des attributions, la mobilité dans le parc social ;
- La politique de loyers ;
- Les modalités d'échanges d'informations et de partenariat entre la collectivité et le bailleur concerné.

En sus et en fonction des opportunités repérées de manière conjointe par la CACP et le bailleur, des champs d'expérimentation pourront être ouverts pour une action renforcée : rééquilibrage du peuplement sur les quartiers politique de la ville, amélioration des mutations notamment pour limiter la sous-occupation, développement de produits innovants fléchés vers des publics à enjeux pour la collectivité...

Les conventions pourront être avenantées en fonction des opportunités et thématiques d'actualité sur lesquels bailleurs et CACP souhaiteront travailler de concert.

Les actions concernées

- Programmer une offre sénior adaptée et attractive
- Assurer le développement d'une offre de qualité
- Accompagner les communes dans l'amélioration du parc de logements dégradés
- Rééquilibrer le peuplement dans le parc social des quartiers les plus fragiles
- Accompagner les communes dans les négociations des nouvelles conventions de réservation « en flux »
- Mobiliser les outils pour favoriser l'accès au parc social et la fluidification des parcours résidentiels des publics « à enjeux »

Gouvernance

La rédaction des conventions sera portée par la CACP mais se fera de concert avec les bailleurs sociaux concernés. Des échanges avec les communes pourront être programmés de manière à s'assurer que les enjeux portés correspondent à l'ensemble des besoins des collectivités.

Ressources



Moyens humains existants

Calendrier

2023	2024	2025	2026	2027	2028
	Travail sur les conventions de partenariat	Application des conventions et avenants si nécessaire			

Suivi et évaluation

Signature effective des conventions ;
Suivi de la mise en œuvre des conventions.

Description

Principe

Depuis 2006, la CACP attribue pour le compte de l'Etat les aides à la production de logements sociaux et à la rénovation du parc de logements. Tout en respectant le cadre national, elle dispose d'un certain nombre de marges de manœuvre pour adapter les conditions d'agrément et de financement des opérations aux objectifs locaux de la politique de l'habitat. Elle est également en première ligne pour négocier le contenu des programmes avec les bailleurs sociaux. La CACP souhaite poursuivre cette délégation.

Objectifs

La délégation des aides à la pierre de l'Etat (DAP) est un levier essentiel de mise en œuvre des objectifs du PLH sur le parc social comme sur le parc privé. Elle permet en effet d'appuyer la politique menée localement par des financements complémentaires ; elle donne aussi à la CACP des outils pour orienter la production de logements sociaux et favoriser la réhabilitation du parc existant.

Contenu

La délégation des aides à la pierre comprend :

- La définition des objectifs quantitatifs et qualitatifs de production sur le parc social et de réhabilitation sur le parc privé ;
- La négociation avec les bailleurs sociaux du contenu des programmes ;
- La priorisation des dossiers ;
- La mobilisation des marges locales, qui permet d'adapter finement les conditions d'agrément et de subvention des opérations – en particulier en termes de niveau de loyers (types et seuils des critères retenus pour les marges, plafonnement des surfaces annexes prises en compte...) ;
- La définition des montants et l'attribution pour le compte de l'Etat des subventions d'aides à la pierre pour la production de logements sociaux, la réhabilitation du parc social et du parc privé.

Depuis 2006 les moyens de l'Etat sont mis à disposition pour l'instruction, le suivi et le paiement des dossiers (délégation « de type 2 »). Une circulaire du Premier ministre en date du 12 juin 2019 a décidé de la fin progressive de ce mode de fonctionnement. Les collectivités qui souhaitent renouveler leur délégation doivent donc prévoir de le faire avec leurs propres moyens humains, sans qu'une compensation financière ne soit envisagée (délégation « de type 3 »).

En l'état actuel, cette délégation « totale » nécessiterait la mobilisation de 2 ETP supplémentaires. Dans le contexte financier particulièrement tendu que rencontrent les collectivités, cela n'est pas possible. Afin d'éviter une sortie « sèche », il est convenu de négocier avec l'Etat, la poursuite de la délégation en maintenant la mobilisation des moyens humains de l'Etat au moins jusqu'à fin 2024, soit sur les deux premières années du PLH.

Les actions concernées

Proposer des logements financièrement accessibles aux jeunes actifs et aux étudiants
Programmer une offre senior adaptée et attractive
Conforter l'engagement du territoire dans la stratégie du logement d'Abord
Assurer le développement d'une offre de qualité
Accélérer la rénovation énergétique globale des copropriétés
Accompagner les communes dans l'amélioration du parc de logements dégradés

Gouvernance

La CACP est délégataire des aides l'Etat. Elle pilote le dispositif tout en restant dans le cadre défini nationalement et en restant en lien étroit avec les services locaux de l'Etat.

Ressources

Moyens existants jusque fin 2024



+ un ETP à partir de 2025 pour absorber la prise de délégation totale sur le parc public.
En fonction des moyens supplémentaires nécessaires et des évolutions intervenues sur le parc privé, recrutement sur la 5e année de PLH (2027) et tuilage pour mettre fin à la mise à disposition.



Enveloppe de délégation des aides à la pierre (dépenses = recettes),
Montants de 2023 : 2M€ sur le parc public (hors PLAI adapté et hors appel à projet rénovation thermique) / 2,2 M€ sur le parc privé.

Calendrier

2023	2024	2025	2026	2027	2028
Définition de la nouvelle convention DAP	Mise en œuvre de la DAP et avenants annuels				
Demande de poursuite de la délégation en l'état actuel (type 2)	Passage à la type 3 sur le parc social	Passage à la type 3 sur le parc privé			

Suivi et évaluation

Bilans annuels de la convention de délégation des aides à la pierre

3. LE PILOTAGE, LA MISE EN ŒUVRE ET L’EVALUATION DU PLH

LE PILOTAGE DU PLH

L’efficacité de la mise en œuvre du Programme Local de l’Habitat est conditionnée au portage politique et au suivi régulier des actions mises en place comme de leurs effets sur le territoire.

La politique engagée est fondée sur le diagnostic initial mais elle doit pouvoir prendre en compte les évolutions du contexte (légal, partenarial, territorial...) et des enjeux qui verront le jour durant les six prochaines années.

A ce titre, le Comité Stratégique associant le Président, les vice-présidents à l’Habitat, à l’Aménagement, à la Transition Ecologique et aux Solidarités se réunira en tant que de besoin.

Par ailleurs, les réponses apportées par le PLH aux enjeux soulevés par le diagnostic dépassent, la plupart du temps, le simple cadre de l’habitat. La mise en œuvre des actions présentées ne pourra donc se soustraire au renforcement de la coordination avec les autres politiques sectorielles. Peuvent notamment être cités, les politiques de stratégie foncière et de planification, de l’aménagement, de la politique de la ville et de renouvellement urbain, des solidarités, du développement économique, de la transition écologique et énergétique ou encore de la stratégie relative à l’enseignement supérieur.

LA MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME LOCAL DE L’HABITAT

a) Les moyens humains

Au-delà des moyens financiers, la mise en œuvre du PLH est dimensionnée selon les moyens humains existants.

- Le service Habitat se compose de 3 personnes correspondant à ce jour à 2,8 ETP :
 - 1 chargée de mission habitat ;
 - 1 cheffe de projet habitat ;
 - 1 responsable de service
- Le chargé de mission observatoire territorial sera par ailleurs mobilisé sur les volets habitat et foncier.

b) Transversalité de l’action publique

D’autres directions de la CACP seront sollicitées en fonction de l’action mise en œuvre (cf. partie « gouvernance » des fiches actions). Un travail particulièrement rapproché sera fait :

- entre services de la direction de la stratégie territoriale et de l’habitat ;
- avec la direction des projets urbains et de l’aménagement ;
- avec la direction de l’emploi et des solidarités ;
- avec le service communication.

Par ailleurs, ce PLH s'attachera à poursuivre et mieux structurer le partenariat avec Cergy-Pontoise Aménagement de manière à partager les enjeux habitat, la traduction opérationnelle que sera le référentiel « prix-gamme-produit » et convenir de la manière de l'intégrer au travail de l'aménageur.

c) L'animation partenariale

La mise en œuvre effective du Programme Local de l'Habitat repose sur une bonne appropriation des actions par l'ensemble des acteurs de l'habitat, qu'ils soient élus et techniciens : la dynamique partenariale engagée à l'occasion des deux précédents PLH et de l'élaboration du présent document doit être pérennisée, d'autant que le volet « information, sensibilisation et accompagnement » constitue un axe d'intervention spécifique du PLH 2023-2028, qui mobilisera une partie conséquente d'un ETP de l'équipe habitat.

Il s'agit donc de poursuivre l'animation partenariale selon les dispositions du PLH 2016-2022 (cf schéma de synthèse) et de la renforcer sur certaines thématiques prioritaires telles que la rénovation énergétique, l'accession sociale à la propriété ou encore le logement des seniors. De nouvelles modalités d'animation initiées au cours du PLH 2016-2022 ou à développer viendront donner corps à cet axe d'intervention (benchmark, retour d'expériences, conférences, ateliers, visite de terrain et d'opérations, etc.).

Animation du partenariat avec les communes

Partenaires par nature de la Communauté d'Agglomération, actrices clés de la production de logements, les communes continueront d'être associées plus spécifiquement à la mise en œuvre du PLH :

1/ De façon collective par la poursuite du Club Habitat-Logement complété par la Newsletter Habitat-Logement

Ce club était initialement destiné aux techniciens. Au cours du PLH 2016-2022, il est apparu nécessaire de dédier un club équivalent aux élus municipaux et communautaires en charge de l'habitat, l'urbanisme et du logement, pour les aides à mieux se saisir d'enjeux d'actualité sur le territoire. Ces principes seront poursuivis dans la mise en œuvre du PLH 2023-2028.

En complément, le service Habitat proposera une Newsletter Habitat-Logement permettant de porter à la connaissance des communes les sujets d'actualité aux différentes échelles, afin de constituer un socle de ressources et d'assurer le partage d'informations lorsque la tenue du Club Habitat Logement n'est pas toujours possible. Le sujet de la rénovation énergétique a déjà donné lieu à des publications de ce type au cours de l'année 2023.

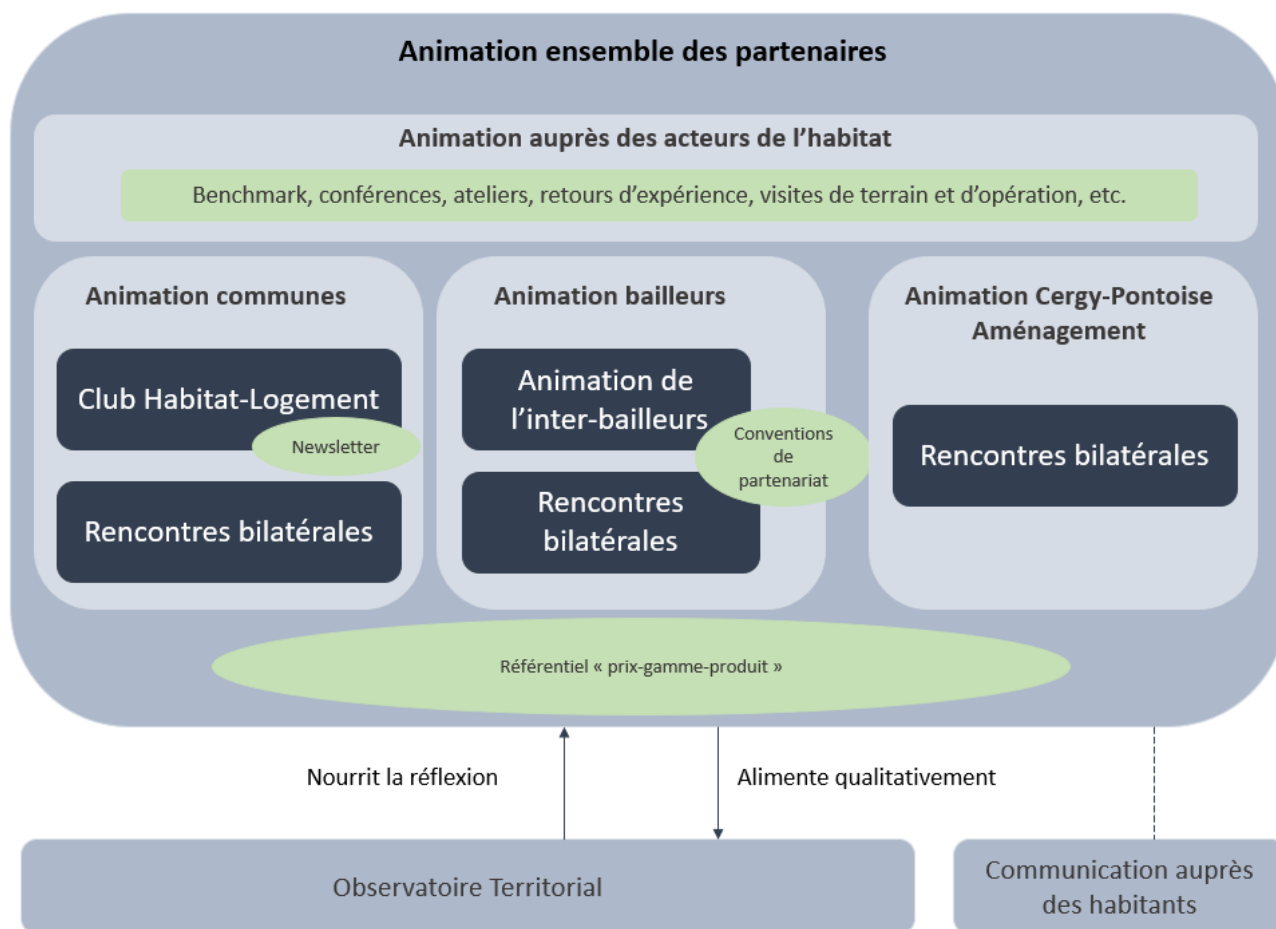
2/ De façon individuelle, avec l'organisation de rendez-vous bilatéraux

Le suivi de la construction et la validation de la programmation de logements sociaux nécessite des échanges individuels réguliers avec chacune des communes. Ainsi, les rendez-vous bilatéraux communes/CACP pourront être organisés :

- Une fois par an à minima, de manière à mettre à jour le tableau de bord des projets de construction ;
- Pour toute opération de logement social, de manière tripartite avec le bailleur, afin de valider la programmation ;
- En cas de besoin en fonction de projets.

Animation du partenariat avec les bailleurs sociaux

Les modalités de travail mises en place avec les bailleurs au cours du PLH seront poursuivies. Des rencontres bilatérales seront organisées chaque année pour échanger sur la stratégie du bailleur et les enjeux partagés sur le territoire. Les réunions inter-bailleurs, qui se sont essouffées sur les dernières années du PLH suite à différents changements d'organisation, seront réactivées afin de travailler sur des sujets d'intérêt commun (réforme de la demande et des attributions, mutations...)



d) L'information et l'accompagnement des ménages

L'enjeu d'information et d'accompagnement des ménages apparaît comme central sur de nombreux volets du PLH : rénovation énergétique, logement étudiant, logement des personnes âgées, gestion de la demande et des attributions de logement social...

Les difficultés rencontrer semblent moins relever d'un manque d'information, de partenaires mobilisés ou de dispositifs que d'une coordination et mise en valeur de l'existant sur le territoire de la CACP.

Ainsi, un certain nombre d'actions et d'habitudes de travail sont déjà à l'œuvre sur le territoire : Val d'Oise Renov porté par le Conseil Départemental 95 et mis en œuvre par l'Adil et Soliha (avec participation financière de la CACP), Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement, mobilisation du Centre d'Information Jeunesse et de CY Campus sur l'information des étudiants, de l'ADIL, des communes, des bailleurs sociaux, d'Action Logement sur la gestion de la demande et des attributions, de la Prévention Retraite Ile-de-France et des Dispositifs d'appui à la Coordination pour les seniors...

Il s'agira donc de travailler au suivi, à la mobilisation et à l'amélioration des dispositifs existants spécifiquement sur le territoire de la CACP.

L'OBSERVATION ET L'EVALUATION DU PLH

a) Observation

Mise en place en 2016, l'Observatoire de l'Habitat est aujourd'hui structuré. Il couvre de nombreux champs (analyse des données socio-économiques, des marchés immobiliers, du fonctionnement du parc de logements, outil de veille et d'observation sur les copropriétés, suivi de la construction neuve, caractéristiques du parc social, occupation / demande et attributions... Il constitue ainsi un véritable outil d'analyse, d'aide à la décision, de suivi-évaluation et de partage d'informations tant auprès des instances politiques qu'auprès des partenaires et acteurs de l'Habitat.

Depuis le début de l'année 2023, l'Observatoire de l'Habitat s'est transformé en Observatoire territorial, outil qui s'inscrit dans une stratégie d'intervention plus large et transversale, intégrant notamment le volet foncier. Les priorités d'observation sur l'habitat devront donc être redéfinies. Le suivi du PLH se fera de manière partagée entre le service habitat et l'observatoire territorial.

b) Evaluation

Le PLH doit être suivi et évalué régulièrement de manière à pouvoir :

- Formaliser et partager l'état d'avancement des différentes actions de manière régulière ;
- Repérer et lever les éventuels points de blocages ;
- Evaluer la politique conduite afin, si besoin, de réorienter les actions ou leurs modalités de mise en œuvre.

Ce travail doit se faire au regard d'une analyse fine de l'évolution des enjeux à traiter. Il s'organisera autour de plusieurs bilans conjoints du PLH et de la Délégation des aides à la pierre :

Des bilans annuels

A partir des données de l'Observatoire territorial et des informations issues de la mise en œuvre du PLH, de la DAP et du référentiel « prix-gamme-produit », l'avancement des actions sera synthétisé chaque année entre 2023 et 2028.

Un bilan à mi-parcours et un bilan final

Au bout de 3 ans puis à l'échéance du PLH, il sera procédé en sus à une évaluation plus complète des politiques menées : depuis le projet (enjeux et objectifs) jusqu'à la méthode mise en œuvre (ressources et actions) et au résultat obtenu.

Conformément à la réglementation, le Conseil Communautaire délibérera chaque année sur ces bilans. Les bilans à mi-parcours et final seront présentés pour avis au représentant de l'Etat au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.

Le travail de suivi et d'évaluation sera mené en lien avec les partenaires et pourra leur être présenté au sein des différentes instances d'animation.

Pour faciliter ce travail de bilan, les indicateurs de suivi et d'évaluation sont précisés dans chacune des fiches actions ci-dessus.

4. LES MOYENS FINANCIERS

a. En investissement

Un budget en investissement de 7,05 M€ inscrits au Plan Pluriannuel d'Investissement 2022-2028, mobilisables pour le PLH, dont :

- 4,65 M€ pour les aides à la rénovation énergétique
- 2,4 M€ pour le développement de projets d'habitat adapté pour les gens du voyage

b. En fonctionnement

Un budget en fonctionnement à prévoir de 570 000€ à 690 000€ (soit 95 à 115 k€/an) dont :

- 58 000 € par an, soit 348 000 € sur 6 ans, sur le dispositif SARE et l'information / accompagnement à la rénovation énergétique
- 150 000 € sur 6 ans pour la réalisation d'études, dont 60 000 € pour l'étude de programmation seniors
- 30 000 € pour la mise en place de l'expérimentation avec l'ADIL sur les logements vacants
- 7 000 € par an, soit 42 000 € au total de données sur l'habitat et les marchés immobiliers
- Si l'agglomération est retenue pour mettre en œuvre l'encadrement des loyers, un budget complémentaire de 20 000 €/an soit 120 000 € devra être déployé (adhésion à l'OLAP pour enquête complémentaire)

c. En sus

L'impact de l'optimisation des bilans d'opération induite par la fixation des prix de cession du foncier public est difficilement chiffrable, mais il fait partie des leviers financiers forts pour mettre en place le PLH.

ANNEXE

GLOSSAIRE

ADIL – Agence Départementale d'Information sur le Logement
AFUL – Association Foncière Urbaine Libre
ANAH – Agence Nationale de l'Habitat
ARS – Agence Régionale de l'Habitat
ASL – Association Syndicale Libre
BIMBY – *build in my backyard* - faire émerger la ville durable des tissus pavillonnaires existants
BRS – Bail Réel Solidaire
CACP – Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise
CCH – Code de la Construction et de l'Habitation
CEE – Certificats d'Economies d'Energie
CIA – Convention Intercommunale des Attributions de logement social
CIL – Conférence Intercommunale du Logement
CPA – Cergy-Pontoise Aménagement
CROUS – Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires
CUS – Convention d'Utilité Sociale
CY CAMPUS – CY Cergy Paris Université
DALO – Droit au Logement Opposable
DAP – Délégation des Aides à la Pierre
ELAN – Loi d'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique
EPCI – Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPFIF- Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France
ETP – Equivalent Temps Plein
FJT – Foyers Jeunes Travailleurs
GDV – Gens du voyage
HLM – Habitation à Loyer Modéré
INSEE – Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
LDA – Logement d'Abord
LLI – Logement Locatif Intermédiaire
LLS – Logement Locatif Social
NPNRU – Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
OLAP – Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne
OPAH – Opération programmée d'amélioration de l'Habitat
ORT – Opération de Revitalisation du Territoire
PLAI – Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLAI-A – Prêt Locatif Aidé d'Intégration – Adapté
PLH – Programme Local de l'Habitat
PLS – Prêt Locatif Social

PLUS – Prêt Locatif à Usage Social
PPGDID – Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur
PPI – Plan Pluriannuel d'Investissement
PSLA – Prêt Social Location-Accession
QPV – Quartier Politique de la Ville
SARE – Service d'Accompagnement à la Rénovation Energétique
SDAHGV – Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage
SRHH – Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
SOLIHA – Association Solidaire pour l'Habitat
SRU – Solidarité et Renouvellement Urbain
VEFA – Vente en l'Etat Futur d'Achèvement
ZAC – Zone d'Aménagement Concertée
ZAN – Zéro Artificialisation Nette