

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2028

CAHIER DE
PROGRAMMATION ET DE
TERRITORIALISATION DE
L'OFFRE NOUVELLE

1. PROGRAMMATION DE L'OFFRE NOUVELLE.....	3
1.1. Tous logements.....	4
1.2. Par segment.....	6
1.3. Par public.....	13
2. TERRITORIALISATION DE L'OFFRE NOUVELLE.....	21
2.1. Répartition par commune.....	22
2.2. Cartographie des projets à l'échelle de l'agglomération et éléments sur le foncier.....	24
2.3. Cartographie des projets à l'échelle des communes, extraits des PLU et éléments sur le foncier..	28

1. PROGRAMMATION DE L'OFFRE NOUVELLE

1.1. Tous logements

1.2. Par segment

1.3. Par public

OBJECTIFS DE PRODUCTION TOUS LOGEMENTS

Toujours portée par la natalité, la croissance démographique se poursuit et l'agglomération compte plus de 210 000 habitants au 1^{er} janvier 2018. Le solde migratoire s'améliore mais reste légèrement déficitaire, notamment sur les tranches d'âge intermédiaires (35-60 ans) et les jeunes seniors, qui partent de l'agglomération le plus souvent pour accéder à la propriété en maison. L'agglomération continue ainsi d'accueillir une majorité de ménages en début de parcours résidentiel ; la population reste et jeune et familiale. La présence du campus et de près de 30 000 étudiants – dont la moitié vivant sur le territoire – y contribue fortement.

Comme à l'échelle nationale, la baisse de la taille moyenne des ménages se poursuit (décohabitations, divorces, vieillissement), même si elle ralentit. Les besoins en logements continuent donc d'être importants et variés ; ils sont aussi changeants (recompositions familiales, nouvelles attentes suite au COVID...). Ces évolutions structurelles impliquent de penser la vie du logement et de ses usages

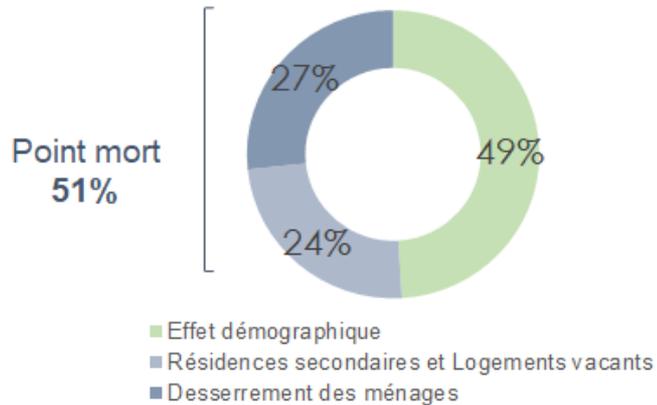
Dans son porter à connaissance, conformément au Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement 2017-2022, l'Etat a demandé à la CACP d'inscrire dans son PLH un objectif de 1 500 logements autorisés par an, soit 9 000 logements sur 6 ans. Cet objectif est élevé au regard des capacités du territoire et des difficultés que rencontrent l'ensemble des acteurs du logement : réduction du foncier disponible avec des ZAC qui se terminent et une ville nouvelle qui devient ville constituée, augmentation des coûts de construction, diminution des ressources financières des collectivités nécessaires pour accueillir de nouveaux habitants, trajectoire du Zéro Artificialisation Nette.... Par ailleurs, il ne correspond pas au projet de territoire qui entend passer d'un modèle extensif d'aménagement lié à l'histoire de la ville nouvelle à un modèle plus économe des ressources foncières, en travaillant sur l'existant et en mettant l'accent sur travaillant le volet qualitatif de l'offre, pour qu'il soit le plus en cohérence possible avec les besoins, les capacités financières et les souhaits des ménages.

Le PLH portera donc un objectif plus réaliste de 1 300 logements/an qui permettra malgré tout de poursuivre l'accueil d'une population nouvelle dans des proportions similaires voire supérieures à ce qui s'est fait sur la période précédente. Le Préfet du Val d'Oise a d'ailleurs proposé de reprendre cet objectif dans le projet de Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

OBJECTIFS DE PRODUCTION TOUS LOGEMENTS

Point mort et impact sur la croissance démographique

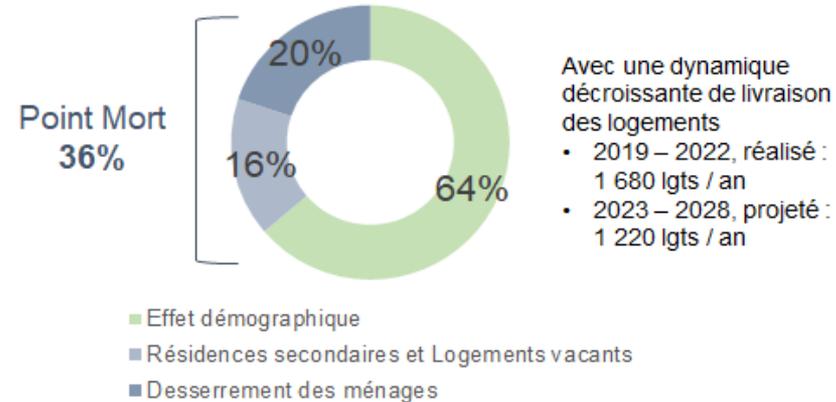
Utilisation des **1 700** logements livrés entre 2013 et 2018 sur l'agglomération



830 logements pour accueillir des habitants supplémentaires (essentiellement : solde naturel)

Passage de **195 216** à **207 685** habitants sur la période (soit +2 078 habitants /an)

Projection de l'utilisation des **1 400** logements/an qui devraient être livrés entre 2019 et 2028 sur l'agglomération (scenario « fil de l'eau »*)



En moyenne, **900** logements pour accueillir des habitants supplémentaires

Estimation d'un passage à 229 000 habitants au 01/01/2029 soit un accueil d'environ 21 320 nouveaux habitants sur la période (+2 132 habitants /an)

Cette projection s'appuie sur les scénarios de l'INSEE, qui prévoient notamment un ralentissement de la baisse de la taille des ménages, et sont cohérentes avec les dynamiques observées sur le territoire où on observe un renouvellement de population dans les quartiers les plus anciens, les personnes âgées étant remplacées par des familles.

OBJECTIFS DE PRODUCTION PAR SEGMENT

Les habitants du territoire disposent de revenus inférieurs à la moyenne départementale et régionale. Malgré une légère hausse des revenus moyens ces dernières années, la situation des ménages les plus modestes ne s'est pas améliorée comme en témoigne l'augmentation du taux de pauvreté, particulièrement accentuée pour les moins de 30 ans (19,9% en 2013, 22,1% en 2018) et les plus de 75 ans (6,9% en 2013, 9,2% en 2018).

En parallèle, le niveau de tension sur les différents segments du parc de logements s'est fortement accru. Les niveaux de prix atteints, ne correspondent pas à la demande locale et plus particulièrement pour les ménages ayant une seule source de revenu (jeunes de moins de 30 ans, seniors de plus de 75 ans vivant seul, familles monoparentales).

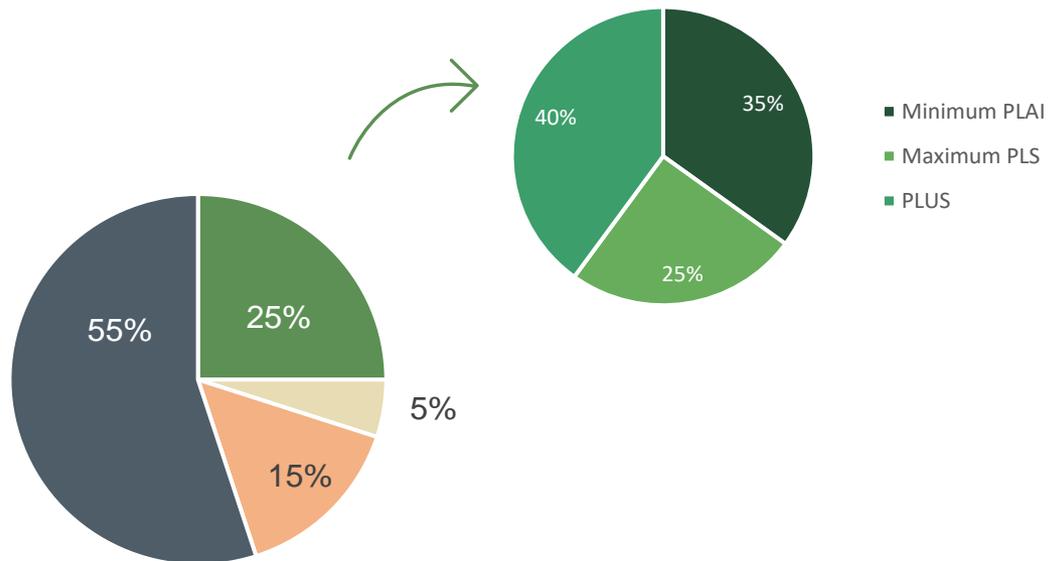
Les ménages du territoire sont ainsi comprimés entre deux tendances. D'un côté, la production de logements sociaux qui a fortement baissé du fait de la hausse des prix et de la raréfaction du foncier, alors que les besoins n'ont jamais été aussi importants (13 000 demandes pour 1 300 attributions en 2021). 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, qui a très fortement augmenté ces dernières années (+51% entre 2008 et 2018) joue à la fois son rôle classique d'accueil des ménages en début de parcours résidentiel et le rôle d'un parc de report. Il 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.

Il s'agit d'offrir à l'ensemble des ménages la possibilité d'accéder au logement, et de conforter la CACP comme territoire d'installation et non de transition. Le développement d'une offre à prix maîtrisés, 1^{ère} orientation du PLH, est à ce titre un enjeu fondamental.

OBJECTIFS DE PRODUCTION PAR SEGMENT

Il est ainsi prévu de développer une offre équilibrée entre les différents segments, avec une attention forte sur les prix de sortie :

Synthèse de la répartition de l'offre par segment



- Logement social
- Logement locatif intermédiaire (vers les petites typologies pour les jeunes et les seniors)
- Logement en accession sociale ou encadrée (type BRS, PSLA)
- Accession ou locatif libre avec engagement sur les prix de sortie

OBJECTIFS DE PRODUCTION PAR SEGMENT

LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

L'agglomération de Cergy-Pontoise compte 36% de logements sociaux au 1^{er} janvier 2022. Elle figure parmi les intercommunalités les mieux dotées du territoire francilien, et elle a très fortement contribué au développement du parc sur les dernières décennies. Cependant, depuis quelques années, l'agglomération n'est pas épargnée par la forte baisse de la production de logements sociaux. Les facteurs explicatifs sont les mêmes que ceux qu'on observe à d'autres échelles : hausse des prix, raréfaction du foncier accentuée par la fin de la ville nouvelle, augmentation des coûts de construction et difficulté pour les bailleurs d'équilibrer leurs opérations, concurrence avec d'autres produits ou d'autres publics...

Le PLH entend donc maintenir un taux de 25% de logements sociaux dans la production de logements de manière à continuer à répondre aux besoins des ménages, et ce malgré les difficultés croissantes pour faire en sorte que ces opérations se réalisent. Cela correspond à une baisse de volume par rapport au précédent PLH et à la précédente délégation des aides à la pierre (325 logements au lieu de 400) mais l'objectif reste ambitieux au vu du bilan 2016-2022 (243 logements sociaux agréés par an en moyenne). Un travail sur l'acquisition/amélioration pourra être réalisé en complément pour venir renforcer l'offre.

Afin de répondre aux besoins des plus modestes et en cohérence avec l'engagement de la CACP dans la stratégie du logement d'abord, il est également fixé un objectif de 35% de logements sociaux en PLAI dont 10 à 20% de PLAI adapté. La part de PLS sera quant à elle à limiter à 25%.

Ces objectifs s'entendent à l'échelle de l'agglomération et sur la durée du PLH, et seront bien sûr modulés en fonction de chaque opération selon la commune d'implantation pour poursuivre le rééquilibrage (cf. partie sur la répartition des objectifs de logement par commune).

OBJECTIFS DE PRODUCTION PAR SEGMENT

LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

Les leviers mobilisés pour favoriser l'atteinte de ces objectifs seront les suivants :

- Passer des conventions de partenariat avec les bailleurs sociaux pour formaliser les attentes et les engagements de chacun (de manière générale, et pour chacun des publics évoqués ci-dessous)
- Poursuivre la délégation des aides à la pierre et le travail fin de programmation des opérations
- Poursuivre l'appui aux communes, notamment celles en rattrapage SRU, pour réaliser les projections et programmer au mieux les opérations
- 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
- Appuyer les communes qui le demandent pour définir au cas par cas l'opportunité de vente des logements sociaux à l'occupant
- Mobiliser tous les outils du parc social et conventionné pour développer une offre de logements sociaux ou assimilés dans les secteurs qui n'en comportent pas déjà une part importante (acquisition/amélioration ; conventionnement parc social ; conventionnement des logements communaux à la demande des communes ; conventionnement ANAH)
- Mobiliser tous les outils des Plans Locaux d'Urbanisme pour favoriser le développement d'opérations de logement social sur les secteurs de rééquilibrage

OBJECTIFS DE PRODUCTION PAR SEGMENT

LOGEMENT LOCATIF INTERMÉDIAIRE

Le logement locatif intermédiaire (LLI) permet de développer une offre locative à prix maîtrisés à destination des ménages disposant de revenus intermédiaires. Sa gestion par un bailleur institutionnel assure une forme de pérennité et une certaine possibilité et qualité de dialogue avec les collectivités, contrairement aux dispositifs de type Pinel. Pour les logements achevés à compter de 2023, l'exonération sur la taxe foncière à laquelle le LLI ouvrait le droit est remplacée par un crédit d'impôt, limitant l'impact pour les collectivités territoriales.

Cependant, sur un territoire de grande couronne comme celui de la CACP, il est essentiel de bien définir les conditions de développement de ce produit. Les plafonds de prix autorisés ne correspondent pas aux marchés immobiliers locaux et il est nécessaire de pratiquer une décote pour avoir un réel écart avec les prix du parc locatif privé (cette décote variant en fonction de la commune) et pour éviter la concurrence avec l'accession à la propriété, notamment dans l'ancien. Il est par ailleurs essentiel de bien localiser l'offre (proximité des transports, commerces, services et/ou zones d'emploi).

Le diagnostic du PLH met en avant un intérêt du LLI pour les personnes seules, jeunes ou seniors. En effet, ces publics ne trouvent pas de réponse dans le parc social même s'ils y ont théoriquement accès (manque d'offre et incompatibilité des délais d'attente pour les jeunes, moindre priorité et/ou inadéquation aux souhaits pour les seniors). Ils ne peuvent ni ne souhaitent pour autant se tourner vers l'accession, de plus en plus compliquée et coûteuse.

Dès lors, le PLH prévoit de développer ce produit en le tournant prioritairement vers ces publics et donc vers de petites typologies. Sa mobilisation pour d'autres publics pourra être étudiée au cas par cas en fonction des projets.

L'objectif est de consacrer 5% de la production neuve au logement intermédiaire, de manière à mobiliser le potentiel de ce produit, mais en ayant une attention forte sur le contenu des programmes et en évitant une concurrence avec le logement social ou l'accession. La réflexion pourra être rouverte en cours de PLH sur ce taux cible en fonction des effets constatés de la fin du dispositif Pinel, si elle est confirmée.

OBJECTIFS DE PRODUCTION PAR SEGMENT

ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

L'accession sociale à la propriété, quand elle est encadrée par un dispositif règlementé, répond à plusieurs des enjeux soulevés précédemment. Plus accessible financièrement, elle permet notamment d'ancrer sur le territoire les ménages en milieu de parcours résidentiel qui aujourd'hui partent pour trouver un logement qui correspond à leurs besoins, leurs attentes et leurs capacités financières. Elle contribue également à limiter la surchauffe des prix de l'immobilier en maintenant une offre à prix maîtrisés. Les mécanismes de sécurisation de l'accession¹ et l'accompagnement des ménages dans leur projet d'accession permettent de limiter les ruptures pour les ménages et de garantir la pérennité des copropriétés ainsi créées.

Le PLH prévoit ainsi de développer 15% de la production neuve en accession sociale à la propriété, que ce soit en Bail Réel Solidaire (BRS) ou en Prêt Social Location-Accession (PSLA). L'opportunité de chacun de ces dispositifs en fonction du secteur d'implantation et/ou des autres paramètres sera étudiée. Le Bail Réel Solidaire présente l'intérêt de rester en accession sociale sur la durée, puisque la revente ne peut se faire qu'à un prix plafonné, à un ménage disposant lui-même de ressources plafonnées.

A noter : la vente HLM à l'occupant peut également participer à cet objectif d'accession sociale à la propriété mais elle ne fait pas partie des objectifs chiffrés ici. Le travail partenarial avec les bailleurs devra être poursuivi sur ce point de manière à s'assurer de la qualité des opérations mises en vente et du maintien d'une offre de logements sociaux conséquente sur le territoire.

¹ Garantie rachat et garantie relogement en cas de difficulté rencontrée par le ménage dans son parcours de vie / de logement

OBJECTIFS DE PRODUCTION PAR SEGMENT

ACCESSION ET LOCATIF LIBRES

De manière à proposer une palette complète d'offres de logement, **la production de logements « libres » sera poursuivie à hauteur des 55% restants.**

Quand il ne sera pas possible de maîtriser le prix de sortie par un dispositif encadré, il faudra y travailler à travers les outils de négociation existants (cahiers des charges de consultation sur le foncier public, gré à gré sur le foncier privé, partage du référentiel prix-gamme-produit...)

La réflexion sur les produits à développer et la stratégie à mettre en place pour limiter la part des investisseurs non institutionnels sera poursuivie, du moins tant que le dispositif Pinel restera en place.

OBJECTIFS DE PRODUCTION PAR PUBLIC

JEUNES ET ETUDIANTS

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 et font l'objet d'une attention particulière au titre du logement d'abord. Ils sont par ailleurs très présents dans le parc locatif privé, plus rapidement disponible que le parc social, mais au prix parfois de loyers très élevés et/ou de mauvaises conditions d'habitat.

Pour y répondre sur le volet production, le PLH prévoit de :

- Créer de **nouvelles résidences dédiées aux jeunes** favorisant la mixité des profils (résidences jeunes actifs, foyers jeunes travailleurs) en rééquilibrant l'offre à l'échelle intercommunale. Il sera a minima nécessaire de reconstituer l'offre en FJT démolie/transférée dans le cadre du projet de rénovation urbaine de Marcouville à Pontoise (91 places).
- Produire en diffus des **PLAI, et notamment des PLAI adaptés**, à cibler sur des petites typologies
- Développer une **offre locative intermédiaire de petite taille**

Dans le cas des **étudiants**, bien que le taux de couverture en résidences étudiantes soit très important (22,5% à échéance 2025), le développement récent a privilégié les résidences privées alors même que leurs ressources sont plus faibles que la moyenne nationale. Cette situation favorise le report vers les colocations qui suscitent des inquiétudes pour le territoire concernant les effets de concurrence avec les familles et les nuisances qui entravent les relations de voisinage. La pression va continuer d'être forte avec le passage de 30 000 à 36 000 étudiants sur le campus à horizon 2030, dont la moitié environ qui vivent sur le territoire de la CACP.

Pour y répondre sur le volet production, le PLH prévoit de :

- Maintenir le taux de couverture et développer **1 300 places** supplémentaires en résidences étudiantes 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

OBJECTIFS DE PRODUCTION PAR PUBLIC

JEUNES ET ETUDIANTS

Identification des logements étudiants 2023 - 2028

Localisation	Nombre de places *	Dont sociales
Cergy	940	700
<i>Parcelle Hirsch – Université</i>	400	400
<i>Tour Engie - Rce Etudiante</i>	240	
<i>Projets à localiser</i>	300	300
Eragny	100	100
<i>Résidence étudiante sociale - Eragny</i>	100	100
Pontoise	260	60
<i>Hall Saint-Martin</i>	200	
<i>ZAC Bossut</i>	60	60
Total	1300	860

* Le nombre de places ne correspond pas nécessairement au nombre de logements (colocation notamment).

OBJECTIFS DE PRODUCTION PAR PUBLIC

LES MÉNAGES EN MILIEU DE PARCOURS RÉSIDENTIELS

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, constitue autant d'atouts pour l'installation et le maintien des ménages. Cependant, comme exposé plus haut, le territoire joue à ce jour davantage un rôle de transition pour des ménages familiaux aux revenus intermédiaires et supérieurs. Le manque d'une offre attractive (maison, espaces extérieurs généreux) et financièrement accessible joue probablement un rôle) cet égard.

Tout l'enjeu aujourd'hui est donc de réfléchir à une stratégie transversale pour maintenir ces ménages en milieu de parcours résidentiel.

Pour y répondre sur le volet offre neuve, le PLH préconise de :

- Développer **une offre de qualité** (grandes surfaces, espaces de rangement, espace extérieur, etc.) et qui soit **financièrement accessible** (notamment via l'accession à prix maîtrisée)
- S'ouvrir à de **nouveaux modes d'occupations** (*built to rent*, BRS, etc.)

OBJECTIFS DE PRODUCTION PAR PUBLIC

LES SENIORS

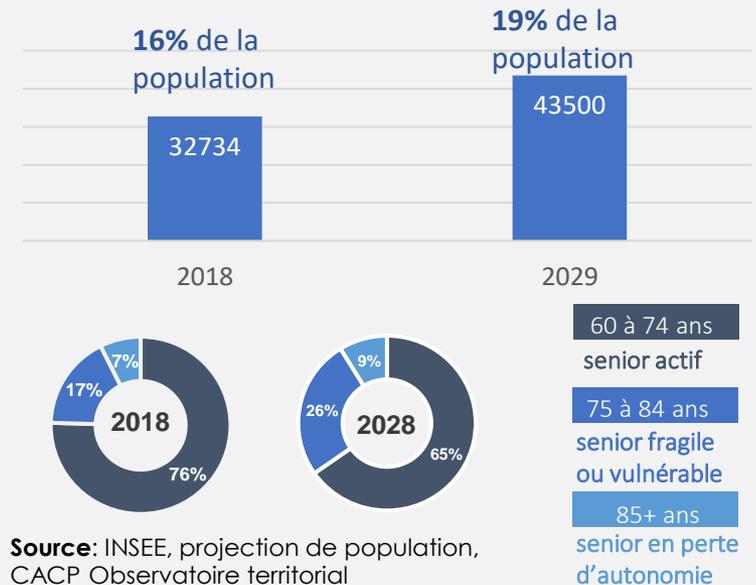
Le vieillissement démographique est en cours sur le territoire. En 2018, les seniors représentent 16% de la population globale soit 2 points de plus qu'en 2013. Comparés aux autres tranches d'âge, c'est la population qui connaît la plus forte progression entre 2013-2018. Ce taux devrait passer à 19% d'ici la fin du PLH.

C'est la tranche d'âge des seniors « fragiles » entre 75 et 85 ans qui devrait connaître la plus forte augmentation. Le défi pour le PLH à venir est donc moins celui de la prise en charge de la dépendance que de l'anticipation et de la prise en considération des fragilités, avec un public qui souhaite majoritairement se maintenir à domicile.

De nombreux projets de « résidences seniors » sont envisagés à date, et le PLH préconise de **lancer une étude de programmation** qui permettra d'avoir une vision d'ensemble et de mieux comprendre les besoins des seniors pour proposer une offre adaptée (cf. fiche action correspondante).

En première intention, il paraît intéressant de creuser la piste des logements intermédiaires (LLI et accession sociale) pour leur accessibilité financière. Les retours d'expériences sur l'habitat intergénérationnel et la poursuite de l'implication de la CACP dans la Conférence des acteurs de l'habitat inclusif semblent également incontournables.

Projection de l'évolution de la population des seniors - CACP



Identification de la production prévisionnelle dédiée aux seniors

Localisation	Nombre de places	Dont sociales
Maurecourt	29	29
<i>Résidence sénior – Poussins</i>	29	29
Saint-Ouen l'Aumône	70	70
<i>Résidence autonomie</i>	70	70
Courdimanche	38	
<i>Foyer rural – rue des écoles</i>	38	
Total	137	99

OBJECTIFS DE PRODUCTION PAR PUBLIC

LES PERSONNES PORTEUSES DE HANDICAP ET/OU SOUFFRANT DE TROUBLES PSYCHIQUES

L'agglomération n'est pas en première ligne sur le logement et l'accompagnement des **personnes porteuses de handicap**. Cependant, elle continuera de se mobiliser aux côtés des partenaires, et notamment du Conseil Départemental, afin de développer une offre de logements adaptée à ces publics.

Il s'agira notamment de :

- Partager avec le Conseil Départemental le **diagnostic des besoins et de l'offre** à destination des personnes porteuses de handicap
- Poursuivre le travail engagé avec le Conseil Départemental sur **l'habitat inclusif**
- Travailler la question de **l'adaptation au handicap** dans le cadre des nouvelles opérations

L'agglomération porte le **Conseil Local de Santé Mentale** dont le rôle est de permettre la mise en réseau des acteurs locaux afin de partager une vision globale de la santé mentale et de prendre soin. Spécifiquement au logement, une commission s'est constituée et s'inscrit notamment dans l'un des axes portés par le CLSM qui est « d'agir sur les déterminants sociaux et territoriaux de la santé mentale : développer des conditions de vie favorables de la personne et de réduire les inégalités sociales en santé »

Dans ce cadre et sur le volet « production d'une offre adaptée », il s'agira :

- D'étudier la possibilité de monter une **2e maison relai** à l'image de celle réalisée sur Eragny
- De participer à la mise en place du dispositif « **Un chez soi d'abord** » à l'échelle du Val d'Oise

OBJECTIFS DE PRODUCTION PAR PUBLIC

LES GENS DU VOYAGE

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 marqués 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.

État actuel 2022

	Aire d'accueil	Terrains locatifs familiaux	Habitat adapté	Total
Cergy	25			25
Eragny				0
Jouy-le-M.	26			26
St Ouen l'A	28			28
Osny	26			26
Pontoise	27	32		59
Total	132	32	0	164
		164		

État futur après réalisation des prescriptions

	Aire d'accueil	Terrains locatifs familiaux	Habitat adapté	Total
Cergy			40	40
Eragny		40		40
Jouy-le-M.		30	30	60
St Ouen l'A	28	40		68
Osny	26	24		50
Pontoise	27	32		59
Total	81	166	70	317
		317		

OBJECTIFS DE PRODUCTION PAR PUBLIC

LES GENS DU VOYAGE

Communes	Typologie	Nombre de places	Maîtrise foncière	Inscription au PLU	Phase études		Phase travaux		Phase livraison	
					2023	2024	2025	2026	2027	2028
Cergy	Habitat adapté	40	Oui	En cours de révision : secteur projet en cours de création	Phase études		Phase travaux		Phase livraison	
Eragny-sur-Oise	Terrain locatif familial	40	Oui	Inscrit au PLU (STECAL GDV)	Phase études		Phase travaux		Phase livraison	
Saint-Ouen l'Aumône	Terrain locatif familial	40	Oui	Inscrit au PLU (zone UL permettant l'accueil GDV)	Phase études		Phase travaux		Phase livraison	
Osny	Terrain locatif familial	24	Oui	En cours de révision : zone NV en cours de création (permettant l'accueil GDV)	Phase études		Phase travaux		Phase livraison	
Jouy-le-Moutier	Habitat adapté et terrain locatif familial	30 + 30	Oui	En cours de révision : intégration de la réfection et agrandissement de l'aire existante	Phase études		Phase travaux		Phase livraison	

Malgré la volonté du territoire, le respect du calendrier inscrit au schéma est largement compromis. Comme indiqué au Préfet du Val-d'Oise dans le courrier du 10 octobre 2023, le contexte financier de plus en plus tendu rend très difficile la sortie des opérations envisagées au regard de l'importance des fonds publics nécessaires à leur réalisation. A ce jour, 2,4 millions d'euros sont fléchés au PPI pour la réalisation des opérations d'accueil des gens des voyages, ce qui permet tout juste de sortir une opération.

Néanmoins des solutions sont explorées pour accélérer la programmation de l'offre :

- l'abondement du budget existant, sera proposé à l'approbation du conseil communautaire.
- D'un point de vue technique, le processus avance pour les opérations de Cergy et Eragny-sur-Oise :
 - La priorité est de lancer de l'opération d'habitat adapté sur la Plaine des Linandes. La CACP dispose de la maîtrise foncière de ce terrain, et le PLU en cours de révision (achevé en 2024) compte identifier le terrain en secteur de projet. La CACP est en capacité de financer cette opération portée par CDC Habitat. Par ailleurs, il est envisagé de sortir ce terrain de la ZAC des Linandes, pour optimiser le calendrier de réalisation de l'opération.
 - Le terrain locatif familial identifié dans le schéma à Eragny-sur-Oise, est le projet suivant à réaliser. Le terrain est de maîtrise foncière public, et le PLU opposable aux tiers identifie bien un STECAL pour l'accueil des gens du voyage à l'emplacement identifié. Cergy-Pontoise Aménagement va prochainement lancer une étude de VRD ainsi qu'un schéma d'aménagement.

En parallèle, la CACP se laisse l'opportunité de revoir l'ordre des opérations en fonction de la faisabilité de ces dernières et d'étudier plusieurs scénarios de transformation des projets d'habitat adapté en terrain locatif familial voire en aire d'accueil.

OBJECTIFS DE PRODUCTION PAR PUBLIC

PERSONNES DÉFAVORISÉES

Les publics en difficulté économique et/ou sociale subissent encore plus fortement que les autres la tension sur les dispositifs d'hébergement et le parc de logements. En 2021, le 115 a reçu près de 16 000 demandes de mise à l'abri correspondant à plus de 32 700 personnes, dont 73% ayant obtenu une réponse – contre 80% en moyenne sur le Val-d'Oise. Le territoire a également enregistré près de 2 000 demandes d'hébergement ou de logement adapté (comme les pensions de famille par exemple) correspondant à près de 4 000 personnes. La même année, 11% seulement des demandeurs de logement social du 1^{er} quartile de revenus ont obtenu un logement. Ce sont essentiellement des personnes seules hébergées et des familles monoparentales.

Pourtant, la CACP figure parmi les intercommunalités les plus fortement mobilisées pour les nuitées hôtelières (7,5 places pour 1 000 Habitants contre 4,7 dans le Val d'Oise et 3,7 en Ile-de-France) et les plus fortement dotées en matière d'hébergement (3,9 places pour 1 000 habitants contre 1,5 places dans le Val d'Oise et 2,3 places pour 1 000 Habitants en Ile-de-France). Elle présente également un parc social très important, mais dont le développement a ralenti sur les dernières années et dont le taux de rotation est en baisse. Malgré les efforts réalisés sur le précédent PLH, une partie du parc social reste par ailleurs trop onéreuse pour l'accueil de ces publics. Se pose également la question de l'accompagnement nécessaire.

L'agglomération restera fortement investie dans l'accueil des publics les plus en difficulté **à travers la mise en œuvre accélérée du logement d'abord**. Sur le plan de la production d'une offre nouvelle, cet engagement se traduira par les objectifs suivants :

- Le développement d'au moins une **pension de famille** dans chaque commune du territoire
- La poursuite de la production de **PLAI adaptés en diffus**
- La poursuite du développement une offre en **intermédiation locative**, avec un travail préalable à réaliser avec l'Etat sur les **secteurs à privilégier** pour éviter la concentration des difficultés dans certains quartiers
- Se laisser la possibilité **d'innover** sur l'offre proposée à ces publics (logement intercalaire...)

A noter par ailleurs, la CACP participe à la résorption des bidonvilles.

2. TERRITORIALISATION DE L'OFFRE NOUVELLE

2.1. Répartition par commune

2.2. Cartographie des projets à l'échelle de l'agglomération et éléments sur le foncier

2.3. Cartographie des projets à l'échelle des communes, extraits des PLU et éléments sur le foncier

TERRITORIALISATION À L'ÉCHELLE DES COMMUNES

TOUS LOGEMENTS

L'objectif de 1 300 logements annuels est décliné par commune dans le tableau ci-contre.

Cette déclinaison est issue de la combinaison :

- des projets connus à ce jour et remontés par les communes;
- de l'estimation de la production qui pourrait être réalisée en diffus, réalisée au regard du bilan 2016-2021 et du travail d'appréciation mené dans le cadre des PLH.

Tableau des autorisations prévisionnelles 2023-2028

	Nouveau total tous logements	dont Logements localisés	dont Estimation en diffus	Soit par an
Boisemont	34	16	18	6
Cergy	2619	2583	36	437
Courdimanche	168	120	48	28
Eragny-sur-Oise	490	424	66	82
Jouy-le-Moutier	721	691	30	120
Maurecourt	185	161	24	31
Menucourt	151	145	6	25
Neuville-sur-Oise	118	100	18	20
Osny	808	640	168	135
Pontoise	1493	1457	36	249
Puiseux-Pontoise	48	48		8
Saint-Ouen				
l'Aumone	870	810	60	145
Vauréal	105	87	18	18
<i>Programmation à territorialiser</i>	0			0
CACP	7810	7282	528	1302

TERRITORIALISATION À L'ÉCHELLE DES COMMUNES

LOGEMENTS SOCIAUX

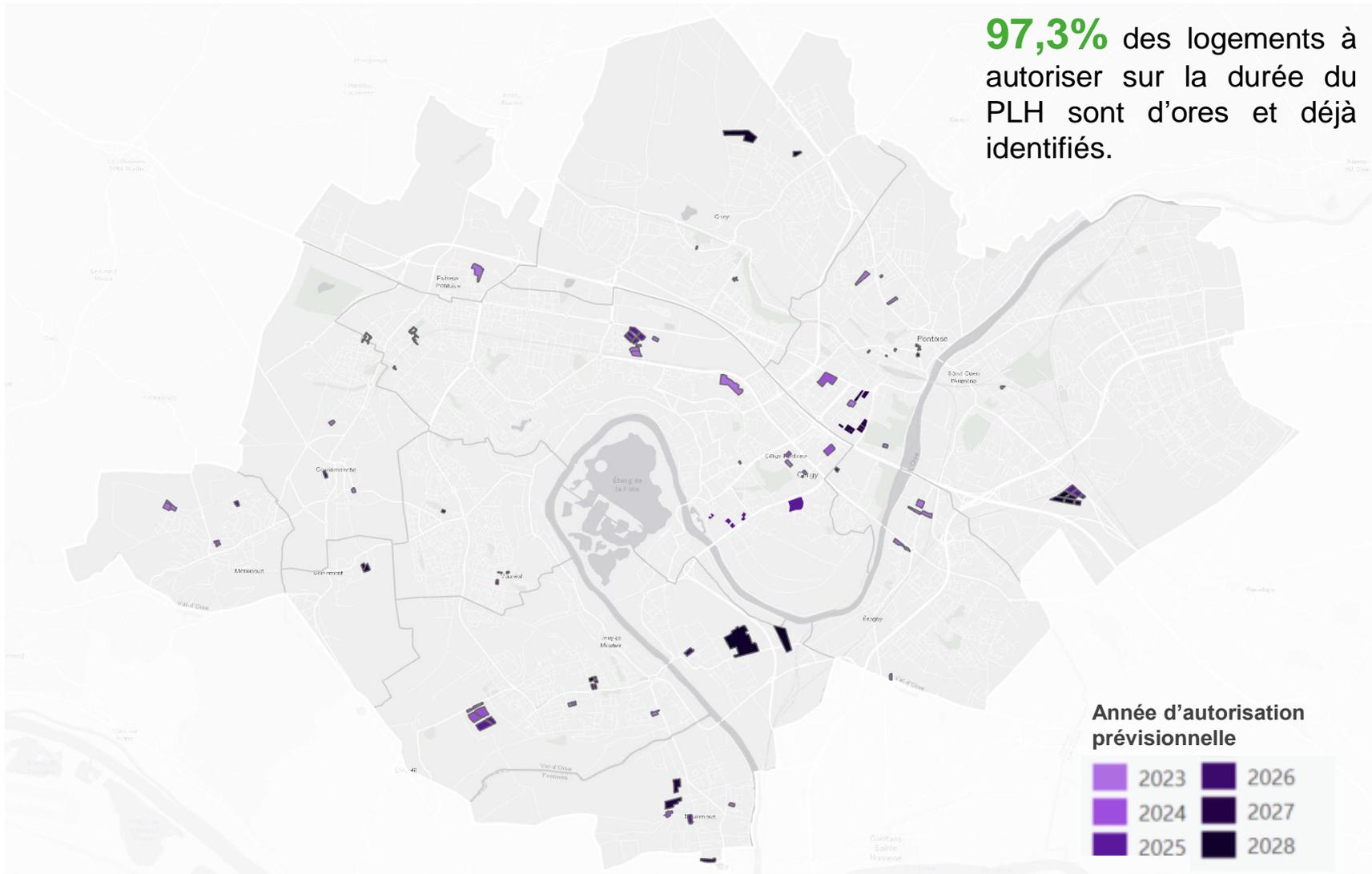
Le parc social de l'agglomération reste concentré sur les communes les plus peuplées du territoire. Cependant, les déséquilibres sont nettement moins marqués que sur d'autres territoires, et les communes les moins bien dotées ont fait et font encore d'importants efforts pour rattraper leur retard. Sur 11 communes concernées par la loi SRU, 3 seulement restent sous le seuil des 25% de logements sociaux : **Osny, Courdimanche et Maurecourt**. Toutes sont au-dessus des 20% et **ont acté qu'elles mettraient en œuvre les actions nécessaires pour atteindre 25% de logements sociaux à l'issue du PLH 2023-2028**. Maurecourt va par ailleurs signer un Contrat de Mixité Sociale formalisant les moyens mis en œuvre pour ce rattrapage, qui sera joint au présent PLH.

La territorialisation des objectifs de production de logements sociaux proposée ici tient compte à la fois de cet objectif et des remontées de projets faites par l'ensemble des communes.

A noter par ailleurs, le développement de logements dédiés à des publics particuliers (pensions de familles, résidences jeunes actifs...) devra, autant que possible, se faire de manière à favoriser un rééquilibrage territorial au sein de l'agglomération.

Commune	Taux SRU au 01/01/2022	Objectifs tous logements sur 6 ans	Objectifs logements sociaux sur 6 ans		
			En nb sur 6 ans	En nb par an	En %
NEUVILLE-SUR-OISE	45,06%	118	0	0	0,00%
CERGY	44,28%	2 619	590	98	22,53%
PONTOISE	40,09%	1 493	304	51	20,36%
SAINT-OUEN-L'AUMÔNE	35,65%	870	155	26	17,82%
JOUY-LE-MOUTIER	32,29%	721	206	34	28,57%
ÉRAGNY-SUR-OISE	30,68%	490	100	17	20,41%
MENUCOURT	28,16%	151	43	7	28,48%
VAUREAL	27,29%	105	67	11	63,81%
COURDIMANCHE	23,55%	168	56	9	33,33%
OSNY	21,60%	808	333	56	41,21%
MAURECOURT	20,21%	185	137	23	74,05%
BOISEMONT	Non soumis < 1500 hab	34	0	0	0,00%
PUISEUX	Non soumis < 1500 hab	48	15	3	31,25%
Programmation restant à localiser		0	0	0	0,00%
TOTAL	35,99%	7 810	2 006	334	25,69%

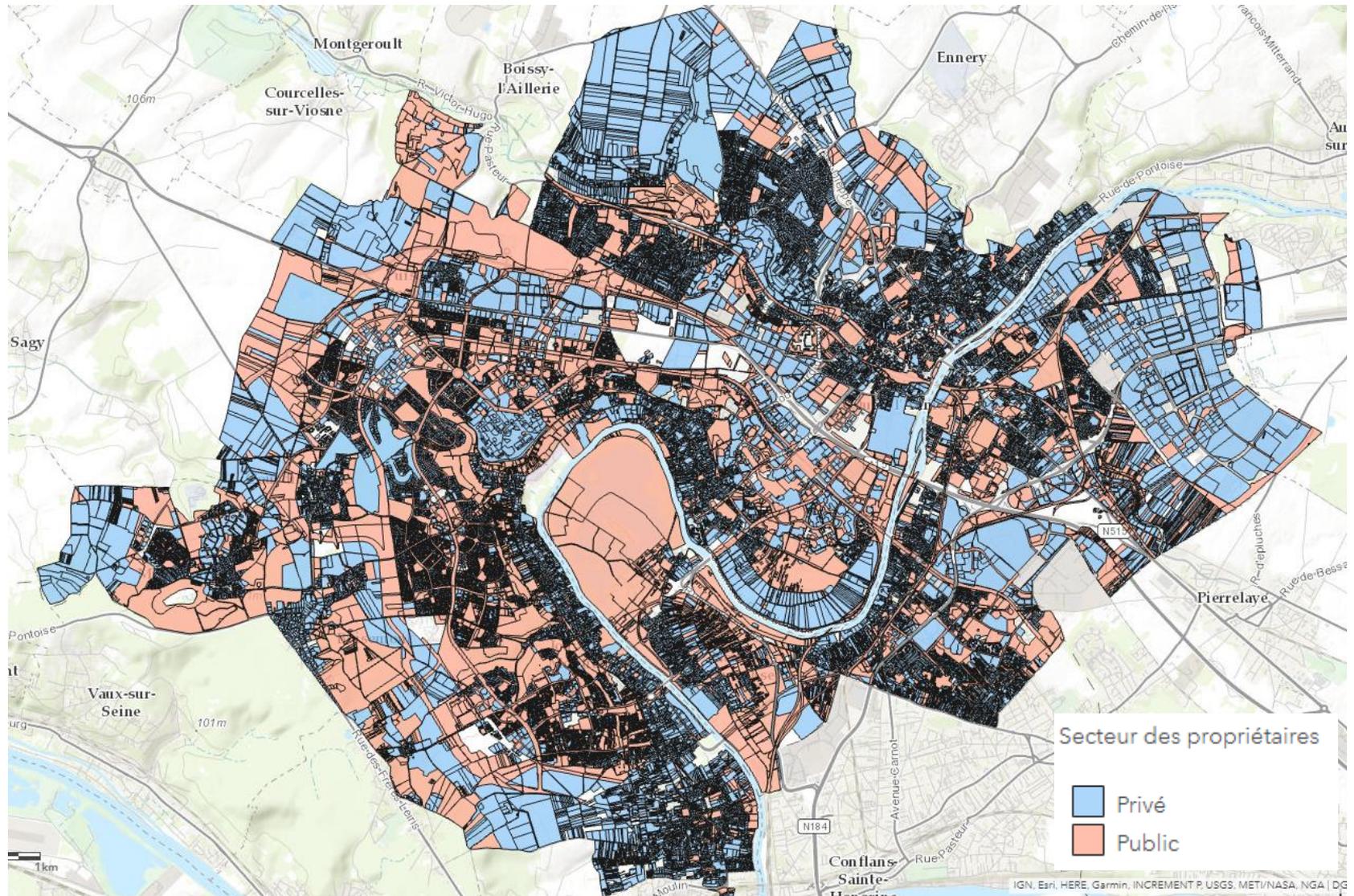
LA PRODUCTION DES LOGEMENTS VUE D'ENSEMBLE



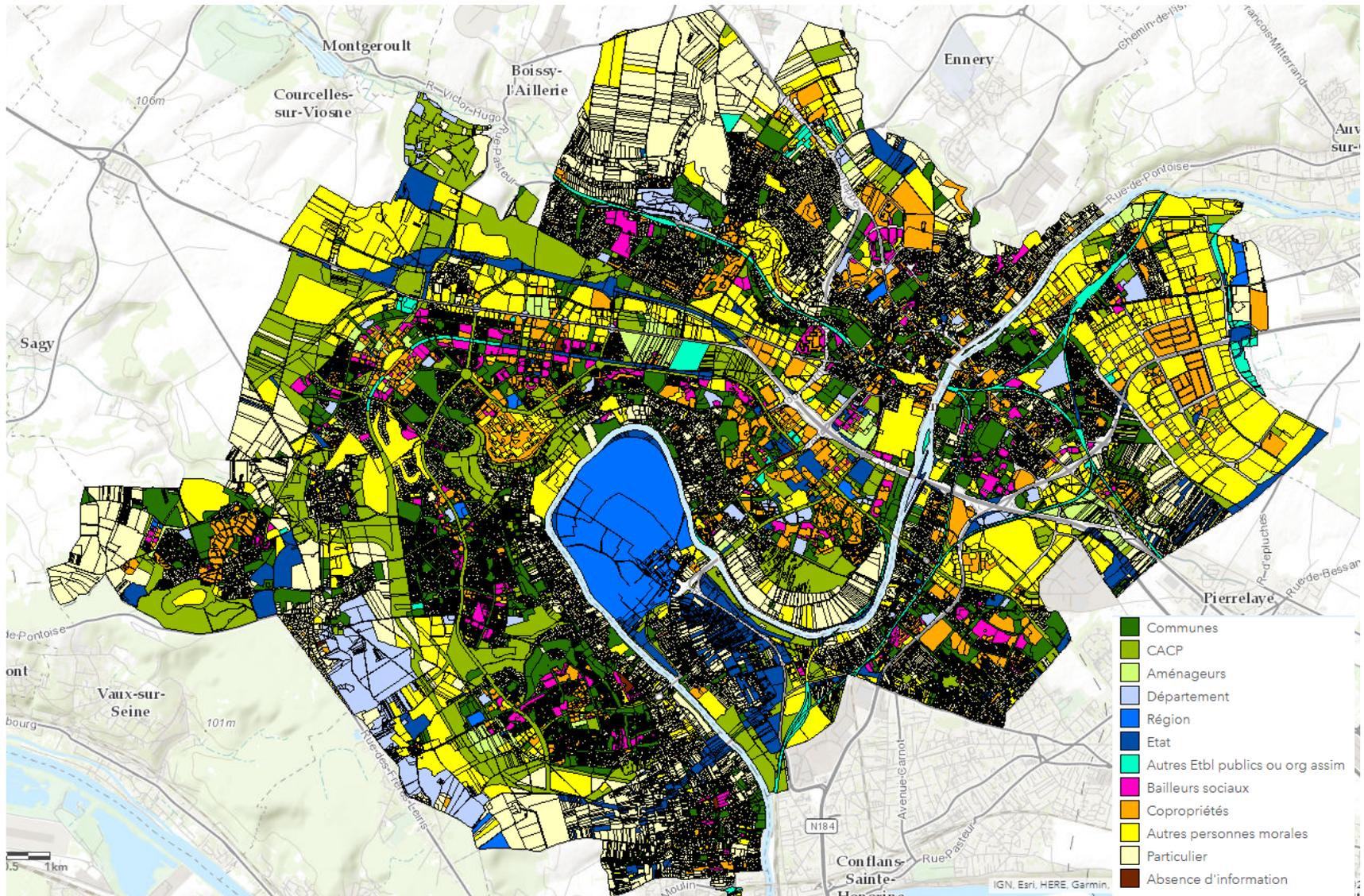
LES PÉRIMÈTRES DES ZAC DE L'AGGLOMÉRATION



TYPOLOGIES DES PROPRIÉTAIRES DU FONCIER



TYPOLOGIES DES PROPRIÉTAIRES DU FONCIER



BOISEMONT

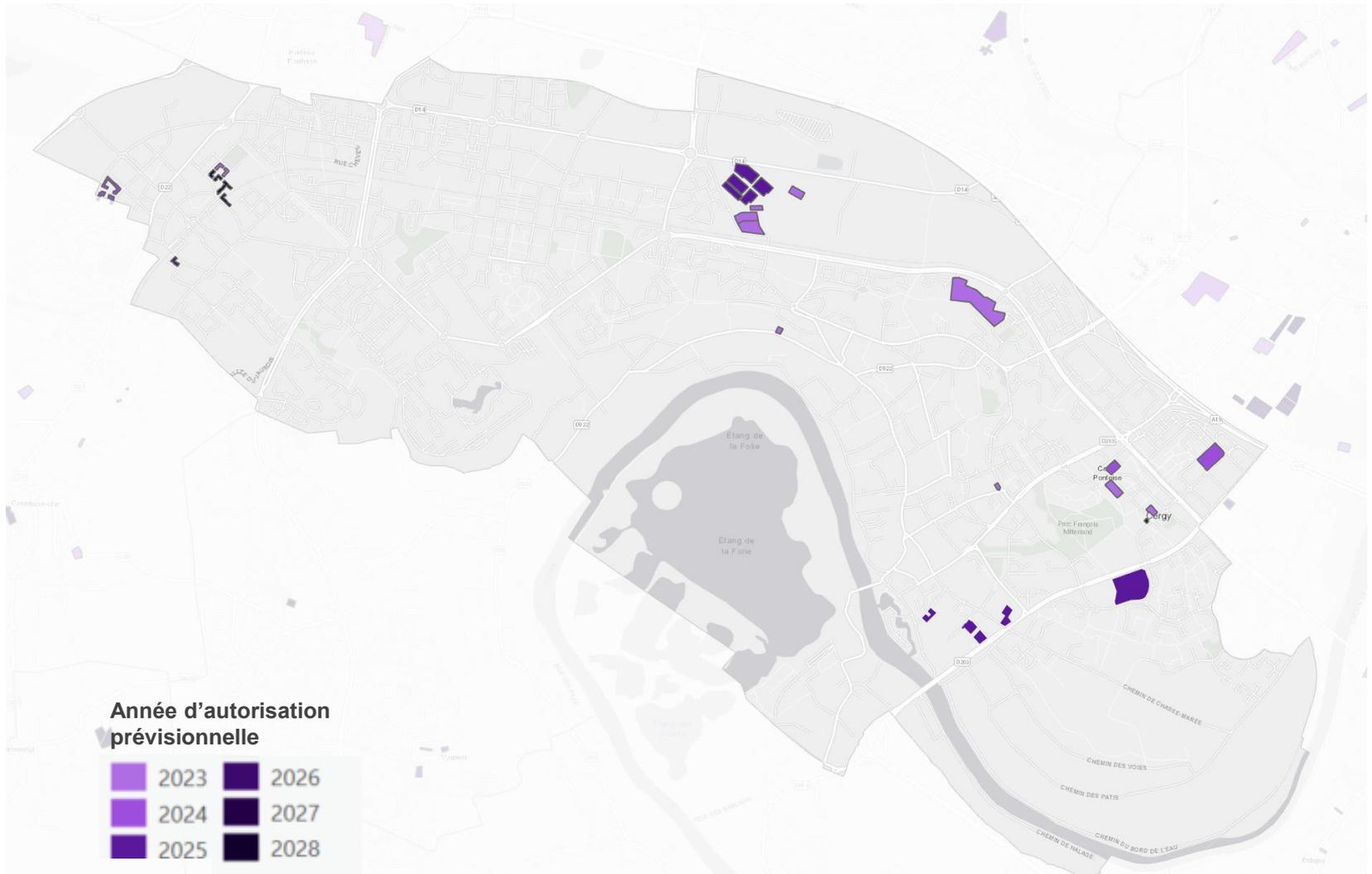
LA PRODUCTION DES LOGEMENTS



Nom de l'opération	Périmètre	Prév. PC	Prév. DOC	Prév. DAACT	Nb de lgts	Dont accession	Dont accession soc	Dont lgts sociaux	Dont LLI
Cupidonne	diffus	2027	2028	2030	16	16			

CERGY

LA PRODUCTION DES LOGEMENTS



CERGY

LA PRODUCTION DES LOGEMENTS

Nom de l'opération	Périmètre	Prév. PC	Prév. DOC	Prév. DAACT	Nb de lgts	Dont accession	Dont accession soc	Dont lgts sociaux	Dont LLI
Lot 522-2A	zac	2026	2027	2029	63	63			
Cerclades	zac	2024	2025	2026	75	75			
Tour Engie - Rce Etudiante	zac	2023	2024	2026	160				
Les Joueries (ancien cinéma, proche Préfecture)	zac	2028	2029	2031	100	100			
Chemin des Bourgognes	zac	2026	2027	2028	7	7			
Lot 507-2	zac	2028	2029	2031	134	134			
Lot 507-1A	zac	2028	2029	2031	65			65	
Lot 507-1B	zac	2028	2029	2031	53	53			
Lot 583	zac	2024	2025	2027	243	194	49		
Plaine des Linandes - Ph3 - Pièce Sud - Lot G1	zac	2023	2024	2026	113	113			
Plaine des Linandes - Ph3 - Pièce Sud - Lot G2	zac	2023	2024	2026	37	37			
Plaine des Linandes - Ph4 - Pièce Sud - Lot F1	zac	2023	2024	2026	70	70			
Plaine des Linandes - Pièce Nord	zac	2025	2026	2028	700	515		185	
Habitat adapté GDV (périmètre pas encore défini)	zac	2023	2024	2025	40			40	
Lot 507 1D	zac	2023	2024	2026	56	56			
Lot 507 1C	zac	2023	2024	2026	70	70			
Les Linandes Oranges - densification foncier Seqens	diffus	2023	2024	2026	126	73			53
Parcelle Hirsch - Université	zac	2025	2026	2028	300			300	
Patinoire Oréades	zac	2023	2024	2026	99	99			
Secteur Bruloir - La Petanse	diffus	2025	2026	2028	25	25			
Secteur Bruloir - Les Plantes	diffus	2025	2026	2028	40	40			
Secteur Bruloir - Entrée Nord	diffus	2025	2026	2028	7	7			

CERGY

LES GENS DU VOYAGE

Localisation de l'habitat adapté de Cergy – Bd de l'Oise



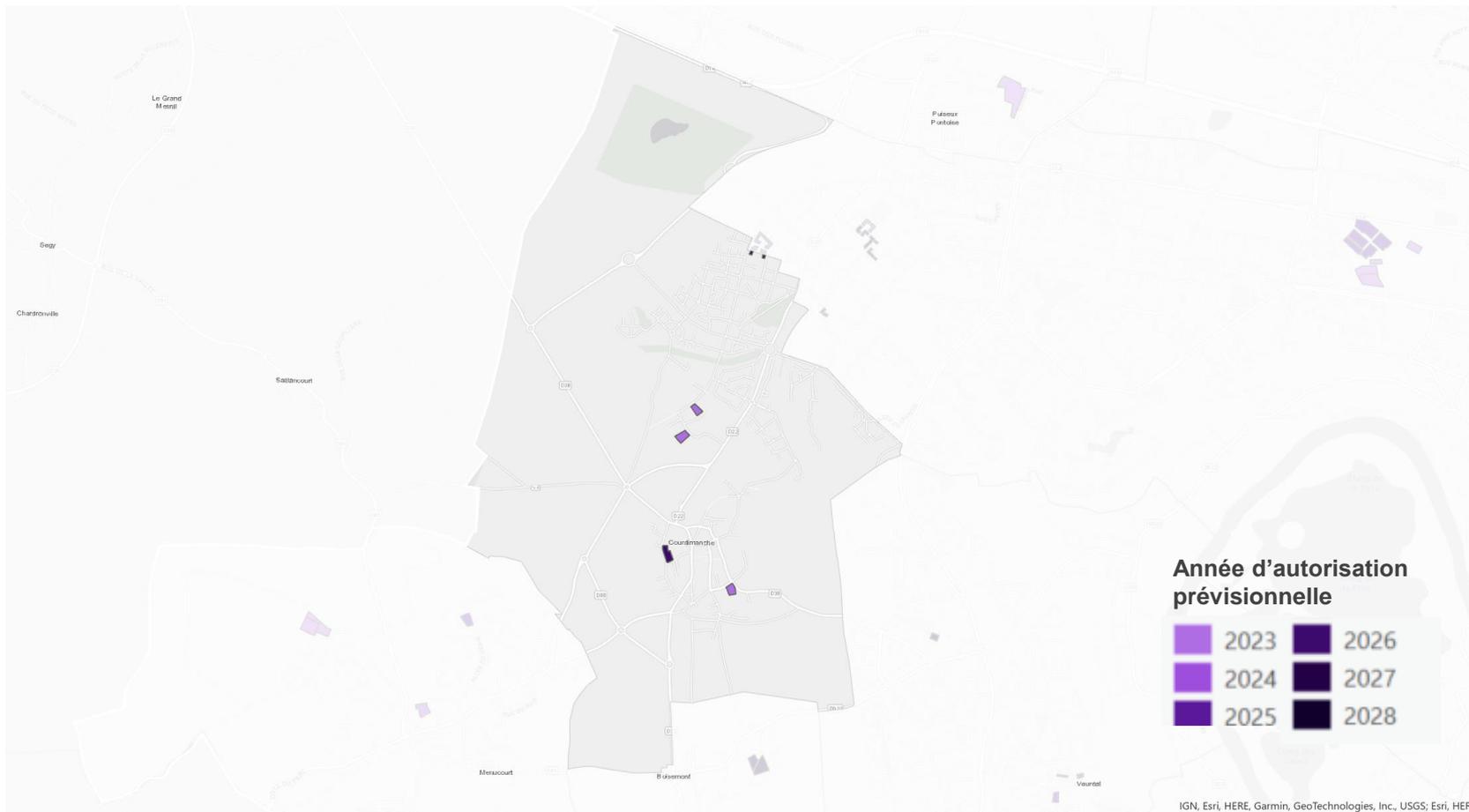
CERGY

AXES DE DÉVELOPPEMENT



COURDIMANCHE

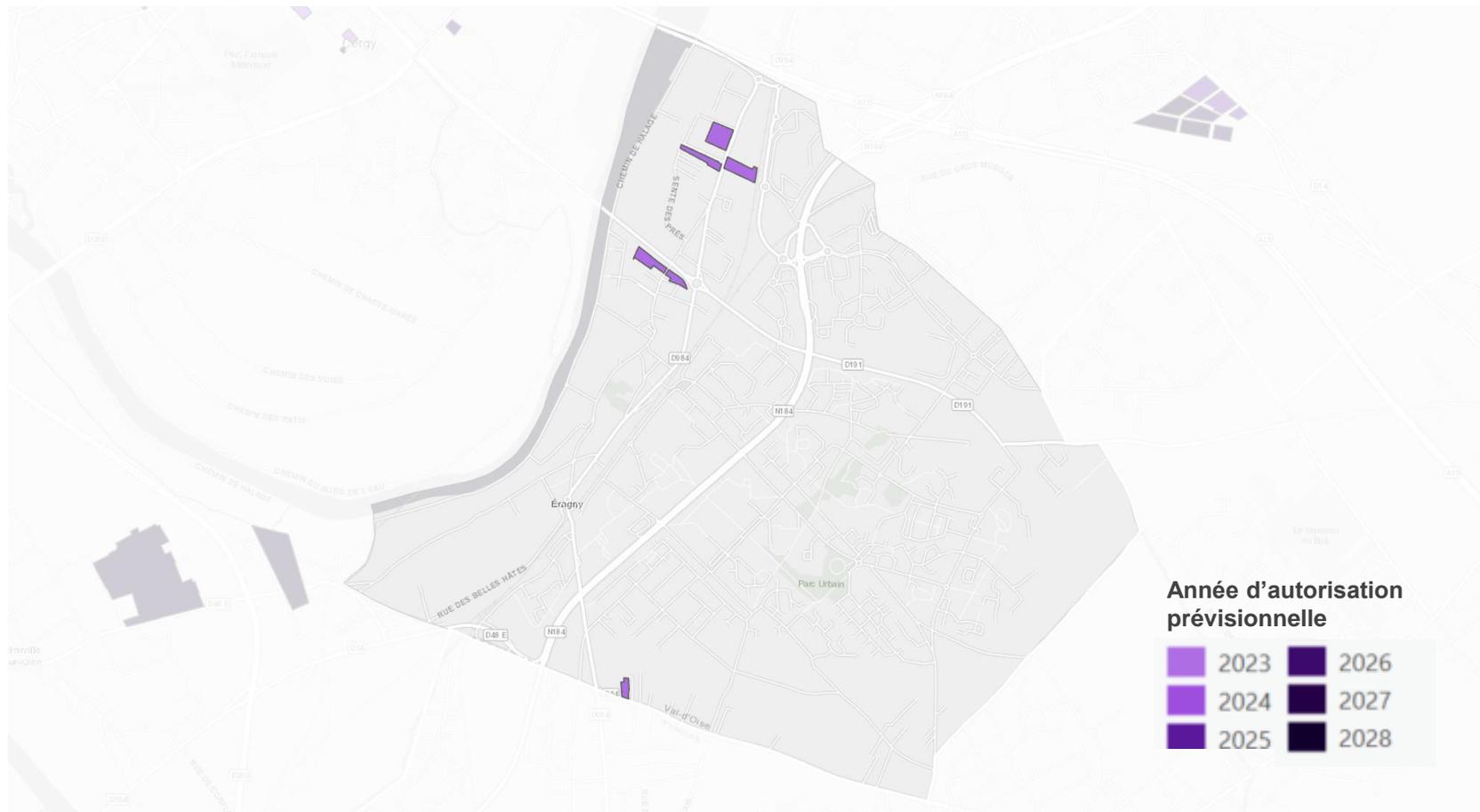
LA PRODUCTION DES LOGEMENTS



Nom de l'opération	Périmètre	Prév. PC	Prév. DOC	Prév. DAACT	Nb de lgts	Dont accession	Dont accession soc	Dont lgts sociaux	Dont LLI
ZAC Bois d'Aton lot H	zac	2023	2024	2025	12			12	
Rue Fleury - ancien garage	diffus	2026	2027	2028	8	4	4		
Foyer Rural - rue des Ecoles	diffus	2023	2024	2025	38				38
Lot 583 - Lots C et D	zac	2027	2028	2030	32			32	
63 bd des Chasseurs	diffus	2023	2024	2026	30			12	18

ERAGNY

LA PRODUCTION DES LOGEMENTS

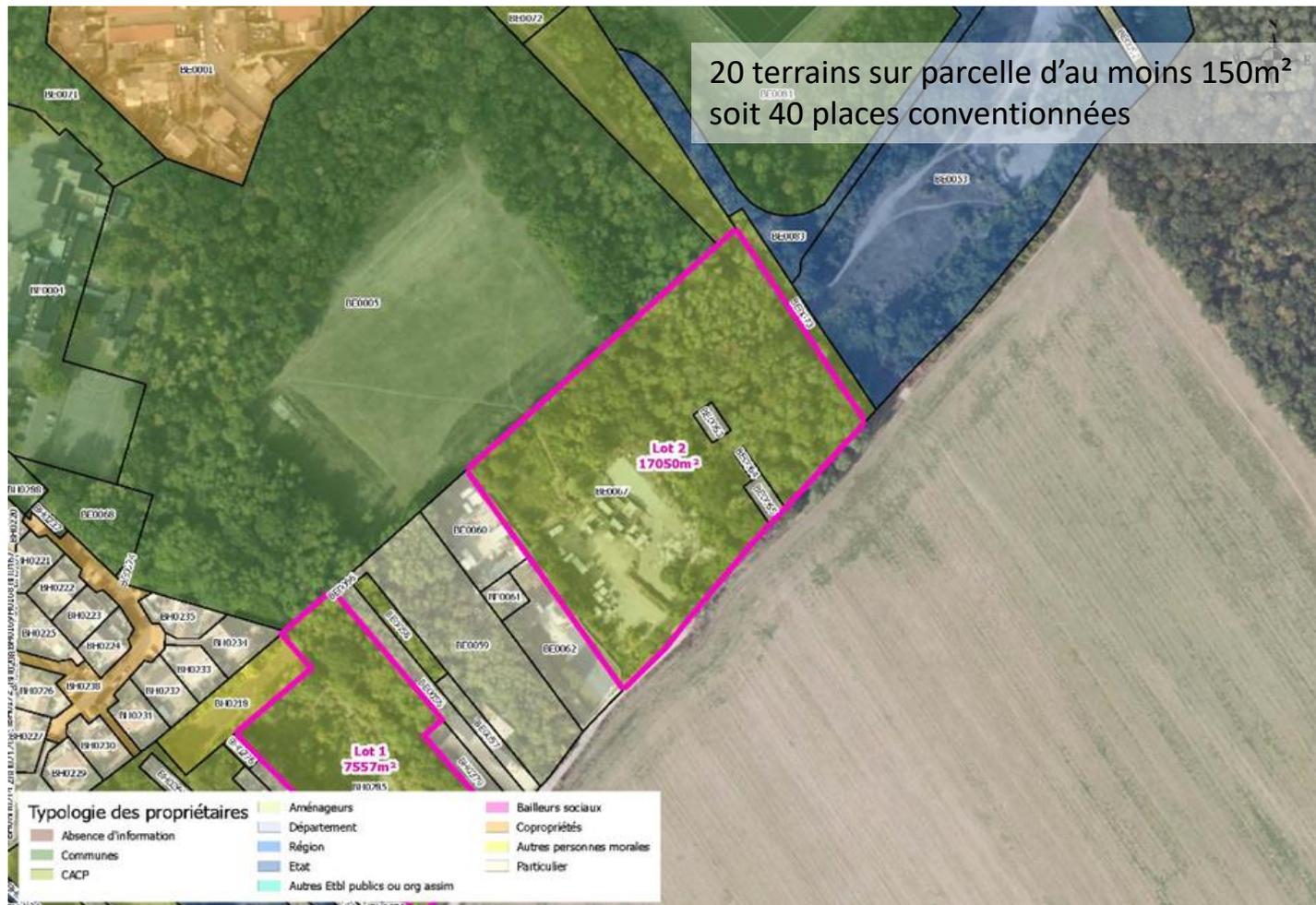


Nom de l'opération	Périmètre	Prév. PC	Prév. DOC	Prév. DAACT	Nb de lgts	Dont accession	Dont accession soc	Dont lgts sociaux	Dont LLI
Bas Noyer - Village	pup	2023	2024	2025	110	110			
Bordure Bas Noyer - Sud premier pas - Lot B	pup	2023	2024	2025	81	81			
Terrain Toyota 48-52 rue Roger Guichard	diffus	2023	2024	2025	104	104			
Bas Noyer - Lot A	pup	2023	2024	2025	29	29			
Résidence étudiante sociale	Diffus	2028	2029	2031	100			100	

ERAGNY

LES GENS DU VOYAGE

Localisation des terrains locatifs familiaux d'Éragny – Chemin de la Haute Borne



ERAGNY

AXES DE DÉVELOPPEMENT



VILLE D'ERAGNY-SUR-OISE



Axe 2 : Eragny, mixte et intense



Orientation 1 : Répondre aux besoins d'accueil de la population actuelle et future

Permettre une dynamique démographique équilibrée et de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs

Favoriser un parcours résidentiel complet sur la commune

Diversifier l'offre de logements sur la commune

S'appuyer sur les opportunités et les secteurs stratégiques pour orienter la ville vers un développement équilibré

-  - Projets existants
-  - Projets potentiels



Orientation 2 : Maintenir la structure polycentrique en renforçant les pôles de mixité fonctionnelle

Maintenir et renforcer les principales polarités commerciales de proximité:

-  - existantes
-  - à créer

Développer et articuler les nouvelles offres de services, de commerces et d'équipements dans les quartiers les moins bien dotés



Orientation 3 : Maintenir le bon niveau d'équipements communal

Maintenir une offre d'équipements complète et équilibrée dans le territoire et en cohérence avec le développement de l'agglomération

Maintenir le niveau d'équipements éducatifs et sociaux avec notamment

la création d'un groupe scolaire dans le quartier du Bas Noyer

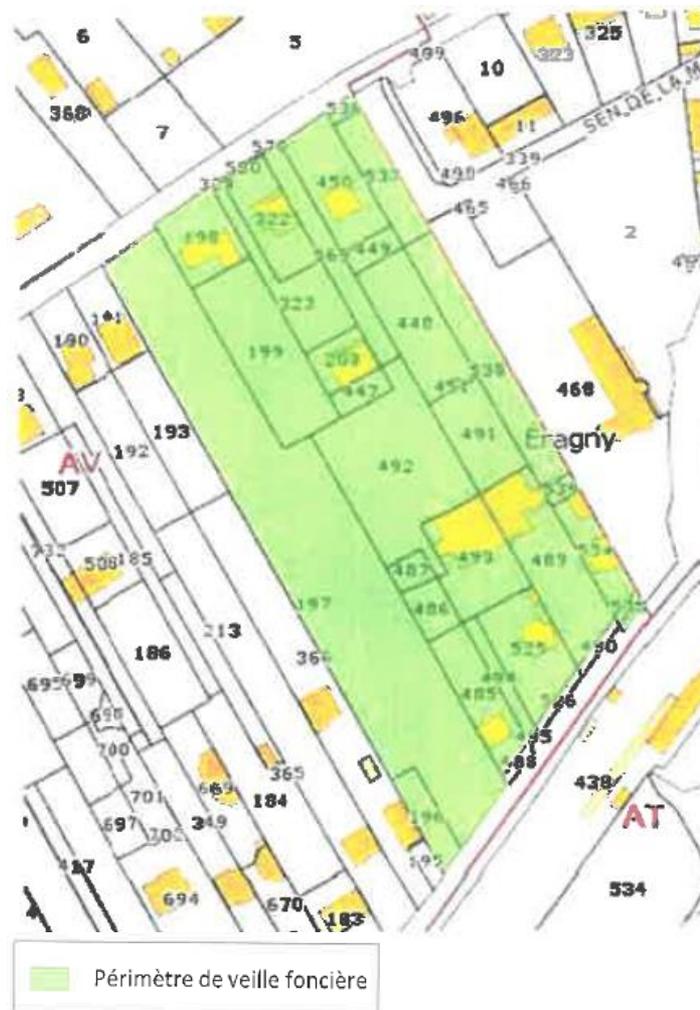
Maintenir la qualité de la desserte numérique et favoriser la couverture

4G sur l'ensemble de la ville et sur les parcs d'activités économiques du territoire

ERAGNY

Veille foncière EPFIF

Périmètre de Veille foncière EPFIF dit « **QUARTIER DE LA MAIRIE** »



ERAGNY

Veille foncière EPFIF

Périmètre de Veille foncière EPFIF dit « **BAS NOYER** »



JOUY-LE-MOUTIER

LA PRODUCTION DES LOGEMENTS



JOUY-LE-MOUTIER

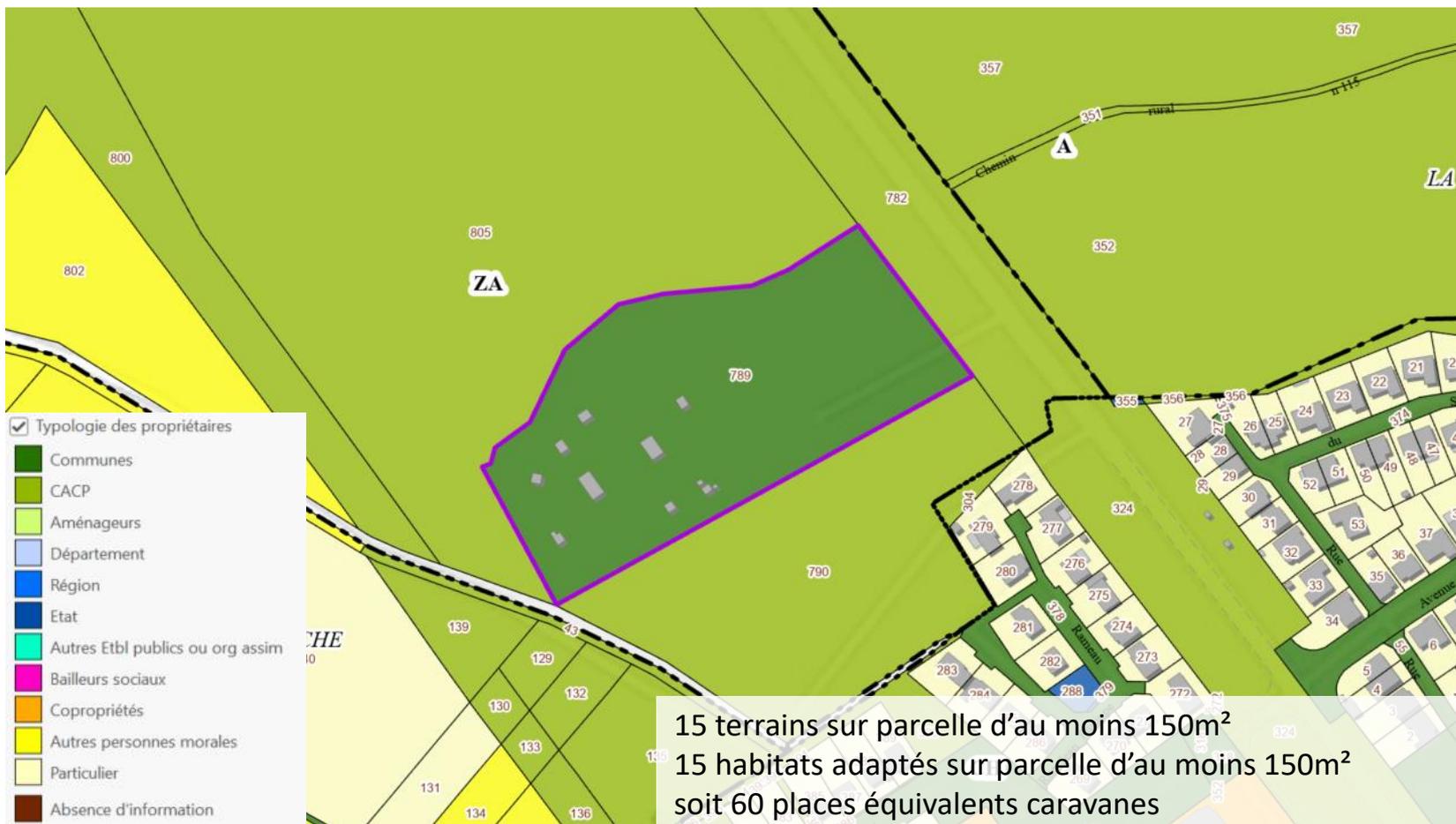
LA PRODUCTION DES LOGEMENTS

Nom de l'opération	Périmètre	Prév. PC	Prév. DOC	Prév. DAACT	Nb de lgts	Dont accession	Dont accession soc	Dont lgts sociaux	Dont LLI
Bru CDV - phase 4 - Lot 3c	zac	2023	2024	2026	62			62	
Bru CDV - phase 4 - Lot 3b	zac	2023	2024	2025	36	36			
Bru CDV - phase 4 - Lot 3a	zac	2023	2024	2025	61	61			
Bru CDV - phase 5 - Eguerêts - Lot 8.1 / 8.2	zac	2028	2029	2030	59				
Bru CDV - Eguerêts - phase 4 - Lot 7.2	zac	2026	2027	2028	27			27	
Bru CDV - Eguerêts - phase 4 - Lot 7.1	zac	2026	2027	2028	48	48			
Forboeuufs - phase 3 - Lot 7	zac	2023	2024	2025	56	56			
Forboeuufs - phase 3 - Lot 8	zac	2024	2025	2026	87			87	
Forboeuufs - phase 3 - Lot 10	zac	2024	2025	2026	60	60			
Forboeuufs - phase 4 - Lot 11	zac	2025	2026	2027	35	35			
Forboeuufs - phase 4 - Lot 12	zac	2025	2026	2027	44	44			
Forboeuufs - phase 3 - Lot 9	zac	2023	2024	2025	25	25			
Bru CDV - Eguerêts - Lot 9.1	zac	2026	2027	2028	15	15			
Bru CDV - Eguerêts - Lot 9.2	zac	2026	2027	2028	38	38			
PCMI - rue de Maurecourt (1re tranche)	diffus	2023	2023	2024	1	1			
PCMI - rue de Maurecourt (2e tranche)	Diffus	2023	2023	2024	7	7			
Habitat adapté GDV	Diffus	2024	2025	2026	30			30	

JOUY-LE-MOUTIER

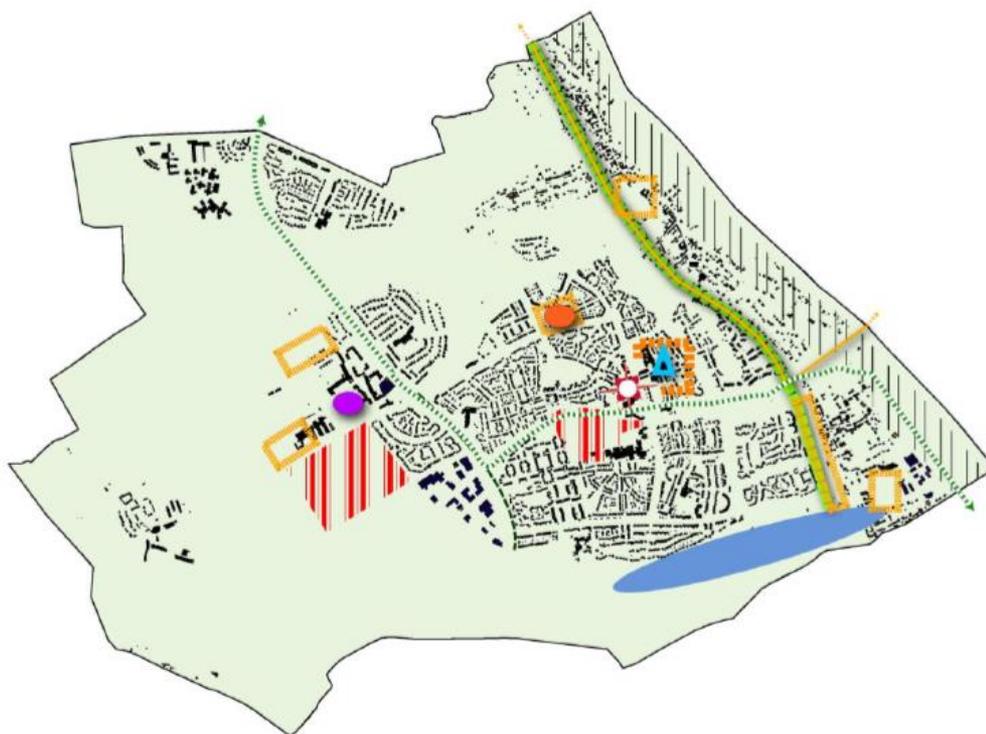
LES GENS DU VOYAGE

Localisation des **terrains locatifs** et **habitat adapté** de Jouy-le-Moutier –
Allée Victor Hugo



JOUY-LE-MOUTIER

AXES DE DÉVELOPPEMENT



Axe 3 : Jouy-le-Moutier, la ville en devenir

Accompagner la mutation des secteurs à enjeux : potentiels de renouvellement ou développement urbains



Développer le secteur dit "centre-ville élargi"

Secteurs potentiels de renouvellement ou développement urbain

Répondre aux besoins d'accueil de la population



Diversifier l'offre de logements grâce à la ZAC de l'Hautiloise

Adapter le niveau de service et réorganiser certains équipements

A court et moyen terme :



Valorisation du Beffroi comme pôle de services et équipements participant à la centralité du "coeur de ville élargi"



Création d'un nouveau groupe scolaire (secteur des Merisiers)



Suppression de l'école des retentis

A long terme :



Aménagement du Transport Collectif en Site Propre (TCSP)



Relocalisation de la mairie

Prévenir les risques et favoriser la transition énergétique

Favoriser les liaisons douces :



Continuités cyclables à créer



Liaisons douces ou vertes à valoriser



Véloroute Paris-Londres

Prévenir et se préserver des risques naturels :



Zones inondables



Secteur de ruissellement important

JOUY-LE-MOUTIER

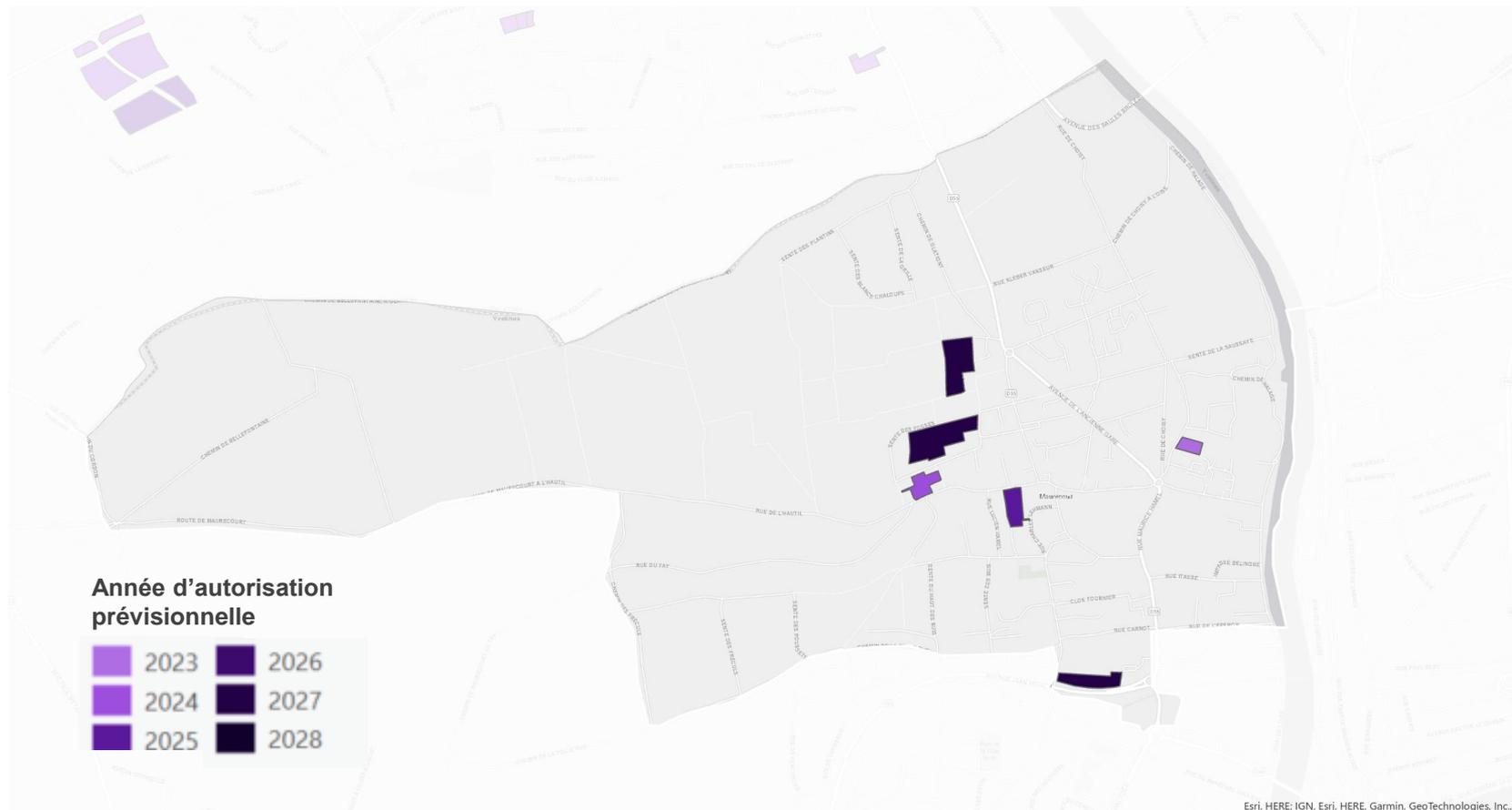
Veille foncière EPFIF

Périmètre de maîtrise foncière dit « **CENTRE VILLE** »



MAURECOURT

LA PRODUCTION DES LOGEMENTS

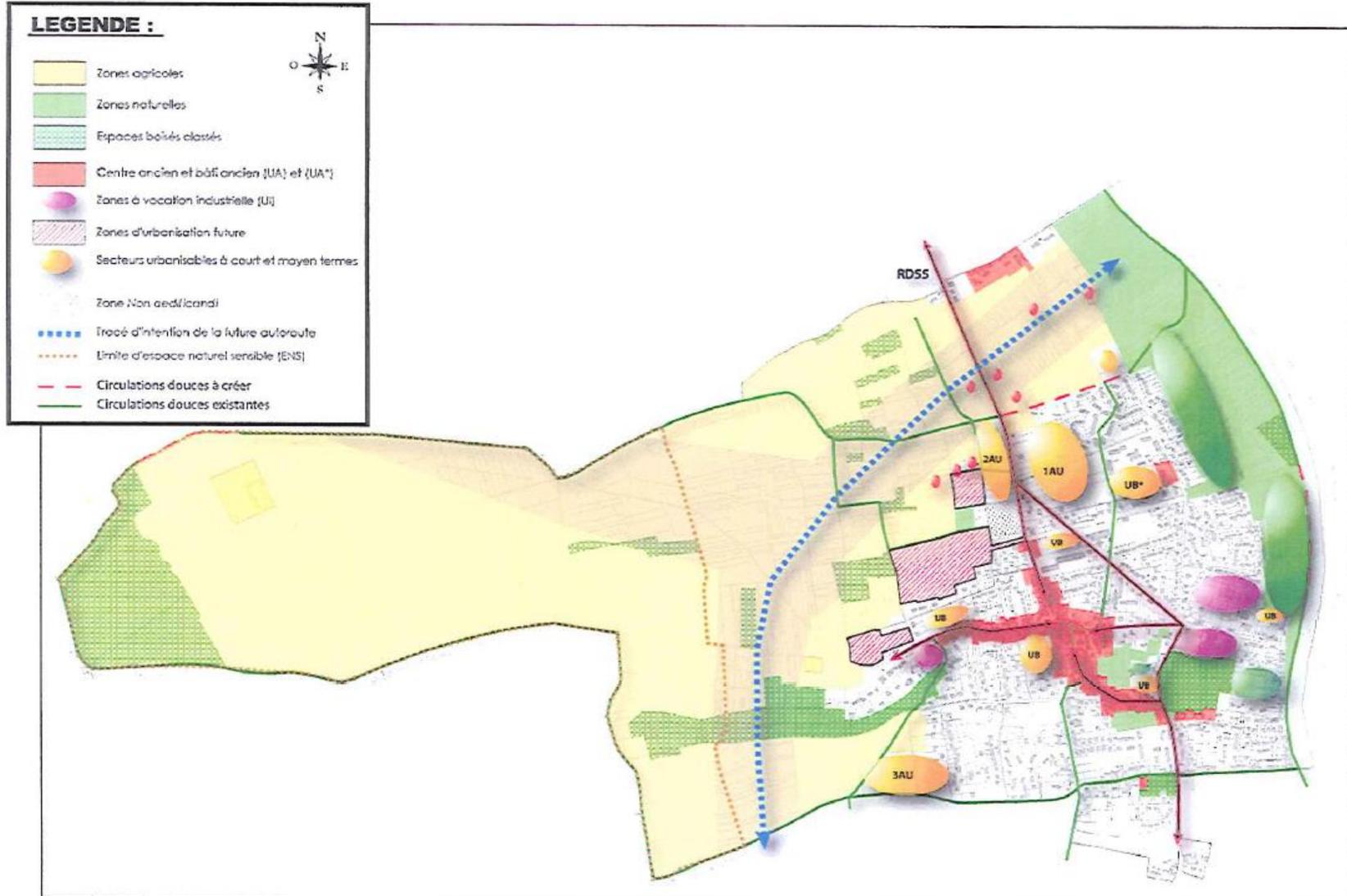


Esri, HERE, IGN, Esri, HERE, Garmin, GeoTechnologies, Inc., Int

Nom de l'opération	Périmètre	Prév. PC	Prév. DOC	Prév. DAACT	Nb de lgts	Dont accession	Dont accession soc	Dont lgts sociaux	Dont LLI
Poussins - Résidence Seniors tranche 1	diffus	2027		2030	29			29	
Les Basses Vignes	diffus	2027		2030	40	10		30	
Abou / Dangu	diffus	2027		2030	50			50	
Ex-imprimerie	diffus	2023		2025	28			28	
Trou guichard	diffus	2024	2025	2026	8	8			
Marichez/Desbois	diffus	2025	2026	2026	6	6			

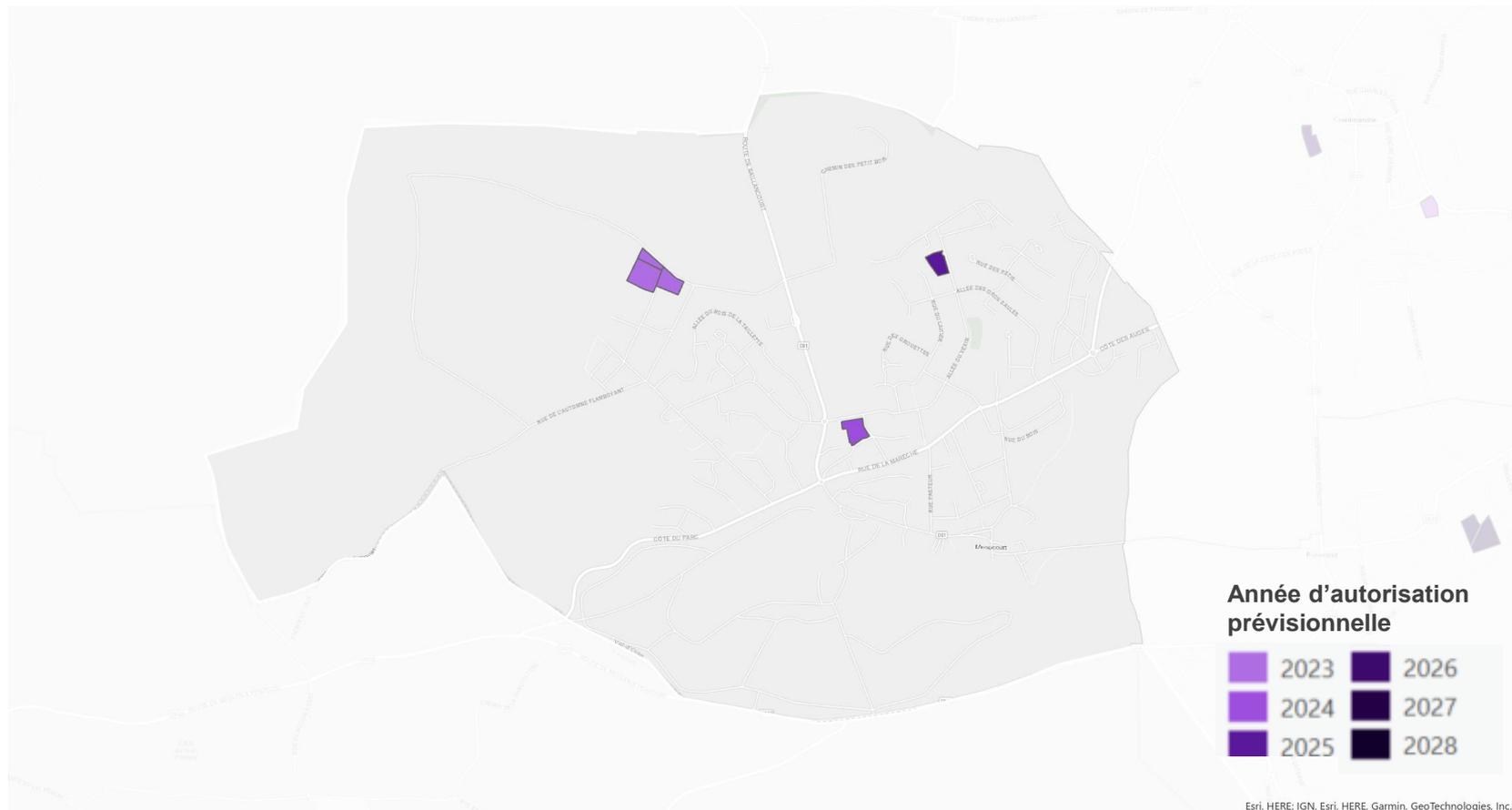
MAURECOURT

AXES DE DÉVELOPPEMENT



MENUCOURT

LA PRODUCTION DES LOGEMENTS



Esri, HERE, IGN, Esri, HERE, Garmin, GeoTechnologies, Inc., In

Nom de l'opération	Périmètre	Prév. PC	Prév. DOC	Prév. DAACT	Nb de lgts	Dont accession	Dont accession soc	Dont lgts sociaux	Dont LLI
Ph3 - Lot 11	zac	2023	2024	2026	9	9			
Ph3 - Lot 12	zac	2023	2024	2026	47	47			
Ph3 - Lot 13 (modification PC existant)	zac	2023	2024	2026	43			43	
Terrain de 3 000 m2 appartenant à la ville	diffus	2025		2027	6				
Terrains issus du déplacement centre social Maison de Menucourt	diffus	2024	2025	2027	40				

MENUCOURT

AXES DE DÉVELOPPEMENT



LA VILLE-CLAIRIERE : FAIRE DE MENUCCOURT UNE VILLE-VERTE ET ATTRACTIVE

Maintenir et renforcer les caractéristiques de la Ville-Verte

Préserver les espaces naturels et agricoles et les protéger de l'urbanisation

Assurer le maintien de la richesse des milieux naturels :

- en sauvegardant les boisements et en permettant ponctuellement l'ouverture de milieux ouverts (clairières, milieux pionniers sur sable, ...),
- en restaurant le parc du château et en y engageant une diversification des milieux,
- en préservant les continuités écologiques existantes et compléter les continuités arborées.

Garantir la pérennité des espaces agricoles :

- en maintenant l'espace agricole au-delà de la Pièce d'Alçon,
- en préservant les prairies d'intérêt écologique,
- en conservant les haies bocagères ponctuant l'espace agricole.

Organiser les transitions entre l'espace urbain et les espaces naturels et agricoles.

Ancrer la "nature en ville"

Maintenir les respirations vertes dans le tissu urbain :

- en préservant les jardins familiaux existants (à l'Ouest du Bois de la Taillette),
- en conservant la coulée verte et les espaces publics de quartiers,
- en engageant une réflexion sur la requalification de certaines aires de jeux par le biais d'une mise en scène paysagère (Place de la Rangée...)

Poursuivre la mise en valeur du végétal en milieu urbain :

- en favorisant la biodiversité urbaine et en encourageant un renforcement de la végétalisation des terrains,
- en conservant les alignements d'arbres,
- en valorisant les perspectives et les cônes de vue vers les espaces boisés et/ou agricoles.

Affirmer la prise en compte du principe de prévention des risques impactant le territoire

Pérenniser la démarche de prévention du risque de dissolution naturelle de gypse :

- à l'image de la décision de fermeture de l'entrée de ville sud-est aux véhicules motorisés,
- en améliorant la sécurité de la traversée piétonne du Massif de l'hautil concerné par le risque,
- en envisageant, à moyen ou long terme, la translation du cimetière en zone naturelle, agricole ou urbaine.

Poursuivre l'information des constructeurs, en les invitant à prendre les précautions nécessaires à la prévention du risque, avant tout aménagement nouveau.

Maintenir les fonctions hydrauliques de gestion des ressources en eau, afin de contribuer au principe de prévention du risque d'inondation pluviale :

- en prenant en compte les axes de ruissellement dans la réalisation de la Pièce d'Alçon, et y réalisant un talweg et un bassin de rétention des eaux pluviales

S'appuyer sur le dynamisme local pour organiser un développement maîtrisé et durable de la commune

Inscrire une évolution durable du territoire au sein du tissu urbanisé

Organiser le développement de la commune :

- en inscrivant une partie importante de l'offre nouvelle de logements dans l'éco-quartier de la Pièce d'Alçon, privilégiant la diversité des typologies, et une gestion durable du quartier en lien avec le reste de la commune,
- en concentrant l'effort de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine et en permettant l'intensification de la trame existante :
 - en exploitant le potentiel de renouvellement du bâti existant et du tissu existant à proximité
 - en permettant une évolution des droits à construire de certains quartiers,
 - en urbanisant, en continuité de la Pièce d'Alçon les parcelles en face de Bois de la Taillette.

En encourager les interventions sur le patrimoine bâti du village, dans le respect de ses caractéristiques.

Permettre l'évolution du bâti existant à l'intérieur des espaces agricoles ou naturels, afin de ne pas figer les constructions existantes.

Favoriser et poursuivre les travaux d'amélioration de la performance énergétique des constructions.

S'appuyer sur les centralités et mettre en scène les pôles de vie pour consolider l'attractivité du territoire

Conforter la vocation commerciale de proximité et renforcer la présence de services (de santé notamment) sur la Place de la Marche

Revaloriser et mettre en scène le stade Georges Gallois, pôle de vie.

A terme, envisager la création d'une centralité élargie, reliant la Place de la Marche aux équipements associatifs, culturels, sportifs et de loisirs du pôle G. Gallois.

Assurer la pérennité de la fonction commerciale des activités en entrée de ville.

Valoriser les espaces publics :

- la Place de l'Église, en la libérant, au moins partiellement, du stationnement,
- la Place des Fêtes au pôle de vie G. Gallois

Engager une réflexion sur la politique de stationnement du centre-ville.

Développer les communications numériques.

Encourager et favoriser les déplacements et les transports alternatifs

Conforter la place des circulations actives dans les déplacements au sein de la commune (préserver les liaisons douces existantes, réaliser les cheminements manquant du tour de ville et au sein de l'espace urbanisé, sécuriser les liaisons piétonnes).

Apaiser les déplacements et partager les voies avec les circulations douces, notamment à l'ancienne entrée de ville sud-est.

Utiliser les cheminements doux et les zones de rencontre pour relier les centralités entre elles.

Affirmer la volonté de développer les transports en commun à Menucourt

NEUVILLE-SUR-OISE

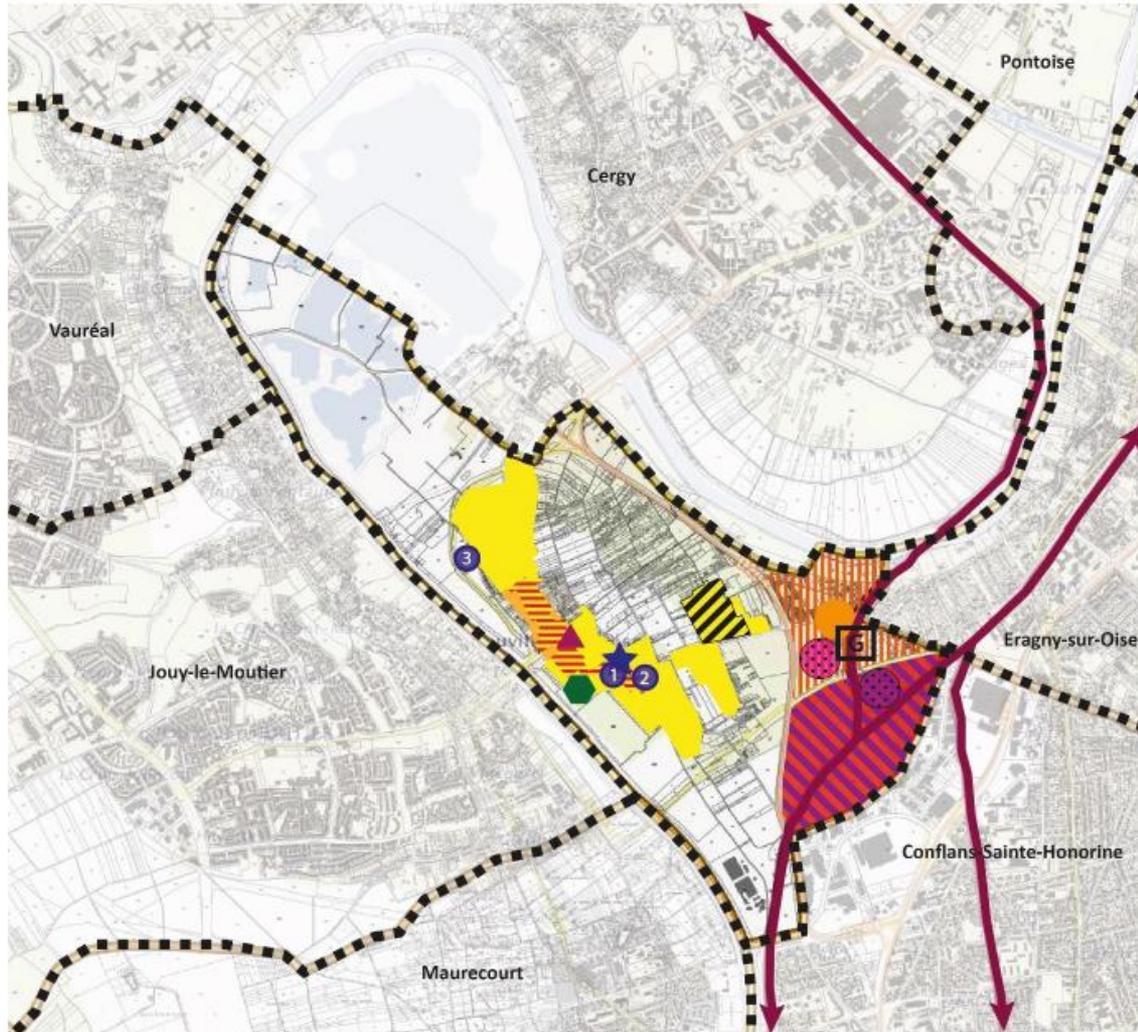
LA PRODUCTION DES LOGEMENTS



Nom de l'opération	Périmètre	Prév. PC	Prév. DOC	Prév. DAACT	Nb de lgts	Dont accession	Dont accession soc	Dont lgts sociaux	Dont LLI
Neuville Université B4	zac	2028		2031	60	60			
Les Trembles	diffus	2028		2031					
Cœur de Village	diffus	2026	2027	2029	40	40			

NEUVILLE-SUR-OISE

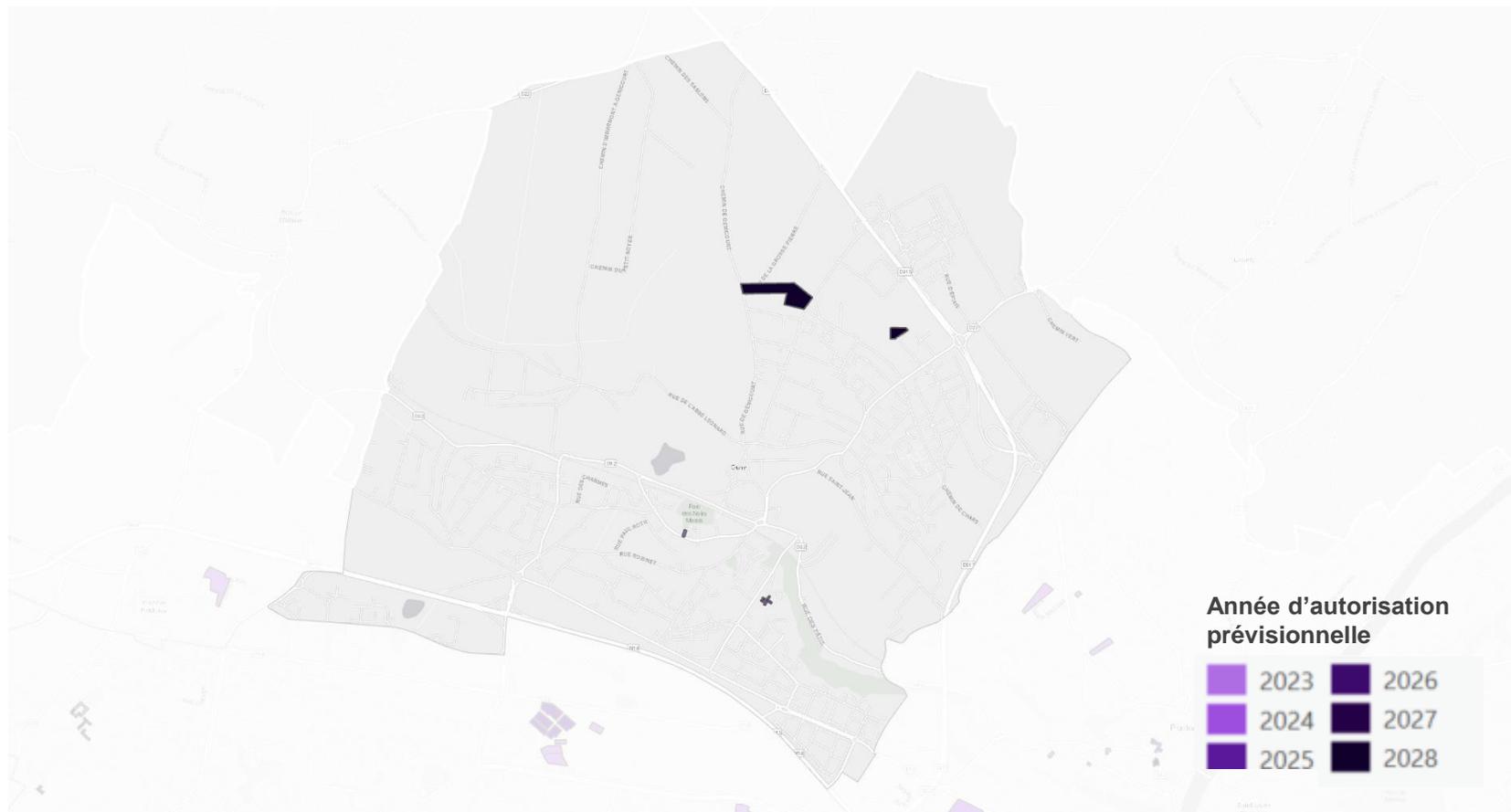
AXES DE DÉVELOPPEMENT



- ■ ■ ■ Limites communales
- G** Gare - Neuville Université
- ↔ Voies ferrées
- Coeur du village : habitations individuelles et commerces
- Logements individuels
- Logements collectifs
- Maintenir les logements collectifs à proximité de la gare (CROUS et ALJT)
- Urbaniser le secteur des Trembles en programme mixte (habitations et équipements)
- Améliorer l'aménagement de la ZAC 1 et réalisation d'un programme de logements de standing selon le PLH
- Urbaniser la ZAC 2 sous forme d'opération d'ensemble : activités et services
- Créer de nouveaux équipements
- Créer une crèche à proximité de la gare
- Renforcer le fonctionnement des équipements existants :
- La Maison médicale
- Mairie et groupe scolaire
- La résidence du château - EHPAD
- 1 Bibliothèque et foyer communal
- 2 Salle de sport
- 3 Terrains de sport

OSNY

LA PRODUCTION DES LOGEMENTS



Nom de l'opération	Périmètre	Prév. PC	Prév. DOC	Prév. DAACT	Nb de lgts	Dont accession	Dont accession soc	Dont lgts sociaux	Dont LLI
ZAC Demi-Lieue secteur Genicourt	zac	2028		2031	311	218		93	
ZAC Demi-Lieue - Ste Marie - Lot 11,12,14	zac	2028		2031	79				
40 rue A. Briand	diffus	2023	2024	2025	10				
Transformation Foyer Coallia	diffus	2025	2026	2027	240			240	

OSNY

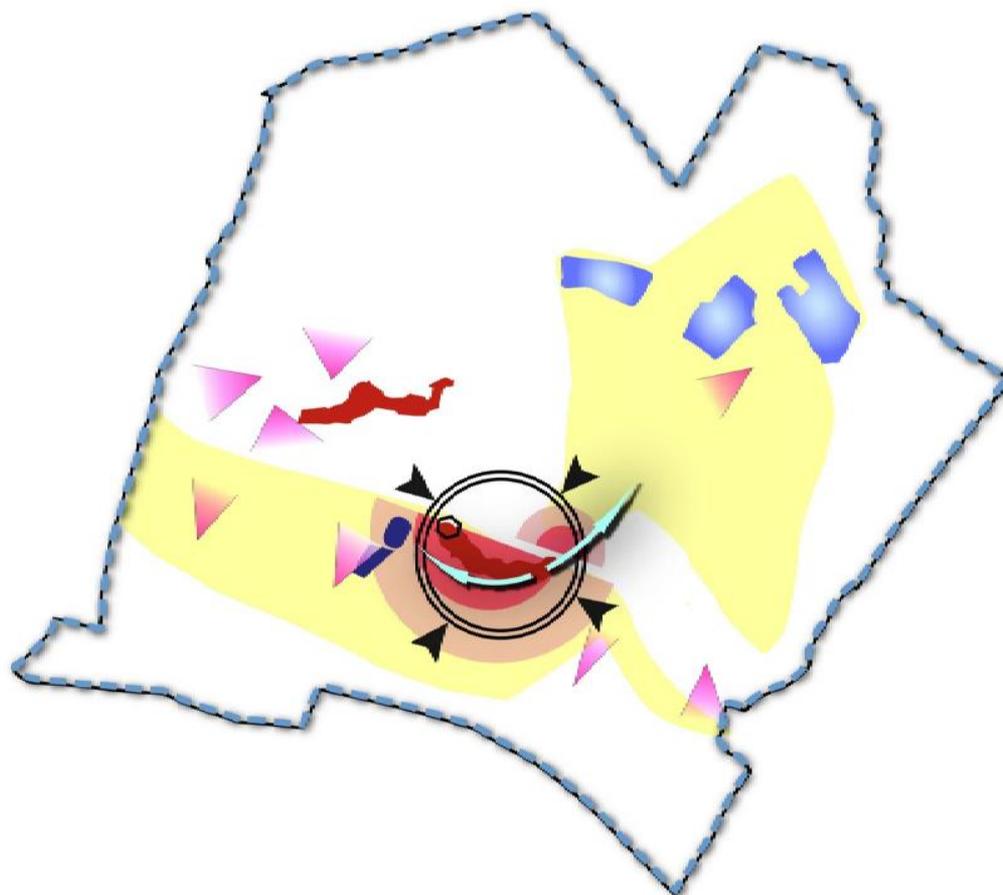
LES GENS DU VOYAGE

Localisation des terrains locatifs familiaux d'Osny – Chaussée Jules César



OSNY

AXES DE DÉVELOPPEMENT



Axe 2 : Osny, ville attractive

Orientation 1 : Préserver et pérenniser le cœur de ville

-  Maintenir, renforcer, diversifier l'offre commerciale du centre-ville
-  Maintenir et hiérarchiser l'offre de services et d'équipements pour pérenniser la centralité et l'attractivité du centre-ville

Orientation 2 : Répondre aux besoins d'accueil de la population actuelle et future

-  Favoriser un parcours résidentiel complet sur la commune
Diversifier l'offre de logements sur la commune
Maintenir une mixité sociale sur l'ensemble du territoire
-  Trouver un équilibre entre objectifs de densification du tissu et de protection des espaces végétalisés
Privilégier et favoriser la construction de la ville sur la ville

-  Permettre une densification des quartiers à proximité de la gare ferroviaire

-  Gare

-  Réaliser le nouveau groupe scolaire sur l'emprise du stade Marcel Rochat
Envisager la mutation de l'ancien site scolaire de l'Îlot Saint-Exupéry

-  Poursuivre et achever l'aménagement de la ZAC de la Demi-Lieue

Orientation 3 : Maintenir le bon niveau d'équipements communaux

-  Adapter le niveau d'équipements au nombre d'habitants

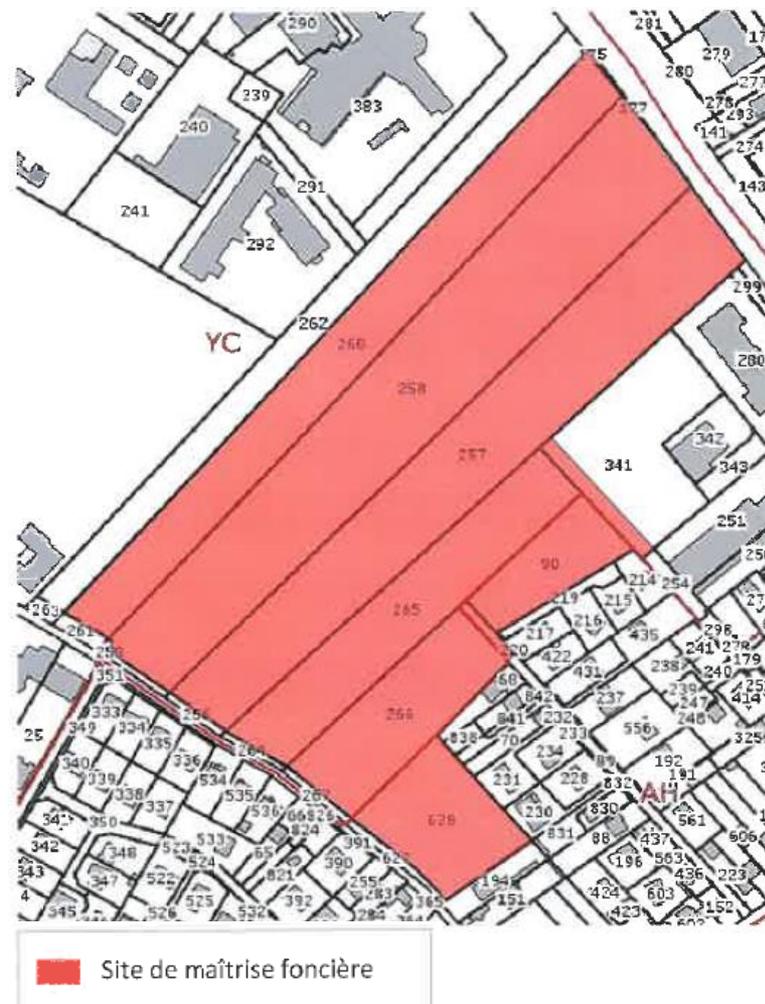
Orientation 4 : Préserver le patrimoine bâti, le paysage et l'identité des quartiers

-  Maintenir les cônes de vue et adapter la constructibilité pour assurer leur maintien
-  Préserver les tissus urbains traditionnels (Village rue de la rue Aristide Briand, quartier d'Immanont)

OSNY

Veille foncière EPFIF

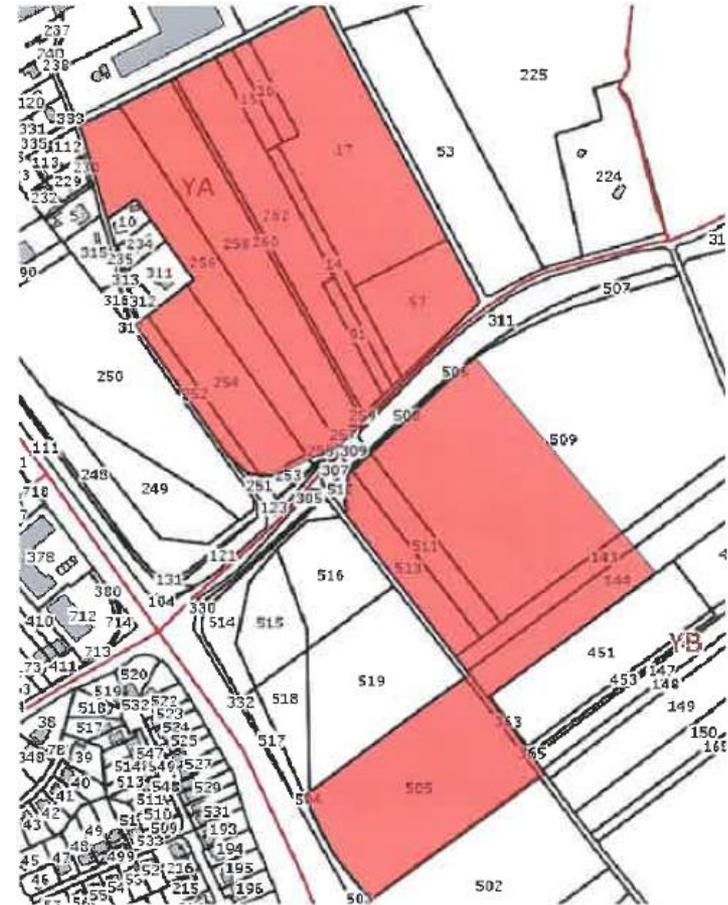
Périmètre de maîtrise foncière dit « **SAINTE-MARIE** »



OSNY

Veille foncière EPFIF

Périmètre de maîtrise foncière dit « OSERAIE »

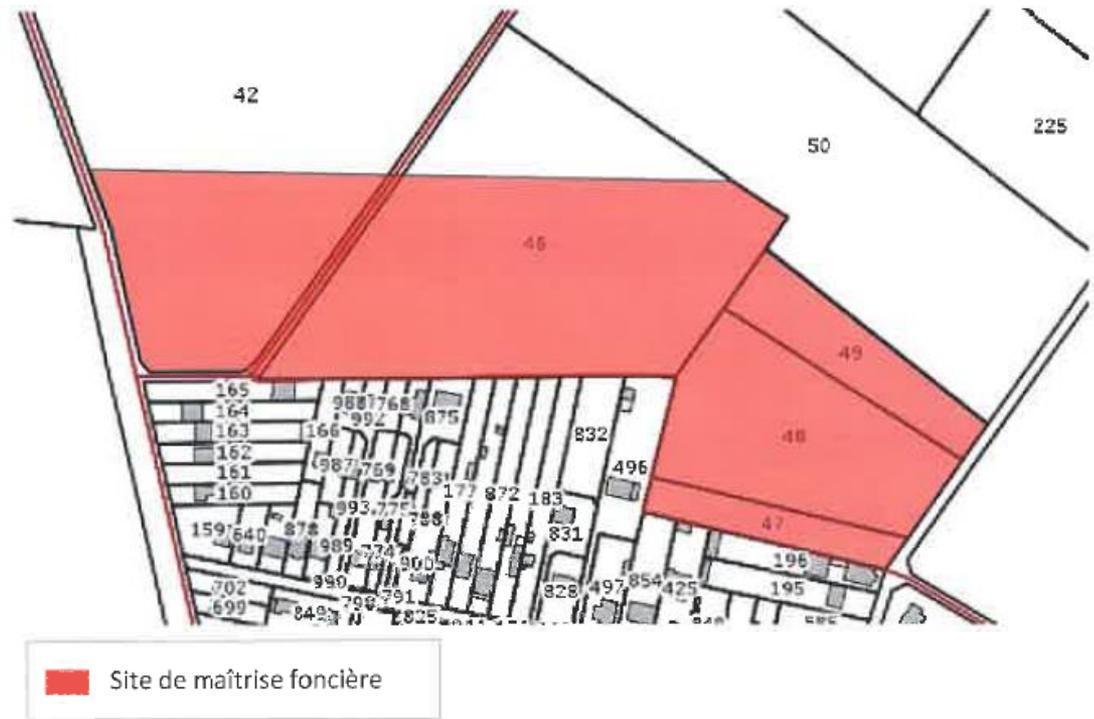
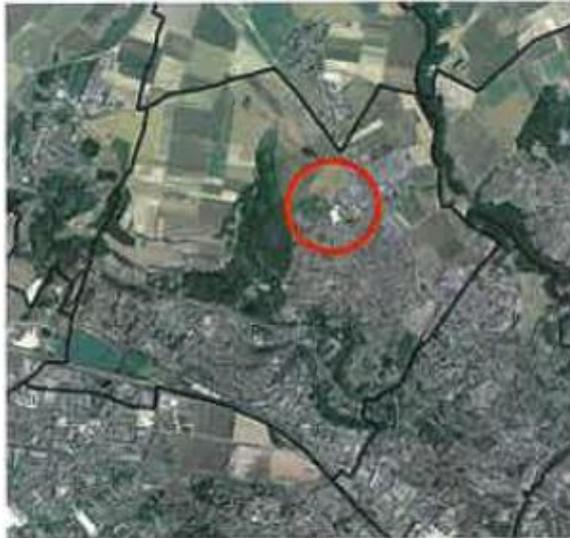


■ Site de maîtrise foncière

OSNY

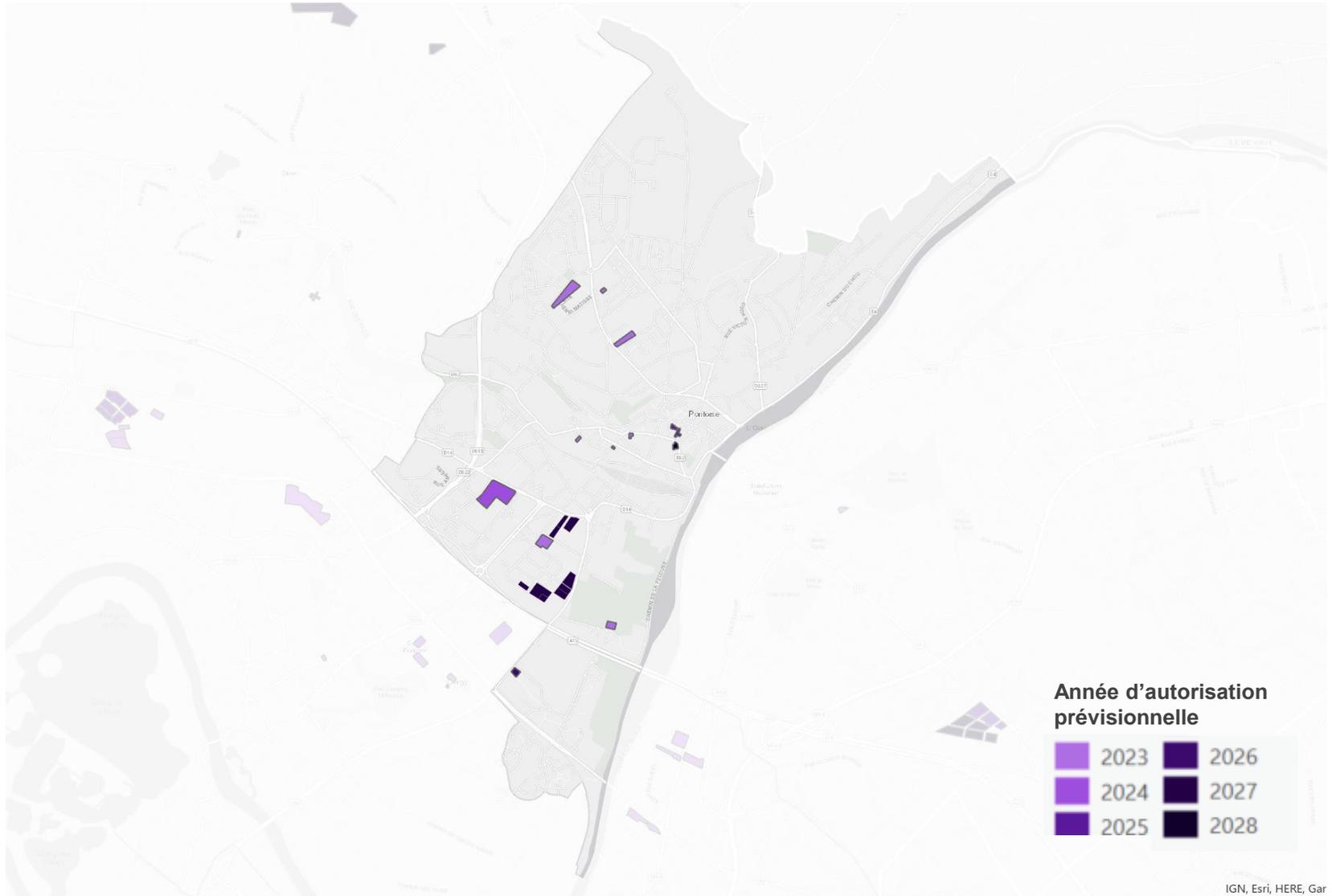
Veille foncière EPFIF

Périmètre de maîtrise foncière dit « **GÉNICOURT** »



PONTOISE

LA PRODUCTION DES LOGEMENTS



PONTOISE

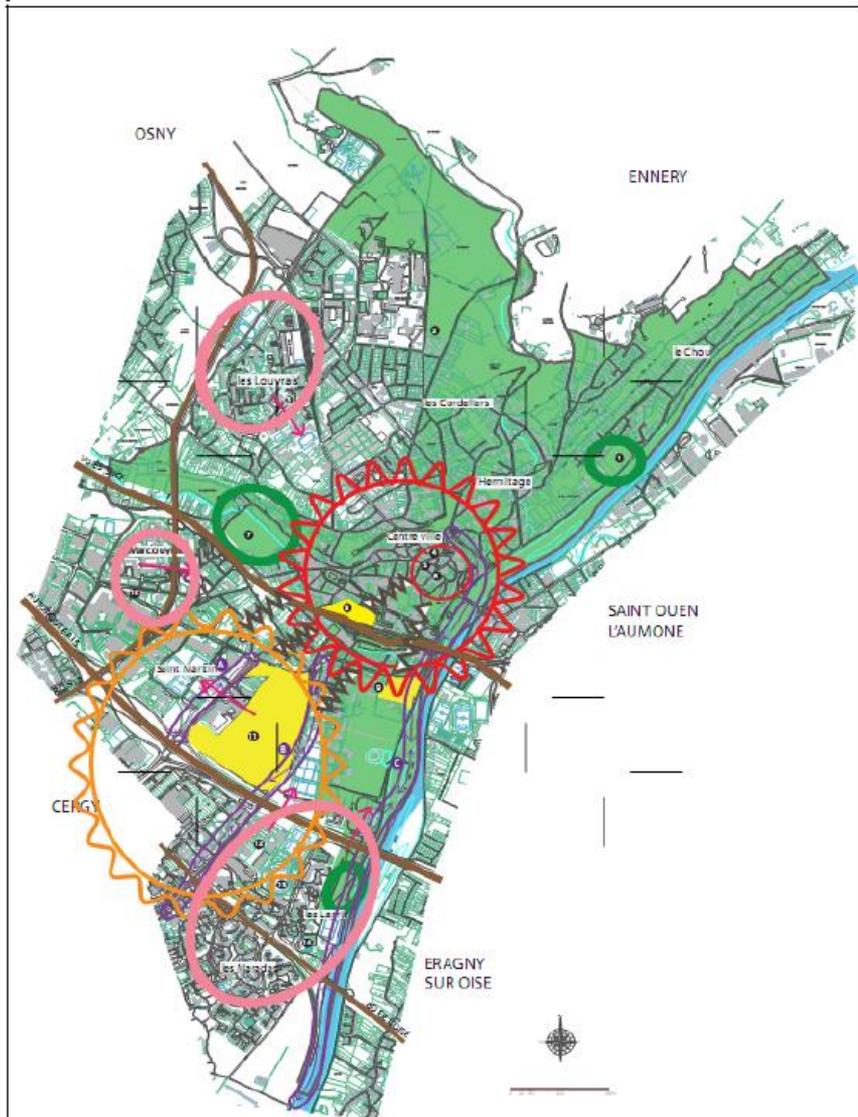
LA PRODUCTION DES LOGEMENTS

Nom de l'opération	Périmètre	Prév. PC	Prév. DOC	Prév. DAACT	Nb de lgts	Dont accession	Dont accession soc	Dont lgts sociaux	Dont LLI
Lot 4a - Projet Emmaüs	zac				85				
Lot 5 - Place d'Armes	zac				323	323			
Lot 11	zac				169	169			
Lot 15	zac				133	133			
Lot 18	zac				68	68			
Lot 19	zac				24	24			
Lot 21	zac				14	14			
Rue Pierre Butin - Ex tribunal	diffus	2030		2033	50	50			
Place de l'Harengerie	diffus	2025		2027	15				
COS résiduel opération FTM	zac								
Rue Fontaine	diffus	2023	2024	2025	26	26			
C commercial Louvrais	diffus	2023		2026	150	106			44
Rue Pierre Butin - ancien Garage	diffus	2023	2024	2025	17	17			
Horticulture Delahaye	diffus	2023	2024	2026	50				
CIRFA Logement des armées	zac	2023		2025	100				
37 rue des Maréchaux	diffus	2023		2025	12	12			
Ex-salle des Ventes rue Saint Martin	diffus	2024	2025	2027					
bâtiments de l'Ermitage - Rue du nouveau St Martin	diffus	2023	2023	2024	21	21			
ZAC Bossut – Logements sociaux *	Zac				0*			304	
Hall Saint-Martin	diffus	2024	2025	2027	200				

- 304 logements sociaux sont confirmés mais doivent être re-répartis sur les différents lots, dont la compensation Marcouville :
 - 74 LLS familiaux
 - 92 places FJT

PONTOISE

AXES DE DÉVELOPPEMENT



LEGENDE

CARACTERISTIQUES TERRITORIALES

-  Limites communales
- OSNY Noms des communes limitrophes
- les Louvrais Noms des quartiers
-  Friches
-  Secteur patrimonial et paysager de haute qualité
-  Fractures urbaines
-  Barrière naturelle : l'Oise

POLES DE CENTRALITE EXISTANTS ET FUTURS

-  Pôle Centre ville
-  Secteur de rayonnement du centre ville
-  Nouveau pôle et son rayonnement
-  Mise en tension des pôles existants et futurs

PROJETS DE VILLE

-  Pôles à requalifier
-  Secteurs verts à valoriser
-  Désenclavement
-  Grands axes à requalifier
-  Grands secteurs de projets

PUISEUX-PONTOISE

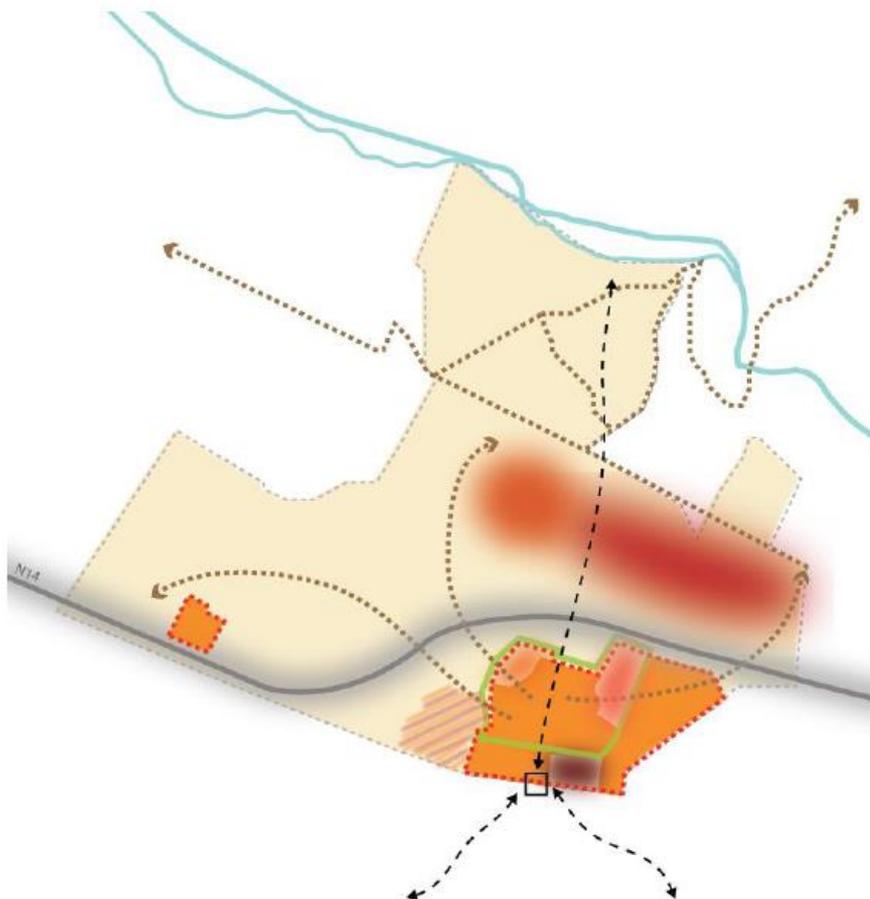
LA PRODUCTION DES LOGEMENTS



Nom de l'opération	Périmètre	Prév. PC	Prév. DOC	Prév. DAACT	Nb de lgts	Dont accession	Dont accession soc	Dont lgts sociaux	Dont LLI
Rue Fontaine	diffus	2023	2024	2026	48	33		15	

PUISEUX-PONTOISE

AXES DE DÉVELOPPEMENT



AXE 1 : Préserver la qualité de vie périurbaine de Puisseux-Pontoise

-  Limiter la consommation d'espaces naturels, forestiers et agricoles
-  Noyau urbain constitué : Diversification des types de logements, des activités et des services pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et permettre un parcours résidentiel au sein de la commune
-  Optimisation de l'enveloppe urbaine du village afin de limiter la consommation d'espaces naturels, forestiers et agricoles
-  **Phasage des aménagements**
Garantir la cohérence des extensions urbaines par des secteurs de projets pour répondre aux besoins en logements non satisfaits par l'optimisation de l'enveloppe constituée et favoriser la mixité des fonctions, grâce au développement de l'activité économique et des services d'intérêts communaux et intercommunaux.
-  Réserve foncière
-  Développement des liaisons douces et de la desserte en transport en commun vers les gares et équipements
-  Développement de l'accessibilité des itinéraires de loisirs par les modes doux
-  Zone tampon à réaliser dans les aménagements en limite de secteurs résidentiels limitant les nuisances acoustiques et favorisant le cadre de vie
-  Prise en compte les nuisances sonores de la N14

SAINT-OUEN L'AUMÔNE

LA PRODUCTION DES LOGEMENTS



SAINT-OUEN L'AUMÔNE

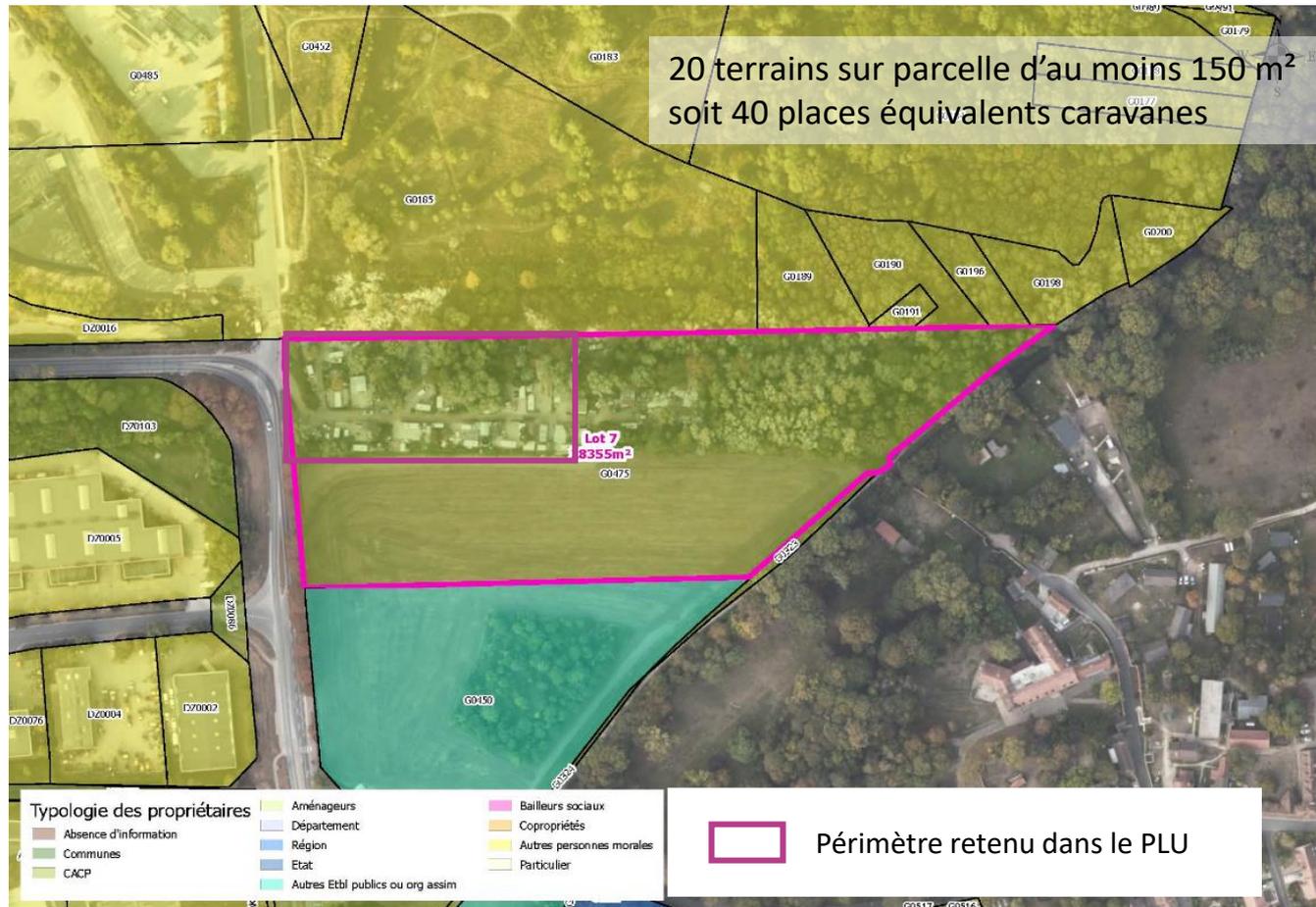
LA PRODUCTION DES LOGEMENTS

Nom de l'opération	Périmètre	Prév. PC	Prév. DOC	Prév. DAACT	Nb de lgts	Dont accession	Dont accession soc	Dont lgts sociaux	Dont LLI
Ph2 - Lot 9	zac	2027		2029	32	32			
Ph2 - Lot 3/4	zac	2025		2027	104	104			
Ph3 - Lot 8	zac	2028		2030	55	55			
Ph3 - Lot E1	zac	2027		2029	65	65			
Ph3 - Lot 2	zac	2025		2027	115	115			
Ph4 - Lot 1	zac	2025		2027	104	104			
Ph4 - Lot 5	zac	2029	2023	2031	85			85	
Ph4 - Lot 7	zac	2029		2031	60				
Résidence Autonomie	diffus				70			70	
Angle Verdun - Gl de Gaulle - renouvellement urbain	diffus				120				

SAINT-OUEN L'AUMÔNE

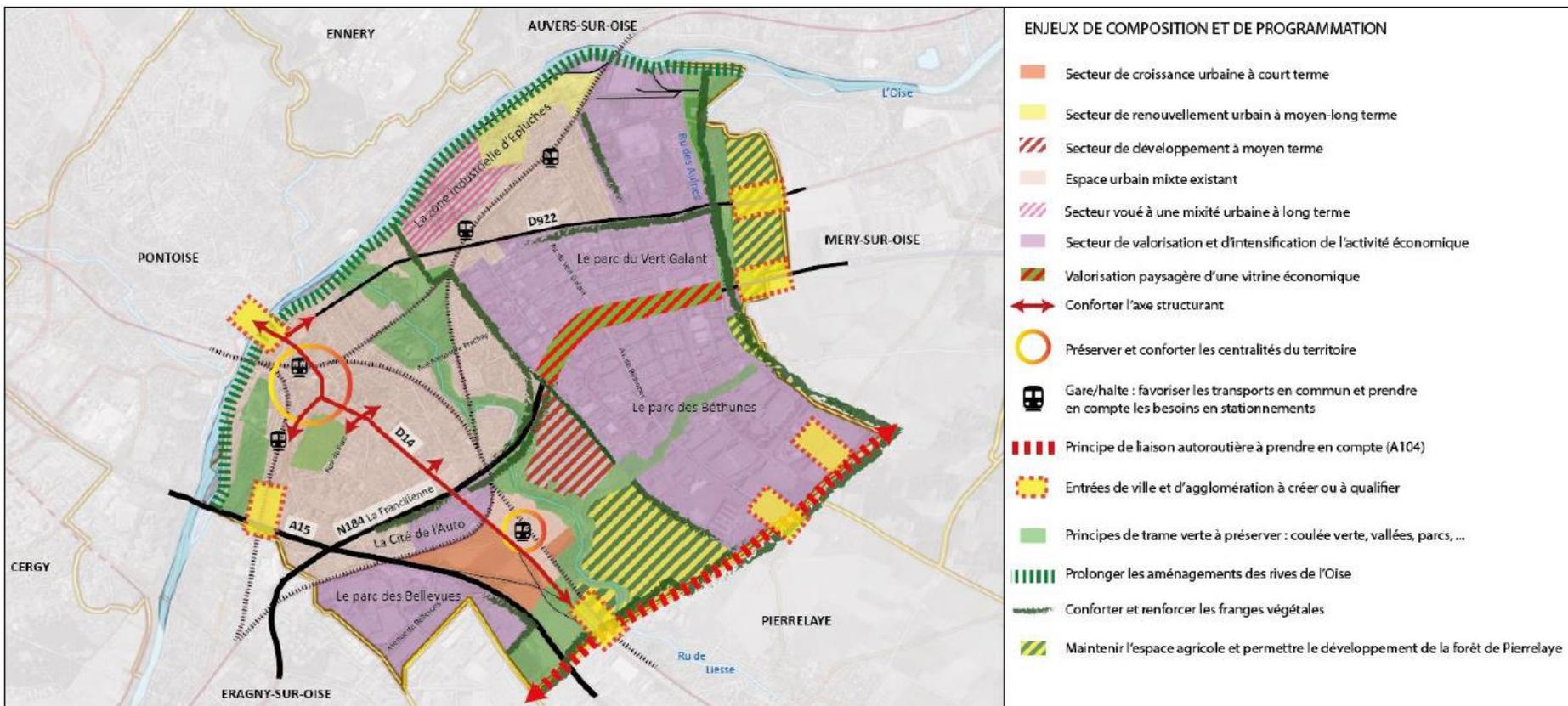
LES GENS DU VOYAGE

Localisation des **terrains locatifs familiaux** de St-Ouen l'Aumône –
Rue des Fortes Terres



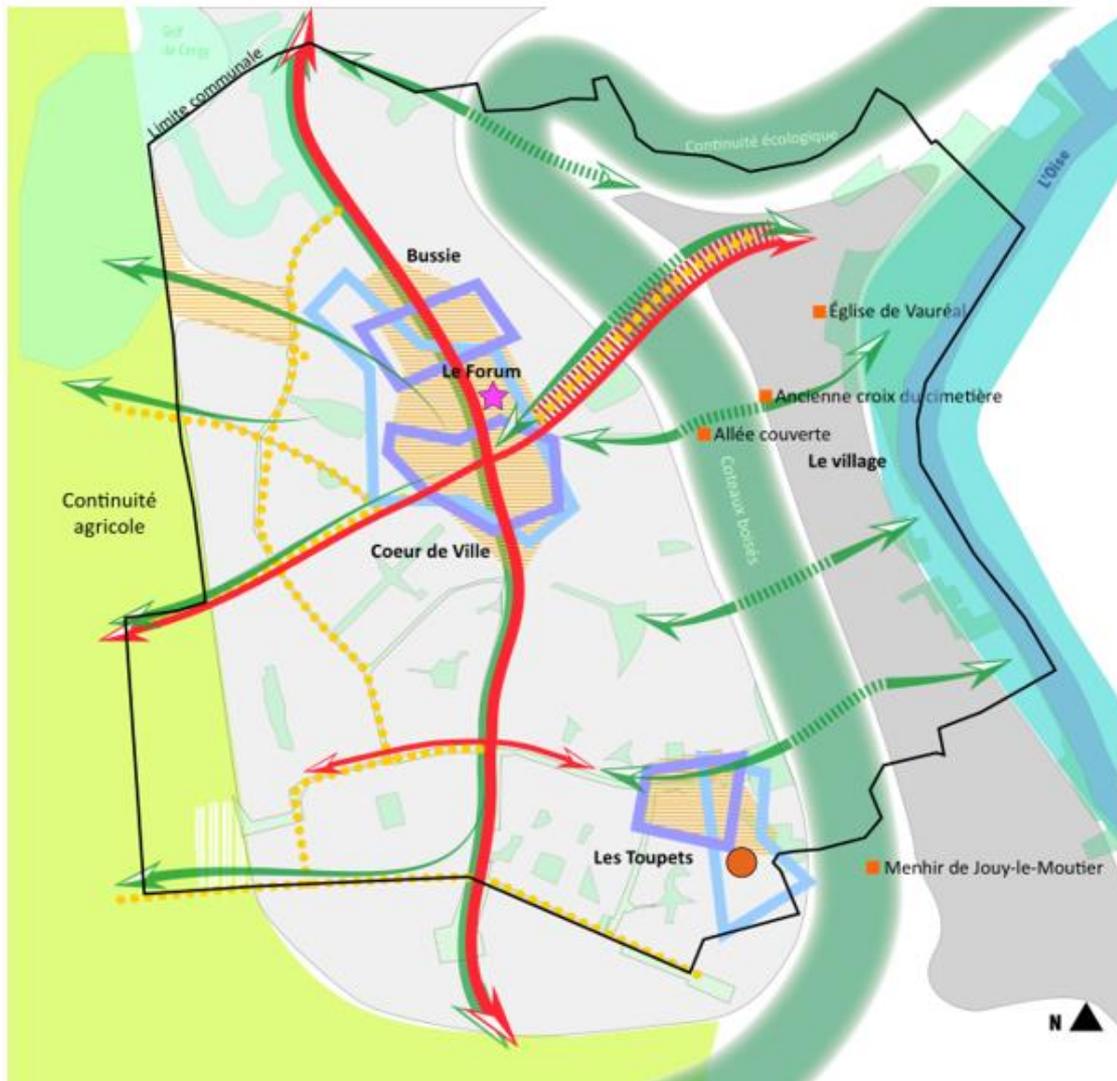
SAINT-OUEN L'AUMÔNE

AXES DE DÉVELOPPEMENT



VAURÉAL

AXES DE DÉVELOPPEMENT



Axe 1 : Renforcer la mixité des quartiers et l'intensité urbaine du cœur de ville

- Tissu ancien  Permettre la préservation de l'unité et de l'identité du village tout en donnant la possibilité de réaliser des opérations ponctuelles de réhabilitation.
- Tissu récent  Conforter la structure urbaine existante : réseau, équipements ; en créant de nouvelles opérations de construction de logements.
-  Secteurs à enjeux urbains forts.
-  Axes majeurs de circulation.
-  Maintenir la relation fonctionnelle existante entre le village et le plateau.
-  Concentration de commerces.
-  Concentration des équipements.
-  Valorisation du Forum.

Axe 2 : Accompagner l'évolution des modes de vie pour tenir compte du changement climatique tout en préservant l'identité de la commune

-  Principe de prolongement de pistes cyclables.

Axe 3 : Conforter la présence de la nature et de l'environnement paysager, bâti et architectural comme une composante majeure de l'identité de la commune

-  Trame verte et bleue à l'échelle régionale.
-  Parcs et espaces verts de proximité, réseau vert à maintenir.
-  Coteaux boisés à préserver.
-  Continuité agricole et grand paysage.
-  Zone naturelle.
-  Principes de liaisons douces/
Ouverture de vue sur le grand paysage.
-  Patrimoine historique recensé.
-  Ensemble urbain représentatif des opérations urbaines de la ville nouvelle.