



PLH Thelloise programme d'actions

Novembre 2023

Sommaire

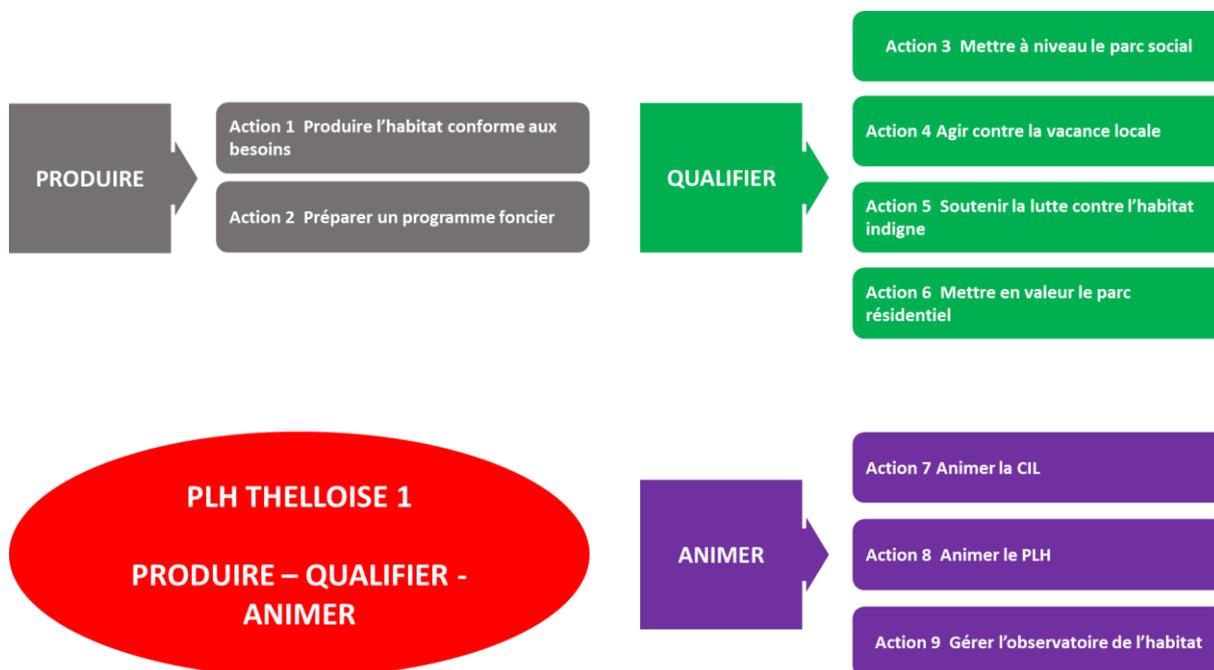
| | | |
|--------------|--|---------|
| ACTION 1 | Animer la production de l'habitat | page 6 |
| ACTION 2 | Initier un programme d'action foncière habitat | page 9 |
| ACTION 3 | Engager une mise à niveau du parc social | page 12 |
| ACTION 4 | Lutter contre la vacance dans l'habitat | page 14 |
| ACTION 5 | Lutter contre l'habitat indigne dans l'habitat | page 17 |
| ACTION 6 | Améliorer le parc d'habitat privé et les façades | page 19 |
| ACTION 7 | Animer la CIL | page 22 |
| ACTION 8 | Animer le PLH | page 24 |
| ACTION 9 | Gérer l'observatoire de l'habitat et du foncier | page 26 |
| BUDGET PLH 1 | | page 28 |

Un Plh 1 pour la Thelloise

Un projet pour l'habitat de Thelloise, simple, pertinent et novateur

SIMPLE, parce que c'est le premier, parce qu'il n'y a pas de pression réglementaire, parce qu'il n'y a pas de situation d'urgence

PERTINENT, parce que les échanges ont révélé des réels problèmes et incohérences qui motivent, parce que le souhait de modération de la croissance est partagé, parce qu'il est bien de pouvoir faire ce que l'on ressent



ACTION 1

Animation de la production d'habitat

OBJECTIFS

Le premier PLH de la Thelloise s'inscrit dans une volonté de modérer la production de logements sur le territoire, en cohérence avec le SCoT en projet, qui a délimité des niveaux de croissance différenciés et maximum pour les communes, respectés ici.

Il s'agit donc autant de maîtriser la quantité de logements produits, par commune, que d'en maîtriser le contenu (part du locatif social, quel locatif social, typologie des logements, performances et maîtrise des prix)

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- [Soutien des communes et des promoteurs dans la maîtrise initiale de la programmation des projets](#)

La Thelloise n'envisage pas d'apporter un soutien financier aux promoteurs de l'habitat sur le territoire, au titre de ce PLH 1. Par contre, elle souhaite devenir le référent et le conseil des communes et des promoteurs, en matière de définition des projets en amont de leur réalisation. Il n'y a pas de taille minimale pour un projet d'habitat dans une commune ; parfois une réalisation de 1 ou 2 logements peut révéler un intérêt majeur dans un village.

La Thelloise souhaite être sollicitée à chaque occasion possible, en tant que garante de l'exécution du PLH 1 et elle veillera à porter les projets consensuels dans les priorités des financements publics quand ils seront concernés, ou dans les négociations techniques, juridiques, voire financières, avec ses différents partenaires (ADIL 60 - EPFLO - CD 60 - ABF - CAUE)

- [Participation à la rédaction de conventions de programme \(maîtrise des projets\)](#)

Les conventions de programme sont proposées ici, comme des documents à élaborer entre les collectivités et les promoteurs dans cette phase préparatoire des projets. Elles permettent de cadrer le contenu des opérations, de reprendre les objectifs quantitatifs, les performances, les prix de sortie, les dates de commercialisation, autant que faire se peut, pour que les différents acteurs deviennent porteurs du projet en connaissance de cause et non plus défenseurs de leurs intérêts particuliers et de leurs droits. Elles permettent, également, à la Thelloise et aux communes, de préparer et de programmer les conséquences des projets révélés.

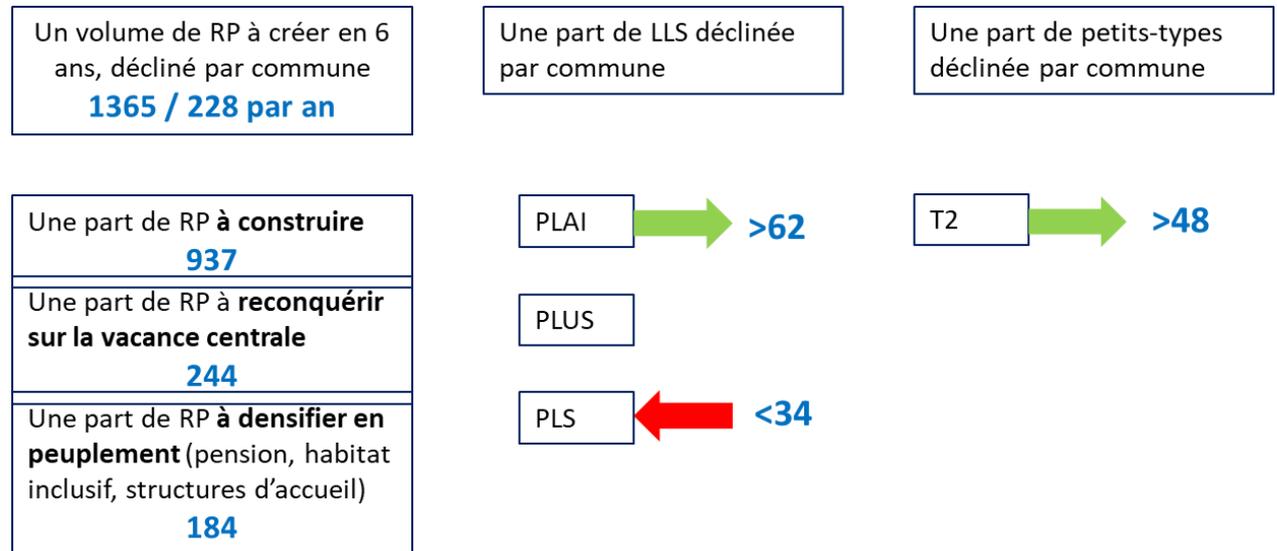
Les conventions de programme sont des documents techniques, qui contiennent des engagements et des dates. Elles constatent un accord de principe à un instant T. Elles ne sont pas immuables, au vu de la conjoncture du moment, mais elles permettent à chacun de communiquer, de se prévaloir et de marquer des accords.

La Thelloise sera concernée par toutes ces conventions, en tant que garante de la production du PLH 1 ; elle en sera l'instigatrice à chaque occasion possible.

- **Quantités de logements à produire**

Grille des objectifs par commune, en annexe

Grille d'objectif général, ci-dessous :



- **Habitat spécifique**

La question de l'accueil des gens du voyage, en conformité avec le Schéma Départemental d'accueil, a été réglée, par l'ouverture d'un site communautaire sur le territoire de Chambly. Ce site fonctionne correctement à ce jour. Il reste à réaliser 5 terrains familiaux locatifs (TFL), dans le cours de ce PLH 1. Malgré les difficultés et les oppositions fortes, là où la réglementation impose, par ailleurs, des règles strictes d'inconstructibilité, ces TFL devront être mis en place, à mesure des possibilités offertes et dans le calme et la mesure.

PORTEURS

Les porteurs de cette action sont la Communauté de communes Thelloise et les communes membres qui le souhaitent.

Il est envisageable de rassembler les porteurs dans une convention formelle exprimant les bonnes pratiques à trouver en matière de fondation de nouveaux projets, en transparence et coproduction, dès la phase préparatoire.

PARTENAIRES

Services de l'Etat, garants de la légitimité et du conseil technique à apporter

ADIL60

CAUE

CD60

ABF

EPFLO

Promoteurs de l'habitat

BUDGET

| Animation de la production | AN1 | AN2 | AN3 | AN4 | AN5 | AN6 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <i>Fonctionnement externalisé</i> | | | | | | |
| <i>Fonctionnement ETP</i> | 0,25 | 0,25 | 0,25 | 0,25 | 0,25 | 0,25 |
| <i>Investissement</i> | | | | | | |

CALENDRIER

| Animation de la production | AN1 | AN2 | AN3 | AN4 | AN5 | AN6 |
|----------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| Réalisation | | | | | | |

INDICATEURS DE SUIVI

1. Comptage des logements livrés, des caractéristiques, des prix, par commune et par année
2. Comparaison annuelle des livraisons par commune à la grille des objectifs par commune
3. Evolution annuelle des niveaux de maîtrise et de coproduction des projets
4. Liste des communes ayant rejoint la démarche de mise en commun des projets (concertation préalable et conventions de programme)

ACTION 2

Initier un programme d'action foncière pour l'habitat

OBJECTIFS

Il s'agit de **faire en sorte que l'habitat puisse devenir l'élément fondateur d'une stratégie foncière**, comme l'économie peut l'être pour la création d'espaces voués aux activités.

Aujourd'hui, les communes font appel à l'EPFLO, quand elles rencontrent un problème de maîtrise foncière d'une opération projetée ou quand elles ressentent le besoin de temporiser sur une action encore mal définie.

Un programme foncier globalisé sur la Thelloise, que la convention soit portée par la Thelloise ou par l'ensemble des communes concernées, est de nature à soutenir la programmation et la production d'habitat, dans les années à venir.

Le territoire n'y est pas prêt aujourd'hui, mais il étudiera pendant le cours de son PLH, les possibilités de maîtrise stratégique des sols qui vont devenir les supports de son développement choisi. Il mettra en œuvre un programme d'action foncière habitat, avant la fin de ce PLH1, si les conditions sont réunies, en fonction des résultats de cette étude.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- [Etude du potentiel foncier habitat de la Thelloise](#)

Mise en place d'un projet de recensement des ensembles fonciers, insérés dans le tissu bâti, friches, reconversion d'espaces, cœurs d'îlots, qui constituent, dans les documents d'urbanisme valides, des ensembles à maîtriser dans l'avenir et détermination de leur situation d'occupation et d'usage

Priorisation des grandes parcelles et des parcelles centrales porteuses d'une constructibilité ou d'une conversion en habitat significative pour le PLH 1

- [Hiérarchisation des éléments du potentiel foncier](#)

La collecte de ces éléments permettra à la Thelloise d'examiner avec les élus et les partenaires, les conditions d'un tri, en fonction des priorités, des mutabilités, des besoins de production communautaire

- [Coordination avec l'EPFLO](#)

L'EPFLO mène plusieurs missions sur le sol de Thelloise. Ce travail d'acquisition et de portage doit s'avérer particulièrement utile, en l'absence d'un programme foncier à l'échelle de l'EPCI.

Les opérations incluant du logement sont reprises ci-dessous, en valeur janvier 2023.

Une coordination s'impose entre Thelloise, l'EPFLO et les communes concernées :

- Pour que les programmes soient partagés et hiérarchisés, puisqu'ils vont impacter le PLH1
- Pour que le contenu précis et le phasage soient concertés dans l'intérêt même du marché immobilier de la Thelloise
- Pour que des solutions nouvelles (voir BRS, ci-dessous) puissent être testées

| N° opération EPFLO | Bénéficiaire du portage | Surface foncier | Maîtrise foncière Janvier 2023 | Programme habitat | Observations |
|--------------------|-------------------------|----------------------|--------------------------------|--------------------|--------------------------|
| OP0452 | Puiseux le Hauberger | 16874 m ² | <10% | Non défini | A définir avec Thelloise |
| OP0126 | Crouy en Thelle | 2068 m ² | 100% | OPAC 60 | Commune défavorable |
| OP0290 | Noailles | 7586 m ² | 0% | Logement commerces | A définir avec Thelloise |
| OP0422 | Mello | 6530 m ² | 0% | Logement commerces | A définir avec Thelloise |
| OP0112 | Sainte Geneviève | 6757 m ² | 100% | Logement ou mixte | A définir avec Thelloise |

- **Test de portage de projet par le BRS**

Le bail réel solidaire ayant été identifié comme un outil intéressant pour dissocier la part foncière du coût de la construction et rendre possible de nouveaux projets. Il pourra être extrait de la collecte quelques situations particulières, pour lesquelles il sera demandé à l'EPFLO (qui devrait être agréé dans l'Oise pour être l'opérateur foncier des BRS) de tester les montages possibles, sous réserve de disposer des outils envisagés (CD60-EPFLO) et de l'acceptabilité de ce dispositif par les ménages.

PORTEURS

Les porteurs de cette action sont la communauté de communes Thelloise, les communes membres qui le souhaitent et l'EPFLO, dès le début de l'action ou après les premiers travaux de priorisation.

PARTENAIRES

Services de l'Etat
ADIL60
EPFLO

BUDGET

Fonctionnement

| Programme foncier | AN1 | AN2 | AN3 | AN4 | AN5 | AN6 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <i>Fonctionnement externalisé</i> | 40000€ | | | | | |
| <i>Fonctionnement ETP</i> | 0,15 | 0,15 | 0,15 | 0,15 | 0,15 | 0,15 |
| <i>Investissement</i> | | | | | | |

CALENDRIER

| Animation de la production | AN1 | AN2 | AN3 | AN4 | AN5 | AN6 |
|----------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| Réalisation | | | | | | |

INDICATEURS DE SUIVI

1. Avancement de la liste des potentiels fonciers hiérarchisés
2. Avancement de la mise en place d'un programme foncier habitat communautaire ou d'un programme foncier habitat des communes, coordonnée par la Thelloise
3. Avancement des tests BRS

ACTION 3

Engager avec les bailleurs sociaux une mise à niveau du patrimoine

OBJECTIFS

Il y a 11 bailleurs sociaux détenteurs de parc LLS sur le territoire. C'est beaucoup et, sans doute, trop. Les bailleurs sociaux n'ont pas indiqués à ce jour leurs programmes d'intervention sur le parc social existant, puisqu'ils en réfèrent en Préfecture, notamment au travers des CUS (Conventions d'Utilité Sociale) qui sont des contrats Etat-Organisme HLM, destinés à définir la politique patrimoniale à venir et ses objectifs.

La Thelloise n'est pas associée à ces échanges, puisqu'elle ne détient pas de PLH valide. Lorsque le PLH sera opérationnel, elle sera consultée.

La Thelloise considère, pourtant, qu'il lui faut mettre en place un programme d'engagement précis de tous les bailleurs agissant sur son territoire, faute de quoi, elle ne peut pas conduire une politique de l'habitat valide.

En effet,

- plusieurs projets de réhabilitation du parc social sont attendus, y compris sur les logements dont les étiquettes énergétiques sont mauvaises, aujourd'hui et demain,
- les programmes de ventes d'immobilier Hlm ne sont plus concertés aujourd'hui, puisque la loi le permet, mais ils peuvent être annoncés, programmés,
- certains élus sont mécontents des rapports avec leur bailleur social et souhaitent le soutien des services de l'Etat pour avancer (exemple ERCUIS et 1001 Vies)
- le produit des ventes de logements Hlm est destiné à permettre aux organismes Hlm de reconstituer des fonds propres pour la réhabilitation du parc et les élus de Thelloise souhaitent connaître le niveau du retour qu'ils obtiendront, chaque année, de cette activité, d'autant plus qu'ils ont, fréquemment, participé au financement des programmes vendus,
- la vente du parc social fait fondre l'offre sociale locale sans contrepartie de remplacement dans les engagements des bailleurs, mais avec l'amplification d'un besoin local à assumer par les collectivités

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- Enquête auprès des organismes Hlm et de la DDT 60, sur les programmes validés dans les CUS

A l'heure du démarrage du PLH, il importe de dresser la liste du parc social impacté par des projets de vente ou de réhabilitation, à la suite de cette enquête générale et de la confronter aux besoins signalés par les maires.

Ces états comparés permettent de matérialiser les attentes et d'en rechercher la programmation.

- Rapport particulier à faire à la CIL, chaque année

A l'ordre du jour de la CIL, coprésidée par le Préfet, la Thelloise présentera un rapport particulier sur les projets de vente et de réhabilitation

PORTEURS

Communauté de communes Thelloise

PARTENAIRES

Union sociale de l'Habitat, OPAC 60, Oise Habitat, Clésence, Laessa, SA 60

BUDGET

| Mise à niveau du parc social | AN1 | AN2 | AN3 | AN4 | AN5 | AN6 |
|-------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <i>Fonctionnement externalisé</i> | | | | | | |
| <i>Fonctionnement ETP</i> | 0,20 | 0,20 | 0,20 | 0,20 | 0,20 | 0,20 |
| <i>Investissement</i> | | | | | | |

CALENDRIER

| Animation de la production | AN1 | AN2 | AN3 | AN4 | AN5 | AN6 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Réalisation | | | | | | |

INDICATEURS DE SUIVI

1. Tableau de suivi des interventions de grosses réparations et de réinvestissement des opérateurs HLM, sur le parc Thelloise (dates, résidences concernées, programme de travaux, impact attendu, si travaux énergétiques, en économie de kwh/m²/an)
2. Tableau de suivi des programmes de vente du parc social, par organisme, avec prix de vente prévisionnel, état initial des logements à vendre (DPE, respect décence, montant des dépenses énergétiques, date et montant de la dernière intervention lourde).
3. Tableau des plus-values réalisées à la vente et de l'affectation territoriale Thelloise en fonds propres dans les opérations de réhabilitation du parc et de production nouvelle

ACTION 4

Agir contre la vacance du parc

OBJECTIFS

La vacance de logement est un phénomène structurel et national. La France métropolitaine compte 8% de vacants en 2020, chiffre en constante augmentation. Elle est un fléau, puisqu'elle est susceptible de dégrader l'image des centres-villes et des centres-bourgs, elle est un gaspillage important, tandis que nombre de personnes ne parviennent pas à se loger. Elle est, aussi, le résultat logique d'une politique générale récente et favorable aux extensions urbaines, à une politique rectificative, très récente, qui les interdit toutes. Elle est le fruit d'une stratégie bancaire qui déconseille les investissements immobiliers sur l'ancien et d'une ingénierie mal formée aux techniques de réhabilitation et aux expertises, qui sollicitent beaucoup plus le savoir-faire et éliminent mal les risques.

Les résultats de la Thelloise en la matière ne sont pas satisfaisants, mais ils sont **très loin d'atteindre la moyenne nationale** (6,2% en 2020).

Toutefois, la fonte de la constructibilité, hors tissu ancien, entraîne la Thelloise à regarder son bâti ancien où la vacance existe, mais ne domine pas encore, pour imaginer une forme de développement nouvelle, dans laquelle on procède à une relecture des potentiels non révélés.

Pour engager cette démarche, il faut agir, plus encore qu'observer, c'est-à-dire considérer que la vacance longue est le plus souvent volontaire et qu'elle ne se guérit pas, par la promesse de quelque prime ou conseil gratuit.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

1. Lister la vacance pénalisante

Lorsqu'un pavillon, à l'écart, est vacant depuis 2 ans, parce que la succession peine à se résoudre, on n'atteint pas, en règle générale, la cote d'alerte, dans la commune. Lorsqu'il s'agit d'un immeuble sur la place centrale, qui se dégrade et qui ne semble pas en vente active, la situation devient inquiétante.

Cette dernière vacance est pénalisante pour la commune et il est stratégique de s'en occuper. Pour commencer à s'engager dans cette lutte, il est nécessaire de lister ladite vacance, à la parcelle et de rechercher les coordonnées des propriétaires au cadastre ou au service des hypothèques.

Cette liste pourra être confrontée aux éléments statistiques disponibles (Insee et Lovac, par exemple).

2. Organiser des rencontres utiles

En fonction des éléments recueillis, il est possible de rassembler les élus communaux en commission et d'examiner avec eux les priorités d'intervention, par une hiérarchisation de la liste.

Des contacts peuvent alors être pris (notaires, famille, courrier) pour tenter de trouver des voies de sortie (mise en vente, engagement de travaux) et proposer un calendrier et des mesures temporaires, dans le cas contraire.

3. Mettre en place des procédures coercitives quand l'horizon est bloqué

Un ensemble de moyens d'intervention existent, qui permettent de mettre fin à la vacance, en dernier recours, en s'appropriant le bien. C'est le choix de la commune que de définir la procédure adaptée aux cas de figure qui seront trouvés.

4. Prendre en compte les possibilités de fiscalisation de la vacance

Le décret d'août 2023 permet à de nouvelles communes de la Thelloise (Villers sous Saint Leu, Précy sur Oise, Blaincourt les Précy, Silly-Tillard et Foulangues) d'instituer une taxe sur les logements vacants (TLV), afin d'accentuer la pression sur les propriétaires qui refusent de vendre. Il est rappelé, néanmoins, que diverses dérogations sont possibles pour éviter la taxation, parmi lesquelles le poids des travaux à réaliser (des travaux y compris de chauffage qui dépassent en valeur ¼ du prix du logement permettent d'éviter la taxation), alors que ce sont, précisément ces logements vacants en cours de dégradation qui posent problème.

PORTEURS

La CC Thelloise peut organiser la démarche (points 1 et 2). Les procédures coercitives doivent être menées par les communes, au titre du pouvoir de police des maires.

PARTENAIRES

ADIL

BUDGET

Ce travail n'est pas très lourd dans les petites communes, pour quelques unités vacantes, et il peut se révéler très utile à la Thelloise qui fera le recoupement de quelques multipropriétaires concernés.

Il l'est, beaucoup plus, dans les communes les plus peuplées, mais on peut se limiter au tissu central, dans un premier temps.

Dans les communes, 0,10 à 0,50 ETP pendant 3 mois à 1 an, au titre de la mise en place de la base de connaissances.

Idem la seconde année, pour la mise au point des actions à mener.

Les années suivantes, possibilité de mise en place des actions coercitives, avec un appui extérieur (externalisation). Dans ce cas, la Thelloise pourra mettre en œuvre, un barème de soutien financier aux communes porteuses des actions.

Un budget de 45 000€ HT doit permettre de lancer plusieurs actions sur les 3 dernières années du PLH 1, selon le niveau de participation souhaité, par l'EPCI.

| Lutte contre la vacance | AN1 | AN2 | AN3 | AN4 | AN5 | AN6 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <i>Fonctionnement externalisé</i> | | | | 15000€ | 15000€ | 15000€ |
| <i>Fonctionnement ETP</i> | 0,10 | 0,10 | 0,10 | 0,10 | 0,10 | 0,10 |
| <i>Investissement</i> | | | | | | |

CALENDRIER

| Lutte contre la vacance | AN1 | AN2 | AN3 | AN4 | AN5 | AN6 |
|-------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| Réalisation | | | | | | |

INDICATEURS DE SUIVI

1. Nombre de vacants pénalisants, authentifiés sur place/vacance Insee au dernier RGP disponible
2. Nombre de vacants pénalisants, ayant fait l'objet d'un contact propriétaire
3. Nombre de vacants pénalisants inscrits dans une procédure à l'étude ou en cours ou dans une négociation amiable
4. Rapport de ces nombres de vacants par commune avec le nombre de vacants Insee

ACTION 5

Lutter contre l'habitat indigne

OBJECTIFS

Si la promotion d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat, n'apparaît pas comme une évidence aux élus, la question de l'habitat indigne est un sujet assez récurrent, qui concerne quelques unités de logements dans un grand nombre de communes.

La normalisation de ces situations peut résulter d'une **démarche ponctuelle** (signalement à transmettre au PDLHI, rappel au règlement adressé au propriétaire, arrêté de péril, signalement à transmettre à la CAF..) ou d'une démarche plus globale qui délimite, clairement, l'objet d'une surveillance locale, qui s'établit sur le sujet (permis de louer et de diviser).

Il est question, également, des bailleurs privés soumis au dispositif interdisant la location, lorsque les performances énergétiques sont insuffisantes, et qui n'auraient pas l'envie ou les moyens de réaliser les travaux conséquents qui en résultent.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Titulaire d'un PLH, la Thelloise doit exprimer sa position en matière de permis de louer et de diviser et déterminer les lieux sur lesquels elle souhaite en faire application et les conditions dans lesquels l'administration du projet sera faite.

En règle générale, il est possible de réunir les communes intéressées et de proposer un partage des tâches (suivi administratif, Cerfa, visite expertise, suivi des contentieux, relations avec la CAF).

Quant aux bailleurs privés en panne de ressources, il pourra leur être proposé de céder leurs propriétés à la valeur domaniale, en l'état, ce qui constituerait un secours certain. En effet, la perspective des sanctions d'indignité prévues pour les passoires énergétiques pourrait accélérer le processus de désengagement de certains bailleurs privés. La Thelloise pourrait proposer quelques rachats, voire conventionner avec l'EPFLO pour conserver et entretenir a minima ces immeubles, avant d'engager les reventes au bénéfice de nouveaux bailleurs privés ou publics engagés à faire des travaux conséquents.

PORTEURS

En l'attente de la décision communautaire, à la suite de l'adoption du PLH, les porteurs de projet sont **les communes et la communauté Thelloise**.

Cette dernière pourra proposer à la CAF 60, la signature d'une convention par laquelle les démarches à réaliser pour diagnostiquer les logements indécents seraient explicitées, normalisées et épaulées (la CAF 60 ayant adopté une politique active de lutte contre l'indécence).

PARTENAIRES

CAF OISE

ADIL OISE

PDLHI

EPFLO si intention de créer une filière de recyclage du petit parc locatif privé délaissé

BUDGET

La mise au point de la convention CAF peut se faire en interne, de même que la convention éventuelle avec l'EPFLO. On peut compter sur ces 2 organismes pour organiser ces partenariats.

De ce fait le budget Thelloise serait principalement un budget d'investissement foncier, si le portage des immeubles est décidé. Il s'agirait d'un portage pour revente à investisseurs (organismes Hlm ou tiers privés) respectant les règles d'équité dans les négociations de vente (publicité et mise en concurrence, notamment).

Bien que le portage puisse couvrir le temps du PLH en tout ou partie, il serait souhaitable de budgéter 50 000€ sur chacune des 3 dernières années du PLH pour éviter toute surprise et disposer d'une marge de manœuvre directe.

| Lutte contre l'habitat indigne | AN1 | AN2 | AN3 | AN4 | AN5 | AN6 |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <i>Fonctionnement externalisé</i> | | | | | | |
| <i>Fonctionnement ETP</i> | 0,10 | 0,10 | 0,10 | 0,10 | 0,10 | 0,10 |
| <i>Investissement</i> | | | | 50000€ | 50000€ | 50000€ |

CALENDRIER

| Animation de la production | AN1 | AN2 | AN3 | AN4 | AN5 | AN6 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Réalisation | | | | | | |

INDICATEURS DE SUIVI

1. Cartographie des signalements
2. Table de suivi (visite non réalisée – visite négative – travaux réalisés – visite positive)
3. Liste des propositions établies par des bailleurs privés avec fiches de localisation et caractéristiques

ACTION 6

Améliorer le parc d'habitat privé résidentiel et les façades

OBJECTIFS

Les besoins de réhabilitation privée exposés par des ménages modestes ou très modestes (ceux qui bénéficient des meilleures prises en charge de l'ANAH et des collectivités investies, comme le CD 60 ou la Région Hauts de France) sont peu mis en avant par les élus interrogés. Le CD 60 ayant reconduit son **Programme d'Intérêt Général sur le département de l'Oise**, les ménages en question pourront bénéficier d'un conseil et d'un accompagnement gratuit, ce qui motive la Thelloise à accentuer son attention, quant à ce programme, et en relayer l'information en interne.

L'action sur la rénovation énergétique, dont les moyens nationaux doivent s'amplifier en 2024, avec une extension possible aux ménages de revenus intermédiaires et supérieurs et des exigences de performance affirmées est, d'ailleurs, une clef d'entrée de la mobilisation du territoire.

Par ailleurs, la CC du Pays de Thelle, composante de la Thelloise actuelle, a déjà mené une action en faveur de la mise en valeur des façades privées, il y a plus de 20 ans. Le renouvellement de cette action est prévu et trouve un double intérêt supplémentaire : celui de participer activement à la refondation de centres anciens rénovés et celui de pouvoir entrer en contact avec certains propriétaires « absents », si des mesures d'obligation de faire sont prises. Il est possible, également, de procéder, en parallèle, à la mise en place d'un ravalement obligatoire qu'on réservera à quelques segments des linéaires centraux des communes volontaires, voire à des immeubles individuellement désignés. Le refus de faire du propriétaire, exprimé ou non, pourra alors donner lieu à une exécution d'office, récupérable auprès dudit propriétaire.

Le ravalement obligatoire limité est aussi un bon moyen de réveiller des propriétaires qui ont laissé leur immeuble en état de vacance, alors qu'il impacte l'espace central de façon négative et de régler, ainsi, une situation de vacance durable.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Le ravalement des façades tous les 10 ans est obligatoire dans notre législation. Il ne s'agit donc que de le promouvoir, localement en instillant des clauses de qualité et de modalités de mise en œuvre, de respect des matériaux existant et de leur traitement.

Une étude des périmètres à délimiter sera initiée dans les communes candidates (celles qui choisiront de s'associer au projet en apportant une aide financière complémentaire aux particuliers, voir ci-dessous). Un cahier des charges technique prenant en compte les

typologies de bâtiments, les interventions à retenir et à privilégier, les modes d'intervention, les limites de prise en compte (façades visibles de l'espace public, enseignes, volets, fenêtres, rez-de-chaussée d'activité, etc. sera établi.

Etude des modalités d'aide publique locale aux travaux (1500€ à la charge des commune pour 3000€ à la charge de Thelloise, par exemple), avec plafonds d'aide et modes de calcul

PORTEURS

Communauté de communes Thelloise

PARTENAIRES

CAUE

ABF quand concerné

Entreprises locales spécialisées

BUDGET

Fonctionnement :

Etude de mise en place (externalisée) avec cahier des charges typologique, définition des périmètres, stratégie de participation financière communautaire et communication avec les artisans et fédérations (25 000€ HT)

Suivi étude et mission 1/20 ETP en phase active, selon l'enveloppe consacrée et donc le nombre de dossiers

Animation de la campagne d'information + Conseil et fiches diagnostic et préconisation de travaux + Réception et instruction des dossiers des particuliers + Contrôle des travaux et paiement, en externalisation 15 000€ HT/an

Possibilité de mettre en place quelques sections de rue en ravalement obligatoire (arrêté préfectoral à obtenir sur cartographie précise)

Les aides au ravalement, proprement dites, sont à définir dans l'étude, ainsi que les enveloppes annuelles, les priorités et les modes de calcul. Sur un objectif de 100 façades à ravalement pendant le PLH1 avec une subvention moyenne de 3000€, l'investissement serait de 300 000€

| <i>Soutenir la lutte contre l'habitat indigne</i> | AN1 | AN2 | AN3 | AN4 | AN5 | AN6 |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <i>Fonctionnement externalisé</i> | 25000€ | 12000€ | 12000€ | 12000€ | 12000€ | 12000€ |
| <i>Fonctionnement ETP</i> | 0,05 | 0,05 | 0,05 | 0,05 | 0,05 | 0,05 |
| <i>Investissement</i> | | | 75000€ | 75000€ | 75000€ | 75000€ |

CALENDRIER

| Animation de la production | AN1 | AN2 | AN3 | AN4 | AN5 | AN6 |
|----------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| Réalisation | | | | | | |

INDICATEURS

1. Nombre de propriétaires occupants, engagés dans une démarche PIG 60 par commune, avec dossier en cours et dossiers déposés
2. Nombre de propriétaires bailleurs (exprimé en nombre de logements locatifs) engagés dans une démarche PIG 60 par commune, avec dossier en cours et dossiers déposés
3. Nombre de façades ravalées dans le cadre du projet
4. Nombre de m² visibles restaurés dans le respect du cahier des charges
5. Nombre de façades ravalées sans les aides (hors périmètre et dans le périmètre sans aide)

ACTION 7

Animer la CIL

OBJECTIFS

L'animation de la CIL couvre le champ du logement social de THELLOISE. Des constats ont été faits et partagés (document cadre de la CIL Thelloise), des orientations ont été prises, qui sont déclinées dans les documents contractuels soumis aux partenaires et à la signature préfectorale.

La CIL doit être réunie chaque année. Elle reçoit un rapport d'activité, d'analyse et d'orientation, établi par la communauté de la THELLOISE, sur lequel elle se prononce.

Les services de l'Etat, au travers de la DDETS 60 apporte soutien et éléments statistiques supplémentaires à ce rapport.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

La Convention Intercommunale d'Attribution et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande, accompagné de la grille de cotation THELLOISE, sont les engagements partenariaux actifs. Ils contiennent :

- des objectifs sociaux à atteindre, déclinables par bailleur ou par communes
- des engagements partenariaux, quant à la fourniture de données, à la gestion partagée des candidatures, des informations et des événements sur le Système National d'Enregistrement
- des modes de fonctionnement dans les commissions d'attribution
- des attentes particulières, quant à la transparence, mais aussi quant à la programmation de certaines interventions lourdes

En faisant le bilan complet de ce qui s'est passé dans l'année écoulée, l'animateur de la CIL réalise à la fois

- un bilan d'activité qui permet de rappeler le chemin parcouru, mais aussi, s'il le faut, les écueils rencontrés
- une analyse de la situation la demande locative sociale, qui reste le premier indicateur du domaine :
 - se résorbe-t-elle quantitativement ?
 - permet-on aux demandeurs de mutation de trouver une satisfaction raisonnable ?
 - chaque catégorie de demandeurs obtient-il une part logique du possible, selon les orientations prises ?
 - les particuliers sont-ils bien informés du dispositif et trouvent-ils les facilités à rédiger et à déposer leur demande de logement social ou leur renouvellement ?
- une analyse de la situation de la demande et de l'évolution du parc locatif privé, qui constitue, pour partie, l'antichambre de ceux qui n'ont pas pu trouver d'attribution dans le parc social
- une analyse objective du respect des objectifs d'attribution aux ménages du 1^{er} quartile de ressources (les plus modestes) et des raisons pour lesquelles les objectifs ne seraient pas atteints, le cas échéant
- une proposition de réorientation de certains mesures ou moyens proposés, pour améliorer la satisfaction de la demande exprimée

PORTEURS

La CC THELLOISE

PARTENAIRES

La DDETS 60

Les bailleurs sociaux de THELLOISE

ADIL 60

BUDGET

20% ETP, pour l'animation CIL seulement, et le rapport annuel à fournir, hors les coûts de gestion du PPGD, selon la formule choisie d'accueil du public et d'accompagnement SNE (guichet enregistreur)

| <i>Animer la CIL</i> | AN1 | AN2 | AN3 | AN4 | AN5 | AN6 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <i>Fonctionnement externalisé</i> | | | | | | |
| <i>Fonctionnement ETP</i> | 0,20 | 0,20 | 0,20 | 0,20 | 0,20 | 0,20 |
| <i>Investissement</i> | | | | | | |

CALENDRIER

| Animation de la production | AN1 | AN2 | AN3 | AN4 | AN5 | AN6 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Réalisation | | | | | | |

INDICATEUR

1. Réunion CIL tenue chaque année

ACTION 8

Animer le PLH

OBJECTIFS

Animer le PLH 1 est l'action la plus difficile à mener. Il s'agit, en effet, de coordonner une nouvelle compétence, dans un domaine où tous les acteurs n'en avaient pas ressenti le besoin. Pourtant, chacun peut observer, aujourd'hui, l'importance de l'habitat dans le développement du territoire local et l'accroissement des difficultés pour parvenir à des résultats appréciables. Les thématiques sont nombreuses pour intervenir.

Parmi elles, une tâche doit être suivie avec opiniâtreté : **le recensement de tous les projets d'habitat**, dans chaque commune et le suivi des grandes étapes d'avancement et de livraison.

Par rapport au programme arrêté, les écarts seront nombreux, mais il importe de savoir pourquoi, afin d'essayer d'y remédier :

- retrait des promoteurs
- difficulté de financement du logement social
- cherté de l'emprunt
- retrait des bailleurs privés
- mutation difficile des savoirs faire vers l'ancien
- retard de la politique foncière

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

A la fin des trois premières années, un bilan à mi-parcours doit être produit. Il permet de faire le point sur l'avancement global du PLH1 et de proposer, s'il le faut une inflexion, en plus ou en moins, en relation avec les objectifs affichés, pour coller à une réalité que l'on décrira.

PORTEURS

CC THELLOISE

PARTENAIRES

DDT 60

BUDGET

| <i>Animer le PLH1</i> | AN1 | AN2 | AN3 | AN4 | AN5 | AN6 |
|-----------------------------------|------|------|------|------|------|------|
| <i>Fonctionnement externalisé</i> | | | | | | |
| <i>Fonctionnement ETP</i> | 0,10 | 0,10 | 0,10 | 0,10 | 0,10 | 0,10 |
| <i>Investissement</i> | | | | | | |

CALENDRIER

| Animation de la production | AN1 | AN2 | AN3 | AN4 | AN5 | AN6 |
|----------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| Réalisation | | | | | | |

INDICATEUR

1. Publication interne d'un rapport de gestion annuel

ACTION 9

Gérer l'observatoire de l'habitat et du foncier de Thelloise

OBJECTIFS

Mettre en relation la situation de tension sur la demande d'habitat et les moyens qui peuvent être mis en œuvre pour la résorber.

Suivre les données statistiques indicatrices de la demande habitat pour établir l'évolution contextuelle au fil du temps

Présenter des exemples de production locale pendant la période PLH, en rappelant les coûts, prix de vente ou de loyers, niveaux de performance énergétique.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

La tension de demande peut être analysée à partir de la base SNE pour le locatif social, à partir de l'analyse des prix de location et de vente et des retours de professionnels pour la vente et le locatif privé.

Les données statistiques génériques de l'Insee paraissent avec 2 à 3 ans de retard, mais restent très utiles à l'analyse. La mise à jour des fiches Thelloise (démographie, taux d'occupation des résidences principales, nombre de vacants, production nette de résidences principales) permet de réaliser un versant important de cette analyse.

Il est possible de prendre le contact de l'ADIL 60, qui réalise des études et analyses d'intérêt sur l'habitat, afin d'apporter quelque contenu complémentaire, avec leur autorisation.

Enfin, l'observatoire local de l'habitat peut, avantageusement, être illustré de photos et de données liées à la production locale (en neuf comme en réhabilitation), afin de concrétiser le sujet auprès des tiers et de la population. On s'attachera à présenter les performances des logements livrés pour attirer l'attention sur les évolutions normatives et les rapports de prix (loyers, prix de vente, consommation en kwh/ep/m²/an, plutôt qu'en étiquette, charge de chauffage indicative en €). Il est aussi le support idéal pour relayer les initiatives de réhabilitation de l'ancien, d'accueil à domicile, de colocation.

La satisfaction des ménages pourra aussi être testée, à travers quelques enquêtes à mener chez les nouveaux arrivants du territoire, ce qui permettra de mesurer le niveau d'attachement résidentiel du territoire et de comprendre les choix opérés par ces ménages. Ces enquêtes pourraient être confiées à des étudiants en recherche de stage au titre de leur cursus scolaire ou universitaire.

PORTEURS

CC THELLOISE

PARTENAIRES

ADIL 60

BUDGET

| Observatoire de l'habitat | AN1 | AN2 | AN3 | AN4 | AN5 | AN6 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <i>Fonctionnement externalisé</i> | | | | | | |
| <i>Fonctionnement ETP</i> | 0,10 | 0,10 | 0,10 | 0,10 | 0,10 | 0,10 |
| <i>Investissement</i> | | | | | | |

CALENDRIER

| Animation de la production | AN1 | AN2 | AN3 | AN4 | AN5 | AN6 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Réalisation | | | | | | |

INDICATEUR

1. Dates de publication

BUDGET PLH1

| THELLOISE PLAN D'ACTIONS | | Fonctionnement sur 6 ans en € HT | Investissement sur 6 ans en € HT | ETP par an |
|-------------------------------------|--|---|---|-----------------------|
| Action 1 | Animation production | | | 0,25 |
| Action 2 | Programme d'action foncière | 40000€ | | 0,15 |
| Action 3 | Parc social existant | | | 0,20 |
| Action 4 | Lutte vacance | 45000€ | | 0,10 |
| Action 5 | Lutte habitat indigne | | 150000€ | 0,10 |
| Action 6 | Habitat privé et façades | 85000€ | 300000€ | 0,05 |
| Action 7 | Animation CIL | | | 0,20 |
| Action 8 | Animation PLH1 | | | 0,10 |
| Action 9 | Observatoire Habitat | | | 0,10 |
| | | 170000€ | 450000€ | 1,25 |

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

060-200067973-20231206-061223-DC-132-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 08/12/2023
Affichage : 08/12/2023