



Orientations du Programme Local de l'Habitat de Thelloise

Août 2023

Les principales questions stratégiques qui se posent, à l'issue du diagnostic porté sur le PLH de Thelloise, sont les suivantes :

- Comment intégrer au mieux le ralentissement de la production d'habitat et la sobriété foncière pour l'habitat ?
- Comment répartir les objectifs de production entre les différentes communes ?
- Quel contenu donner aux objectifs de production entre les différentes communes ?
- Quel contenu donner aux objectifs de production en terme de typologie et de financement ?
- La notion fondamentale de maîtrise des projets de production d'habitat
- Le parc social existant (poids du programme de réhabilitation et de la vente du parc dans les orientations stratégiques)
- Quelle méthodologie de calcul des objectifs (fiches PLH)

A propos de niveau de production de l'habitat et de sobriété foncière...

La Thelloise a connu une forte production d'habitat ces dernières décennies, ainsi qu'une forte demande externe.

Cette dernière est majoritairement liée aux besoins des salariés de la région francilienne qui souhaitent se loger à portée de voies de communication vers les emplois franciliens et le réseau des gares de Thelloise participe d'une attractivité résidentielle qui concerne les habitants du Val d'Oise en grande partie.

Pourtant, force est de constater que le territoire ne fixe pas bien ces habitants. Le diagnostic a montré que ceux-ci repartent vers d'autres territoires de l'Oise ou vivent mal leur éloignement ou leur nouvelle ruralité (séparations, reventes, etc.).

Par ailleurs, la **est importante**, puisque, en communes (Chambly – Mello), les nouvelles offres d'habitat individuel

La construction du SCoT, en permis de rappeler les atteindre, en matière de ceci vaut pour les activités l'habitat.

La notion de centralité marquée qu'ailleurs, y d'extensions successives et communications. Sainte impactées par la trace de Paris par Beauvais, Cires les l'éloignement de son Oise. Lorsque cette à l'image de Neuilly sur de Boran, elle n'a pas été le les plus marquants de ces

consommation foncière dehors de quelques Précý sur Oise – Cires les d'habitat sont plutôt des groupé ou sur parcelles.

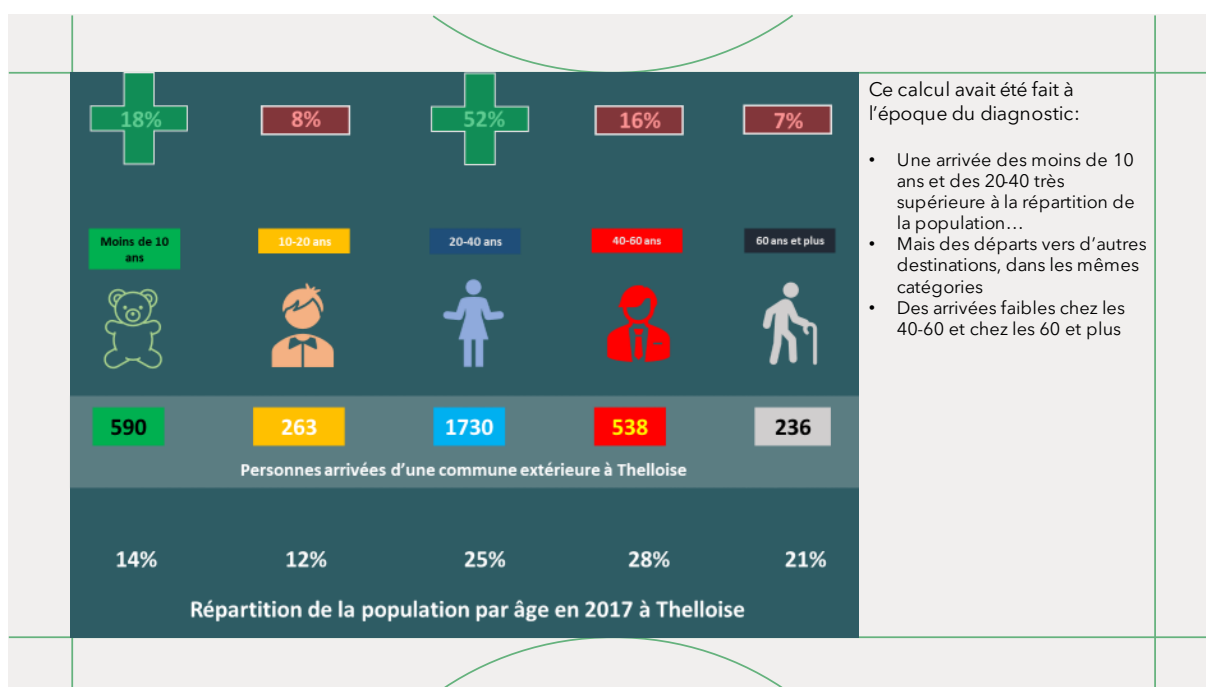
parallèle de ce PLH, a nouveaux objectifs à consommation foncière, et économiques comme pour

urbaine est moins compris pour des raisons de primauté des voies de Geneviève et Noailles sont l'ancienne RN1, joignant Mello par la D929 et hameau du Tillet, Précý sur centralité est plus marquée, Seine, voire de Chambly ou lieu des projets immobiliers dernières décennies.

Il y a donc une attente formelle de moindre utilisation de l'espace, de densité, de revisite des délaissés et friches centrales et peu de regards ou d'intentions à ce jour.

Les élus considèrent, toutefois, qu'un ralentissement doit être opéré dans la croissance et la production de l'habitat « à la demande », **puisque la vocation de Thelloise ne peut pas être de construire à ce point, pour loger les populations des territoires voisins.** Le déficit d'emplois locaux, en regard de tous les actifs résidants est important et fait de la Thelloise un site résidentiel, ce qui favorise l'émergence des demandes de services, sans apporter de moyens supplémentaires d'y répondre.

L'indice de concentration d'emploi (Insee) est de l'ordre de 45% en 2020, soit 45 emplois locaux pour 100 actifs résidants, ce qui fonde, structurellement, le principe de navettes quotidiennes.



Arrivées résidentielles en nombre d'habitants source Fichier détail 2020	Nombre de personnes arrivées	Taux de représentation des entrants du Val d'Oise	Taux de représentation des entrants de France Métropolitaine hors 95 et 60	Taux de représentation des entrants de l'Oise (hors Thelloise)	Taux de représentation des entrants de Thelloise (hors commune)	Taux de représentation des entrants en provenance d'un autre logement de la commune	Taux de parcours local
CHAMBLY	939	30%	13%	12%	9%	32%	41%
STE GENEVIEVE	427	34%	9%	16%	29%	6%	35%
NEUILLY EN THELLE	380	54%	14%	6%	19%	1%	20%
CIRES LES MELLO	362	19%	4%	47%	15%	15%	30%
NOAILLES	315	19%	19%	22%	19%	19%	38%
PRECY/OISE	279	5%	20%	34%	11%	25%	36%

Ce tableau de résultats montrait la provenance des personnes ayant changé de logement dans l'année. Seule Chambly et Précý présentait un taux de parcours résidentiel communal important. Ste Geneviève bénéficiait fortement des mutations dans Thelloise, tandis que les taux d'arrivée du Val d'Oise pouvaient atteindre 30% des mutations, voire bien plus à Neuilly en Thelle, lors de livraisons de logements significatifs.

Une nouvelle vision de l'habitat

Il est donc utile de revoir les perspectives, en matière d'habitat. Cela ne se fera pas en un seul PLH ! Mais, plus vite l'EPCI et ses communes prendront la mesure de l'importance d'une mutation profonde, dans la perception des projets d'habitat, plus vite le territoire trouvera une nouvelle dynamique vertueuse, quant aux équilibres de fonctionnement et, sans doute, au bien être des habitants.

Il faudra donc

- quitter la prééminence du modèle pavillonnaire, qui consomme du foncier, apporte une fréquentation scolaire rapide, puis se fossilise dans la vie locale,
- travailler à la reconversion des friches d'activité, parfois de grande taille (ESSEF Balagny sur Thérain) ou plus étroites, mais stratégiques (Sainte Geneviève).
- s'intéresser à la reconversion des grandes bâtisses (anciennes maisons de maîtres ou corps de ferme dans l'urbain) pour leur éviter la découpe et la mise en location à bon compte ou pour leur trouver une seconde vocation
- s'attacher à développer une offre nouvelle de logement partagé ou inclusif (colocation intergénérationnelle, pension familiale alternative au placement des plus âgés encore valides, mais de moindre autonomie)
- donner plus d'importance aux services locaux marchands et non marchands (artisanat de bâtiment – garde d'enfants – services à domicile – etc..)
- aborder la question du repeuplement central, puisqu'à côté de la vacance centrale, la sous-occupation se révèle, régulièrement, et que, parfois des solutions peuvent exister avec l'accord des parties (colocation, projet alternatif pour l'occupant)



La maîtrise des projets de production de l'habitat, un principe fondamental

Pour un certain nombre d'élus, un projet d'habitat dans la commune, c'est l'application du droit d'un promoteur immobilier (public ou privé), titré sur un foncier communal, de réaliser un certain nombre de logements, en respectant les dispositions réglementaires, contenues dans le PLU.

Il n'y a rien de plus exact !

Un contenu de programme, objet d'échange préalable

Mais, pour autant, et même si **l'urbanisme réglementaire** permet, aujourd'hui, **un niveau d'exigence accru**, quant à la forme et au contenu des projets attendus, **il n'est qu'un cadre pré-opérationnel** (et c'est heureux pour la créativité des uns et des autres).

Il reste donc une tâche impérieuse pour les équipes locales, **celle de s'assurer que le projet correspond aux attentes locales et s'insère aisément**.

La démarche de maîtrise locale des projets de production d'habitat doit être :

- **proportionnée à l'importance du projet**, mais parfois, un très petit projet d'un ou deux logements peut impacter un patrimoine local, par sa forme et son contenu,
- **d'initiative communale**, avec recherche de contact, à la première alerte et demande d'appui à la Thelloise, au CAUE60, à la DDT, à l'ABF, selon les sujets,
- **accueillante, mais ferme**, en indiquant, au plus tôt, les points durs de négociation, même si aucun règlement n'empêche de les transgresser,
- **dynamique et prospective**, en prenant acte de manière formalisée (compte rendu) des assurances obtenues lors de l'échange et en proposant la rédaction d'une **convention de programme**, qui développe avec la précision souhaitée, le contenu du projet, son phasage, sa forme, ses prix de vente ou de location, ses performances énergétiques et acoustiques, etc

La maîtrise de l'habitat ne consiste pas à tout faire soi-même

Le sujet n'est pas de faire à la place du promoteur.

Mais, on sait bien, que sur les projets stratégiques ou importants en taille, la détention d'une clef foncière est une garantie fondamentale.

Cette clef foncière peut résulter d'une convention avec l'EPFLO, qui va gérer l'acquisition des sols et des droits, ou d'une propriété communale complète ou partielle du site.

Il peut être question, également, d'une **convention formalisée**, version réglementaire de notre « convention de programme », elle est utilisable dans une Zac, par exemple, en tant que description de la concession d'aménagement qui est faite (traité de concession).

Il peut être question, enfin, de trouver un partenariat avec un constructeur social, avec lequel, la mise au point d'un document descriptif de projet, devrait être une démarche aisée, dans le cadre du partenariat avec les collectivités locales annoncé.

Les niveaux de la maîtrise de l'habitat

Nous distinguons donc, dans ce document : 3 niveaux de maîtrise: Maîtrise complète
- Maîtrise relative -Pas de maîtrise

La maîtrise complète peut consister dans une maîtrise foncière préalable, en propre ou portée par l'EPFLO, mais aussi, et surtout, par la mise au point d'une convention de programme négociée et acceptée.

La maîtrise relative peut résulter d'un échange construit avec le promoteur, par lequel celui-ci a pu expliciter son programme, au-delà du permis de construire déposé, et trouver un écho favorable de la collectivité. La maîtrise de l'habitat est suspendue au bon vouloir du promoteur... on parle d'une maîtrise relative.

Pas de maîtrise .. c'est à la fois le cas, d'un permis de construire individuel sans impact particulier sur la vie de la commune, ce qui n'a pas une grande importance, mais c'est aussi le cas du projet d'un promoteur avec lequel on n'a pas d'autre rapport qu'administratif, au sujet des autorisations d'urbanisme.

Des conséquences sur le programme local de l'habitat

La production d'habitat est multiforme.

La construction nouvelle n'est qu'un des moyens de parvenir à développer l'offre résidentielle. Les besoins d'habiter des ménages sont tous légitimes, mais il n'est pas possible d'imaginer d'agrandir le parcellaire construit de 300 ou 400 m², à chaque occasion.

La réhabilitation des immeubles anciens peut être un ouvrage de qualité et participer à la création d'un habitat central qualitatif et proches de toutes les nécessités et opportunités.

La réutilisation de friches urbaines d'autres vocations que l'habitat est également un champ d'opportunité utile, dès lors que l'on sait que l'usage économique est condamné.

Convention de programme

L'édition d'un **programme détaillé préalable** devient un élément clef de chaque projet d'engagement, au-delà de sa validité technique et réglementaire.

Il s'agit d'y exprimer très naturellement ce que sont les attentes d'un élu, par rapport à un projet impactant :

- si l'impact est stratégique et patrimonial, on cherchera à connaître la forme architecturale du projet et son contenu : la présence antérieure d'un commerce au rez-de-chaussée sera-t-elle prise en compte, et de quelle façon, avec quelle garantie ? l'accès au jardin arrière sera-t-il prévu ?
- si l'impact est quantitatif, on insistera sur le phasage du programme (arrivée d'enfants scolarisables), sur les niveaux de prix proposés à la vente et à la location, sur les typologies de logements associées, le cas échéant, pour négocier une part supplémentaire de logements sociaux ou de petits types de logements

Priorisation de programme

A l'échelle de la Thelloise, le programme local de l'habitat qui sera adopté, comprendra des opérations ou des suites d'opérations qui pèseront lourd, quantitativement et/ou qualitativement. Ces opérations, a priori décrites en amont, devront être **priorisées** par la Thelloise, c'est-à-dire considérées comme constitutives de ce que le territoire attend. Cette priorisation pourra se défendre **par un appui de politique générale** : « La Thelloise considère l'opération X à zzz, comme une opération prioritaire de son PLH 2024-2030 », ce qui aura pour effet de faciliter la programmation des crédits d'Etat

pour la part des crédits aidés, et/ou **par un appui financier**, si la Thelloise considère utile de consacrer des crédits de nature à favoriser certains programmes.

Ainsi, un programme d'habitat qui saura **intégrer un recyclage foncier et/ou la sortie d'une vacance durable**, pourra revêtir une priorité et un appui renforcé, puisqu'il s'agit là d'un enjeu spécifique de ce PLH. De la même façon, un projet capable de **densifier durablement l'occupation d'immeubles** dans le tissu ancien des communes (création de pension d'accueil pour personnes âgées ou de sites de colocation par destination).

Diversité de l'offre

La diversité de l'offre (typologie et accessibilité sociale) respecte les engagements des maires, en cohérence avec les besoins communautaires et ne peut être la variable d'ajustement de la rentabilité des projets. Ainsi, il n'est pas attendu qu'un programme de logement social en PLUS, devienne un programme de PLS, parce que l'équilibre est difficile ou qu'il supprime les petits-types, plus coûteux au m², pour des raisons économiques. La diversité de l'offre d'un programme, en typologie et en accessibilité sociale, fait partie des engagements initiaux qu'il faut tenir.



La politique foncière de l'habitat

Pour développer une politique de l'habitat dans laquelle on optimise les possibilités pour les collectivités de maîtriser les projets et de les développer quand elles le souhaitent, une politique foncière est nécessaire.

Quelle politique foncière ?

La politique foncière peut être globale, anticipatrice et fondée sur les priorités du PLH et du SCoT, elle peut s'appuyer, y compris par convention générale (Programme d'Action Foncière) sur l'outil EPFLO, capable d'acquérir et de porter le foncier et l'immobilier pendant une durée moyenne, mais aussi, de mener les actions déterminantes pour acquérir, quand les propriétaires sont peu ou pas vendeurs.

La politique foncière peut aussi être ponctuelle, à l'initiative d'une commune, confrontée à l'acquisition opportune d'un bien cher ou d'un bien à acquérir graduellement.

La Thelloise n'est, sans doute, pas prête, aujourd'hui, à développer une politique foncière communautaire, mais doit y réfléchir, pour que le prochain PLH utilise cet outil puissant de soutien aux politiques locales de l'habitat.

Alléger les charges foncières

Afin d'alléger la charge foncière des projets, souvent mise en avant pour exprimer l'impossibilité de réaliser les programmes attendus en matière sociale ou pour établir qu'ils n'ont pas de faisabilité, il est possible de disjoindre le foncier et le bâti en deux parties distinctes, la première donnant lieu à une location de longue durée (bail réel solidaire = BRS), la seconde donnant lieu à l'acquisition formelle, telle qu'on la connaît dans les acquisitions de logements actuelles. De cette manière, le propriétaire en BRS peut disposer de son bien comme chaque particulier et le revendre, pendant qu'il verse une contribution annuelle représentant le montant de sa charge foncière répartie sur une durée longue (entre 18 et 99 ans). Le poids du foncier et sa part spéculative est donc, fortement atténué, au travers du loyer versé. Un organisme foncier solidaire garantit la pérennité de la propriété foncière ainsi détachée et gère les loyers appelées. L'EPFLO nous a annoncé devenir un OFS nouveau sur ce département de l'Oise et, pourra donc participer à ce type de projet.

La charge foncière se compose :

- du **prix du sol, promise à une hausse vertigineuse**, dans la cadre de la raréfaction légale du sol constructible des prochains PLU
- du prix des aménagements à réaliser pour sa constructibilité opérationnelle.

La charge immobilière (dans le cas d'une réhabilitation d'immeuble bâti à acquérir), comprend, elle aussi, une part foncière fortement spéculative, qui exprime la valeur du lieu (position géographique, vues, environnement, desserte, etc.).

Ce dispositif pourrait donc permettre à la Thelloise de tester des interventions BRS sur des immeubles clefs du patrimoine à conserver et à valoriser.

Les enjeux et orientations liées au parc locatif social

Production de logements locatifs sociaux

Le parc social de Thelloise est, quantitativement, très en deçà de ce que la demande sociale suggère, mais, comme les autres parcs, il contribue à l'accueil de ménages franciliens qui ne travaillent pas sur le territoire.

Chacun s'accorde à penser qu'il ne s'agit pas d'interdire cet accueil, mais qu'il est devenu indispensable de le limiter, puisqu'il n'apporte pas beaucoup de fixation durable sur place et qu'il menace la Thelloise, déjà peu dotée en emplois locaux, d'une forme de banlieurisation.

Par ailleurs, le parc locatif social est encore plus difficile et cher à réaliser qu'auparavant :

- les organismes bailleurs sont préoccupés par leurs propres équilibres de gestion,
- ils doivent trouver les ressources nécessaires à des réhabilitations énergétiques qui n'ont pas été faites (ou pas suffisamment) dans les années précédentes ;
- Il leur a été demandé de procéder à des ventes de logements pour se constituer des fonds propres et investir
- Ils ne peuvent compter sur des réserves foncières constituées dans Thelloise, pour réaliser de nouveaux programmes

La ressource en taxe d'habitation ne se fait plus au profit des communes, depuis les dernières modifications fiscales, ce qui entraîne une baisse de ressources pour les communes d'accueil, en sus des demandes d'équilibre qui leur sont faites.

Pas d'obligation de hausse de niveau d'offre en logement social

Thelloise n'est **pas soumise à l'obligation de créer une quotité de logements sociaux**, dans la réglementation actuelle. Si Thelloise ralentit son rythme de création d'habitat, l'augmentation de son parc social en taux sera impossible à réaliser.

L'objectif d'un maintien (voire d'une légère hausse du taux de représentation du parc social) peut donc être retenu.

Chambly apparaît opposée à la mise en œuvre d'un programme locatif social, ces prochaines années, si la fiscalité reste défavorable à la commune. Dans le cas où Chambly ne produirait pas de locatif social, l'augmentation du poids de l'offre locative sociale paraît, parfaitement irréaliste.

Logement social et renouvellement urbain

L'engagement d'un travail de renouvellement urbain proposé dans le PLH Thelloise, amène à **augmenter fortement** le nombre de projets contenant de la **réhabilitation**, de la **transformation d'usage** ou des **concepts architecturaux denses et interstitiels**.

Le partenariat avec les constructeurs sociaux, pour venir participer à ces projets est important, voire décisif pour insérer du locatif ou développer des savoir-faire (cf. ferme du Prieuré à Morangles)

Il est possible de le solliciter en tant

- qu'aménageur de petites unités urbaines (réalisation d'un projet d'ensemble cession de droits à construire éventuels)
- que constructeur, puis gestionnaire de petits ensembles avec emphytéose éventuelle, voire bail solidaire et démantèlement de la propriété
- qu'acquéreur en VEFA de lots, dans un ensemble privé, dans lequel on voudra instiller quelques unités plus accessibles

Quels logements sociaux ?

Dans le PLH, Thelloise définit la **quantité** de logements sociaux à réaliser (LLS), leur **financement**, leur **typologie** générale et leur **répartition géographique**.

Alors que certains vont s'attacher au principe de la quantité de LLS à réaliser, notamment, au titre de la répartition géographique dans les communes, d'autres regarderont le financement et la typologie et c'est, en effet, là que se situe l'enjeu le plus fort.

Trois financements principaux existent (Plai, Plus et Pls).

- Le Plai doit être considéré comme réservé à une clientèle plus sociale, mais, en réalité, la plupart des demandeurs sont admissibles
- Le Pls doit être considéré comme accessible à une clientèle qui dépasse les plafonds de ressources habituels, mais en réalité, elle est peu importante sur une grande partie du territoire et, les locations, plus chères pourront alors être attribuées à des locataires aux moyens insuffisants

Les constructeurs sociaux réaliser du PLS, parce que l'équilibre financier des meilleure), mais **il faut programmation** (loyer rotation potentielle plus ménages de ressources demande adaptée).

peuvent être intéressés à cela favorise grandement projets (rentabilité bien **être prudent dans sa** sensiblement plus élevé, forte, risque de loger des inférieures, si pas de

Le parc social existant à orienter

La vente du parc social

La **vente du parc social** et sa **réhabilitation** sont deux thématiques afférentes au parc existant, qui impactent les orientations du PLH.

Les bailleurs sociaux ont été incités à intégrer la vente de logements sociaux comme un potentiel de ressources, pour faire face à leurs besoins de financement. Les territoires à composante rurale sont fortement concernés puisqu'on y trouve du parc social individuel amorti, en bonne proportion et que ce parc se vend plus facilement.

Les ventes peuvent se réaliser sans travaux préalables. Le produit des ventes revient à l'organisme, qui peut ainsi le réinvestir en d'autres lieux. Les étiquettes F et G ne peuvent plus être vendues et le prix est fixé librement par l'organisme. Les occupants sont prioritaires à l'achat, puis les autres locataires du parc. La vente aux collectivités est possible, mais le droit de préemption de la collectivité n'est pas acquis, puisque la préemption doit être motivé par un projet local délimité. La question de la préemption ayant pour référence une action délimitée par le PLH (Programme d'actions) comme utile au développement social du territoire reste posée (pas de jurisprudence connue à ce jour).

Ceci pose, en effet,

- un **problème d'équilibre**, dès lors qu'on tient un raisonnement communautaire. Encore plus, lorsque la commune a cédé un terrain gratuitement à l'origine, voire réalisé des travaux pour faciliter le financement de la construction. Mais, la commune est rarement opposée à ce genre d'opération, s'agissant de locataires en place acquéreurs.
- un **problème d'homogénéité de traitement et d'économie générale**, lorsque les travaux préalables n'ont pas été faits (voir ITE à Balagny sur Thérain),
- un **problème de mutualisation dans la redistribution ou le réinvestissement des capitaux récupérés** : Thelloise (ou les communes membres) bénéficie-t-elle d'un retour d'investissement pour son propre parc social ?
- un **problème d'offre sociale locale** (diminution induite du taux de représentation réel du parc social local)

La réhabilitation du parc locatif social

Le parc social existant doit être mis aux normes et réhabilité. Pas seulement, parce que des statistiques partielles ont démontré que plusieurs indicateurs de pauvreté créaient une alarme, mais aussi, parce qu'il s'agit d'un parc de rapport qui n'est pas destiné à accueillir des locataires de besoins inférieurs aux autres. Ce besoin est d'autant plus affirmé que les locataires du parc social n'ont aucun moyen de sortir de leur condition, alors que ceux du parc privé peuvent, désormais, saisir la CAF à propos de la décence, être confrontés au

permis de louer ou « bénéficier » des mesures coercitives explorés par les collectivités ou l'Etat, pour revoir leur offre.

Il ne s'agit pas de décorer les pignons des immeubles ou de procéder à la réfection des espaces verts et des blocs d'entrée, comme on l'a fait pendant des années, à grand renfort de publicité, mais bien de rétablir une isolation thermique décente et de procéder aux travaux nécessaires à ce que les locataires puissent se réchauffer ou se refroidir dans des conditions acceptables.

Il s'agit, également, d'apporter des réponses construites aux questionnements des élus, ce qui reste aujourd'hui, à ce point anecdotique, que certains élus considèrent, qu'il faut changer de relation et mettre fin au cursus de gestion de 1001 Vies à Ercuis, par exemple.

Il n'y a pas de quartier prioritaire dans Thelloise. Cela tient, sans doute, à la taille plus petite, des quartiers d'habitat social et à leur âge. Le parc le plus âgé est le parc SNCF-ICF de Chambly, réhabilité très tard, mais offrant le concept de la cité-jardins ou de la cité cheminote, qui développe peu de conflits d'usage. De vrais problèmes apparaissent toutefois à Sainte Geneviève (Quartier du Blanc Mont) ou à Ercuis (Rue du Pillon de Thury) ou à Boran/Oise, en sus d'un nombre trop important de logements dotés de l'étiquette énergétique E ou F.

Le PLH de Thelloise est un engagement de la collectivité en matière de programmation de l'habitat et de l'hébergement sur les années à venir. **Il est indispensable qu'il s'exprime sur la programmation des interventions lourdes sur le patrimoine social local.** Les plans stratégiques de patrimoine des organismes contiennent ces données; ils doivent être communiqués aux EPCI.

Le parc privé

Le parc privé à qualifier

Le parc privé peut être concerné par plusieurs thématiques dans le cadre d'un PLH. Objectivement, la demande est faible, quand on interroge les élus. Peu de ménages seraient en difficulté de financement pour des travaux de réhabilitation. Quant à savoir, s'ils sont utiles et efficaces, c'est manifestement un sujet qui continue de faire débat à cette heure.

Le Département 60 a prolongé, puis renouvelé le PIG Habitat, ce qui permet à chaque postulant (en général, propriétaire occupant) de bénéficier d'un montage de dossier d'aide gratuit. Il n'apparaît pas utile d'ajouter une démarche locale spécifique sur ce créneau. Par contre, plusieurs communes peuvent être intéressées par des démarches dynamiques et proactives, dans lesquelles il serait possible de remettre en question certaines locations indécentes ou de forcer le destin de quelques immeubles à requalifier, mais laissés pour compte, à présent.

Le parc privé à redresser

Le parc privé peut proposer plusieurs thématiques dans le cadre d'un PLH

- La réhabilitation aidée (filière ANAH, parcours libre ou parcours accompagné)
- La poursuite de l'indécence du parc privé locatif
- La conduite d'opérations coercitives relatives à des immeubles momifiés dans le tissu ancien

La reconquête de la vacance passe peu par la conduite d'opérations incitatives (Opah, Pig), mais plutôt par l'action fiscale à long terme et l'action foncière à court terme. Dans la perspective d'un PLH qui consacre une part de ses objectifs à la remise sur le marché de résidences principales en reprise sur la vacance, il est, d'ailleurs, souhaitable, qu'une action soit menée en la matière, avec une finalité opérationnelle.

En effet, la dégradation progressive de biens stratégiquement placés peut être irréversible et les successions peuvent être inextricables, hors d'une action publique.

L'hypothèse de réussite (quantitative) d'une opération programmée de type OPAH ou PIG est affectée par les niveaux de revenus locaux et la part importante de la population active dans les logements récents. Les maires interrogés ne citent que peu de besoins, dans le cas général. Il serait donc plus favorable pour Thelloise de s'appuyer sur l'action en cours du Département.

Plusieurs maires, par contre, admettent l'existence probable de logements indignes (indécents plutôt qu'insalubres) et pourraient être intéressés par une action concertée avec la CAF60, qui s'est lancée dans des actions de contrôle assidues.

Enfin, l'hypothèse de la conduite d'opérations ciblées visant à restaurer quelques immeubles délaissés par leurs propriétaires a pu intéresser certains élus, à Mello, par exemple, à Foulangues, peut-être. La mise en place d'ORI sous maîtrise d'ouvrage communale pourrait être encouragée.

Le regard à porter sur le parc locatif privé

C' est un autre volet significatif de l'action à mener sur le parc privé. Il est possible de mettre en œuvre le permis de louer et de diviser, issu de la Loi ALUR et de ses décrets d'application. C'est à la Thelloise, qui sera doté d'un PLH, de décider de la mise en application de ce permis de louer, qui filtre les mises en location, par rapport à la question de la décence des logements et permet, également, d'avoir connaissance des sites de location privée dans les communes. Il est, également, possible de restreindre le périmètre d'application à certaines communes volontaires ou à certains secteurs de ces communes.

Le calcul du point mort

« Le calcul du point mort » permet à la collectivité de déterminer le nombre de logements à réaliser pour que la population reste stable à un terme défini.

En effet, les logements sont affectés par plusieurs phénomènes probables, que nous rappelons, ci-dessous, entre deux dates. La fin du PLH (2030) est, bien entendu, la date de terme que nous choisissons pour le calcul.

Premier facteur déterminant : la baisse du taux d'occupation des ménages dans les résidences principales

Les ménages tendent à diminuer en taille, depuis plusieurs décennies, pour diverses raisons :

- Moins d'enfants par foyer de manière générale
- Plus de séparations dans les couples
- Une espérance de vie plus longue
- Un célibat plus marqué

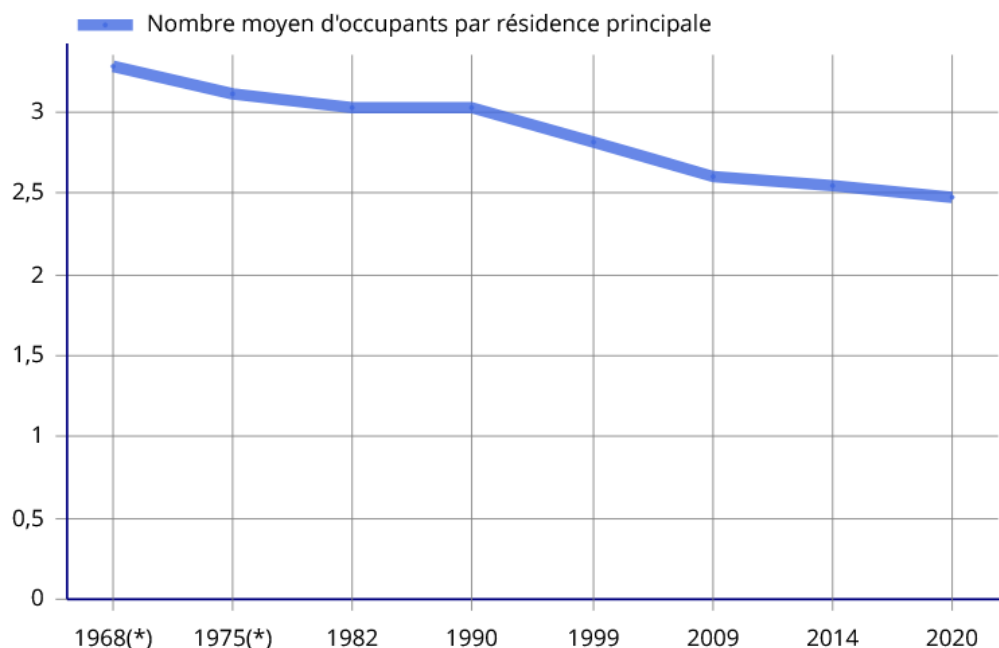
Dans ces conditions, lorsqu'une commune compte 100 résidences principales et 250 habitants en 2020, elle pourra retrouver 100 résidences principales et 215 habitants en 2030, même si les logements sont exactement les mêmes.

Il suffira de compter 10 décès de plus que les naissances, 10 séparations, 5 arrivées de personnes seules, là où se trouvaient des couples sans enfants auparavant, 10 décohabitations d'enfants à charges devenus adultes, pour parvenir à ce résultat.

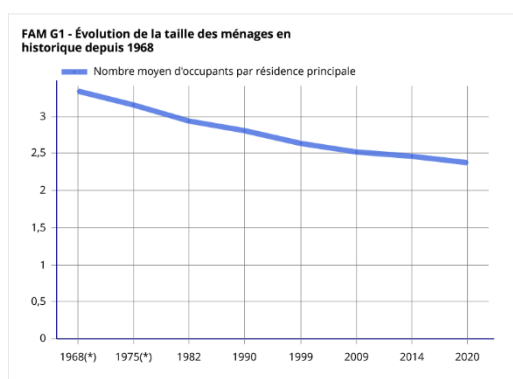
Pour remédier à ce phénomène, on indique que le taux d'occupation des ménages est de 2,500 en 2020 et qu'il sera de 2,150 en 2030, en conséquence de quoi, le même nombre de résidences principales produira un déficit de $100 \times 2,500 - 100 \times 2,150 = 35$ logements. Il faut donc construire 35 nouveaux logements et les occuper, pour viser le point mort, c'est-à-dire le maintien de la population en nombre.... Et si on construit le double de logements à occuper (70), on trouvera 35 ménages de plus, soit 75 habitants supplémentaires.

La question est de savoir quel sera le taux d'occupation des ménages en 2030.

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



La courbe d'évolution de la taille des ménages de **Thelloise** montre, effectivement, une baisse continue de la taille des ménages entre 1968 et 2020.



La courbe d'évolution de la taille des ménages, qui n'a que peu de rapport structurel ou de configuration avec Thelloise, lui ressemble étrangement, à ceci près que les inflexions constatées en 1990 ou en 2009 sont presque imperceptibles et que l'on s'arrête à **2,37** en 2020 pour **Picardie verte**, contre **2,48** pour **Thelloise**, alors que les points d'origine, en 1968, étaient très

proches (**3,34** pour **Picardie Verte** et **3,28** pour **Thelloise**).

Entre 2014 et 2020, le taux d'occupation des ménages passe de 2,55 à 2,48, soit une baisse de 0,01167 par an. Entre 2009 et 2014, il passe de 2,60 à 2,55, soit une baisse de 0,01000 par an. Sachant que la courbe formera une asymptote au niveau 1, puisqu'un ménage ne peut mesurer que 1 personne au minimum et non pas 0. On sera tenté de répercuter un taux en très légère baisse pour la période 2020-2030, pour réaliser l'extrapolation souhaitable : 0,0085 semble indiqué à cette fin.

Calcul du besoin de logements lié au desserrement des ménages :

Population des ménages Insee 2020 :	61 391 habitants
Nombre de résidences principales en 2020 :	24 433 résidences principales
Taux d'occupation des ménages en 2020 ¹ :	2,5126 hab/RP
Application d'une baisse simulée pour 2030 :	0,085 points
Taux d'occupation des ménages, simulé en 2030 :	2,4276 hab/RP
Nb de RP en 2030 pour maintenir la population :	25 289 résidences principales
Besoin sur 10 ans en résidences principales	856
Besoin sur 6 ans en résidences principales	514
Le besoin lié au desserrement des ménages peut donc être évalué à 515 unités sur la durée du PLH.	

Deuxième facteur déterminant : la vacance

La vacance en progression provoque la baisse des résidences principales offertes. Elle est donc impactante, sur le besoin théorique en habitat. On comprend aisément que si on se met à construire ou à réaliser d'autant plus que la vacance progresse, on pose un réel problème de préservation des ressources et d'inefficacité des processus de production. A l'inverse, on peut compter sur une reconquête de la vacance pour développer l'accueil sur le territoire, sans construire.

De l'avis de tous les acteurs locaux, la vacance temporaire ne se poursuivra pas et la vacance durable devrait être entamée.

Ce PLH prévoit de s'appuyer sur une reconquête partielle de la vacance pour fonder son projet de production, ceci afin d'entamer délibérément un processus de travail sur l'ancien.

Afin de rester modeste et réaliste, cet objectif de réduction est fixé à 245 résidences nouvelles créées à partir de logements recensés vacants, pour la durée du PLH, soit environ 15% de la vacance constatée en 2020 (1 658 unités).

Troisième facteur déterminant : l'évolution des résidences secondaires

Il y avait 1 625 résidences secondaires en 1968, soit 15% des logements du périmètre Thelloise, appliqué à l'époque. La baisse démarre dans les années 80 et atteint un palier dans les années 2000, un peu au-delà de 500 logements. En 2020, il y a, selon l'Insee, 514 résidences secondaires, soit 2,0% des logements de Thelloise. Ce palier semble être établi, de sorte qu'on pourra considérer comme négligeable l'apport des résidences secondaires aux résidences principales (voire, à l'inverse, le retrait que rien n'indique, aujourd'hui).

Pas d'impact des résidences secondaires, en plus ou en moins, sur le PLH de Thelloise.

¹ Le taux calculé avec les données de l'exploitation du recensement est un peu différent du taux affiché par l'INSEE, mais nous maintenons le raisonnement et l'application d'une baisse de 0,085 points en 10 ans.

Quatrième facteur déterminant : l'obsolescence du parc de logements

Pendant des années, cette désignation a permis de justifier les évolutions négatives du parc de logements entre deux années de recensement. Les logements construits entre l'année X et l'année Y, se trouvaient moins nombreux au recensement suivant, ce qui justifiait, statistiquement, ce comptage... et la nécessité de les remplacer. En réalité, il s'agissait des rares démolitions de logements liées à des travaux d'envergure ou à l'évolution de ruines ou à quelques regroupements.

Aujourd'hui, alors que la division d'immeubles s'accroît, le plus souvent pour remplacer un ensemble vacant, compté pour une unité-logement, par une dizaine de petits appartements, comptés pour des résidences principales à part entière, mais aussi comme des logements.

L'évolution structurelle du nombre de logements est donc devenue plus complexe à comptabiliser et peut encore être considérée comme marginale (en plus ou en moins) à Thelloise. Il sera, néanmoins, nécessaire de l'approcher pour les prochains exercices.

La variation structurelle du parc de logements lui-même (obsolescence ou démultiplication) n'est pas prise en compte dans le décompte des besoins de logements.

En conclusion :

Le PLH devra prévoir la réalisation de 515 unités de logements supplémentaires, uniquement pour pourvoir au desserrement prévisible, en vue du maintien de la population.

Il utilisera aussi la reprise de la vacance à hauteur de 245 unités de résidences principales à recréer.

Simulation générale individualisée de la production quantitative d'habitat du PLH

Une simulation, réalisée commune par commune, utilisant les modalités rappelées ci-avant a été produite. Les modalités en sont détaillées ci-après.

Les résultats sont les suivants, à l'échelle globale de Thelloise :

PRODUCTION D'HABITAT AU MAXIMUM ADMIS PAR LE SCoT

CONSTRUCTION NOUVELLE	1595
REPRISE DE VACANCE	245
DENSIFICATION RESIDENTIELLE	185
TOTAL / 6 ans	2025
BESOIN DESSERREMENT	515
CROISSANCE MAXIMALE	1510
HAUSSE POPULATION ATTENDUE ENTRE 2024/2030	3 665 HABITANTS
RAPPEL PROGRESSION 2014-2020	1 861 HABITANTS

PRODUCTION D'HABITAT AU NIVEAU OBSERVE ENTRE 2009 ET 2020 PLAFONNEE SCoT²

CONSTRUCTION NOUVELLE	937
REPRISE DE VACANCE	245
DENSIFICATION RESIDENTIELLE	185
TOTAL / 6 ans	1365
BESOIN DESSERREMENT	515
CROISSANCE MAXIMALE	850
HAUSSE POPULATION ATTENDUE ENTRE 2024/2030	1 705 HABITANTS
RAPPEL PROGRESSION 2014-2020	1 861 HABITANTS

² La production d'habitat est limitée pour chaque commune au plus bas du taux de croissance admis par le SCoT et de la production de résidences principales observée entre 2009 et 2020

Simulation générale individualisée de la production d'habitat en logements locatifs sociaux

Le nombre de locatifs sociaux à réaliser est fonction :

- Du nombre total de logements à produire
- Du taux de représentation que la commune souhaite atteindre
- De la part des locatifs sociaux dans la production

Il doit être tenu compte de la volonté de la commune de réaliser du locatif social ou non. Les quantités à produire ont été préparées en se rapprochant de 20% de production dans l'année. Rien n'empêche une commune d'augmenter ce taux, si elle a conscience de devoir réaliser ces logements pour répondre à ses besoins.

L'addition des résultats communaux aboutit au résultat suivant pour Thelloise :

PRODUCTION D'HABITAT AU NIVEAU OBSERVE ENTRE 2009 ET 2020 PLAFONNEE SCoT

CONSTRUCTION NOUVELLE	937
REPRISE DE VACANCE	245
DENSIFICATION RESIDENTIELLE	185
TOTAL / 6 ans	1365
NOMBRE DE LLS A REALISER / 6 ans	238
NOMBRE DE LLS RESULTANT POUR THELLOISE 2030	3105
PART DE LLS DANS LA PRODUCTION DU PLH	17%
NOMBRE DE PETITS TYPES A REALISER AU MINIMUM	48
NOMBRE DE PLAI A REALISER AU MINIMUM	62
NOMBRE DE PLS A REALISER AU MAXIMUM	34

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