PLH

Programme d'actions

Novembre 2023

Mise à jour Mai 2025

Sommaire

ACTION 1	Animer la production de l'habitat	page 7
ACTION 2	Initier un programme d'action foncière pour l'habitat	page 22
ACTION 3	Engager un travail collaboratif avec les bailleurs sociaux	page 26
ACTION 4	Agir contre la vacance de logements	page 29
ACTION 5	Lutter contre l'habitat indigne	page 33
ACTION 6	Améliorer le parc d'habitat privé	page 36
ACTION 7	Animer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)	page 39
ACTION 8	Animer le Programme Local de l'Habitat (PLH)	page 43
ACTION 9	Gérer l'observatoire de l'habitat et du foncier	page 45
ANNEXE 1	BUDGET PLH 1	page 47
ANNEXE 2	FICHE GLOBALE THELLOISE STATISTIQUE	page 49

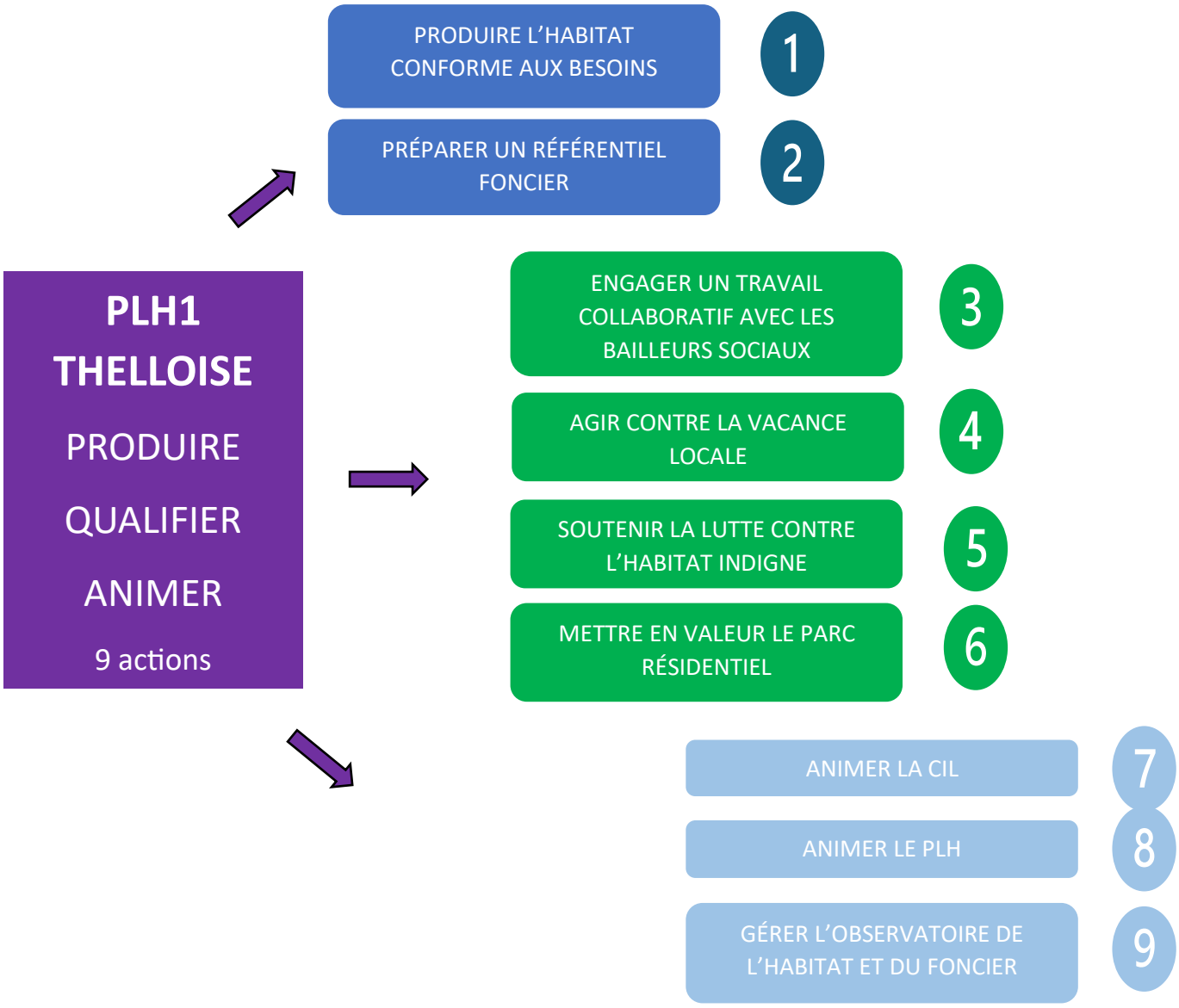
Un premier PLH pour la Thelloise

Un projet pour l'habitat de la Thelloise, efficace, pertinent et novateur.
La mise en place de ce PLH a permis d'initier des échanges sur la thématique habitat avec les communes, traditionnellement seules sur ce sujet.

EFFICACE, pour répondre aux besoins réels du territoire.

PERTINENT, parce que les échanges ont révélé des besoins et des souhaits de modération de la croissance et d'adaptation de l'offre.

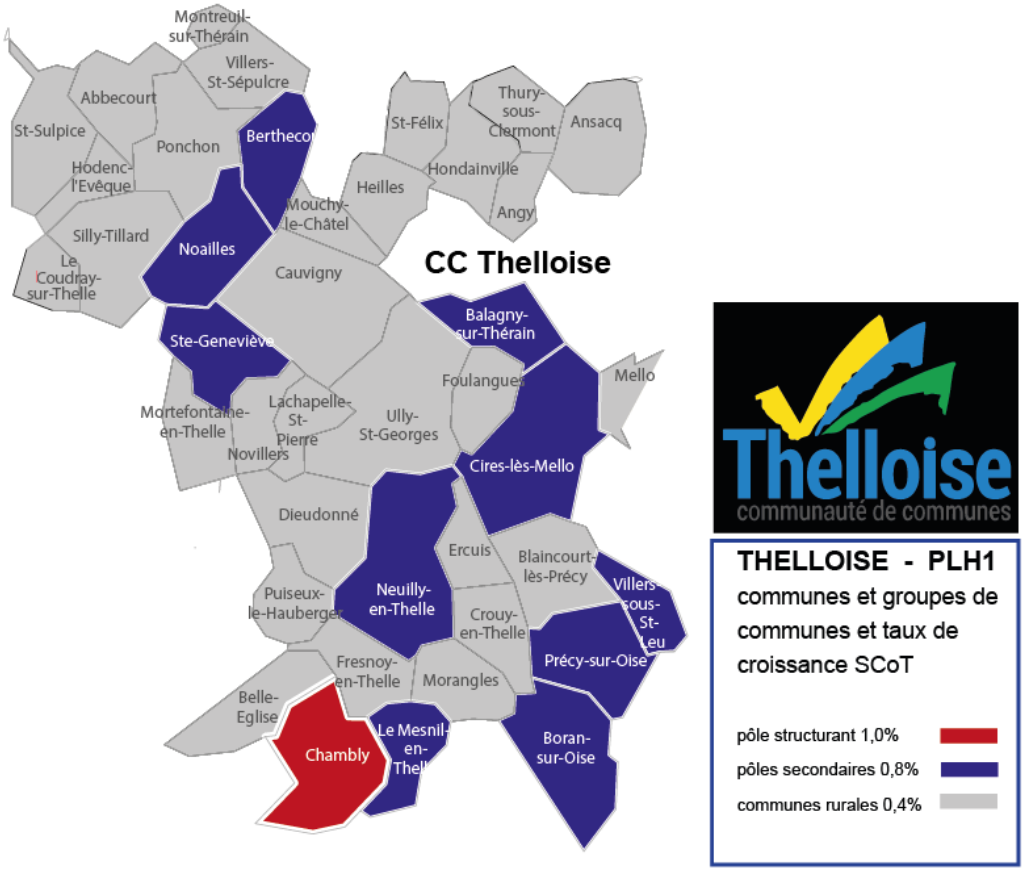
NOVATEUR, parce que le lancement de ce PLH1 se fait en parallèle d'une prise de responsabilité effective et immédiate en matière d'attribution du logement social et d'information des demandeurs, grâce à l'activation d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL).



ACTION 1
Animer la production de l'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 cours, qui a délimité des niveaux de croissance différenciés pour les communes (pôle structurant – pôles secondaires – communes rurales).



Il s'agit autant de **maîtriser la quantité** de logements produits par commune, que d'en **maîtriser et d'en adapter le contenu aux besoins réels** (part du locatif social, catégorie de logement social, typologie des logements, performances et maîtrise des prix).
La proximité immédiate de l'Ile-de-France et de la pression immobilière croissante imprimée par la demande des ménages issus de cette région ne peut être ignorée, mais ne peut, non plus, guider strictement le développement local.

L'objectif d'accueil des populations, quelle que soit leur provenance, est nécessairement couplé avec l'objectif d'une adaptation réussie, au bénéfice du ménage, comme au bénéfice du territoire.

MODALITÉS 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 PLH1. Néanmoins, 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, la réalisation de 1 ou 2 logement(s) peut révéler un intérêt majeur dans un village. Les projets de très petite taille seront, d'ailleurs, ceux qui pourront le mieux contribuer à l'objectif d'une croissance maîtrisée et revitalisante, et d'une revisite des ressources du tissu urbain existant, sans artificialisation des sols. La réhabilitation du bâti ancien par les particuliers et par la promotion privée et sociale sera encouragée.
La Thelloise souhaite être sollicitée à chaque occasion possible, en tant que garante de l'exécution du PLH1 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 (ABF - Action Logement - ADIL60 - CAUE - CD60 - DDT60 - EPFLO).

En ce sens, une collaboration pré programmatique avec la DDT 60 sera favorisée, pour que les projets aidés les plus attendus puissent être agréés et servir les besoins du territoire.

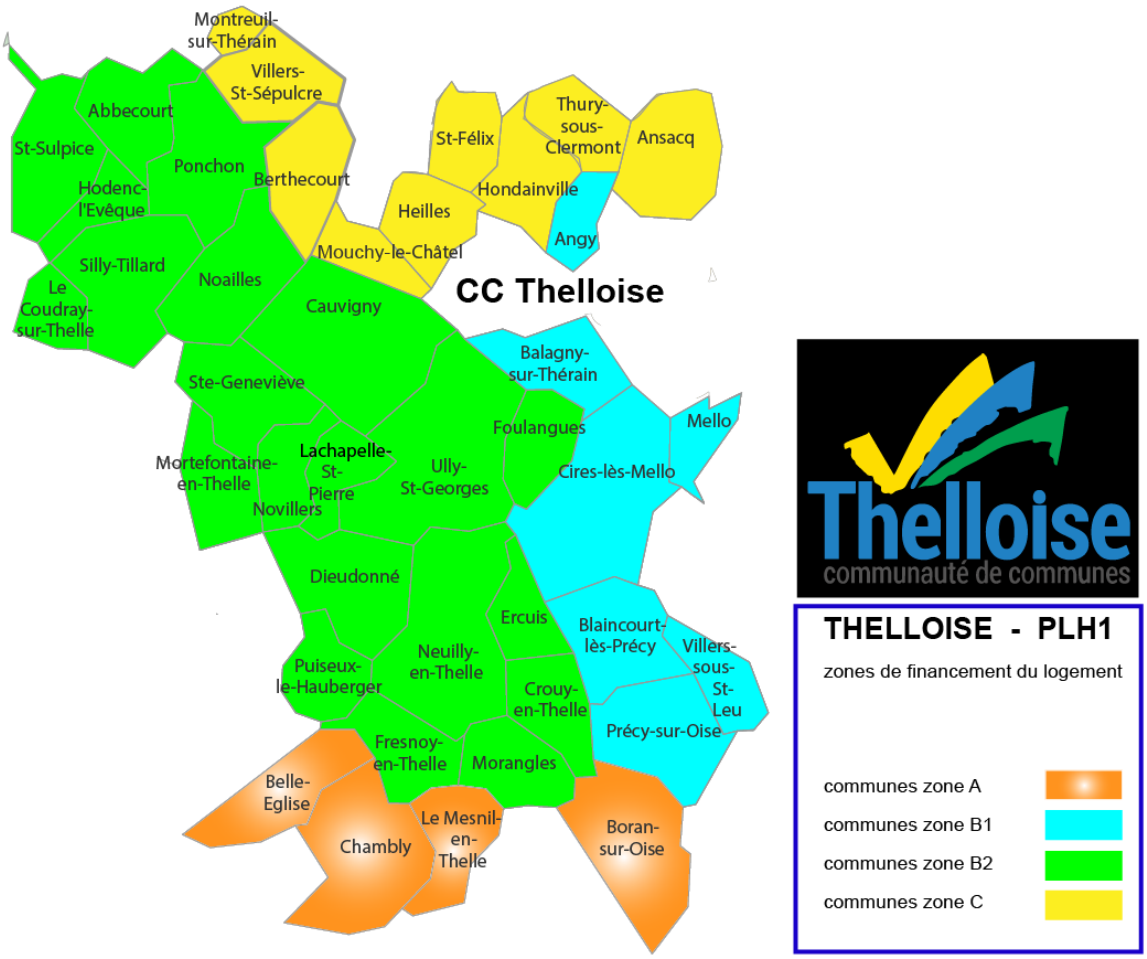
- ✓ Participation à la rédaction de conventions de programme (maîtrise des projets)

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. 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 PLH1 ; elle en sera à l'initiative à chaque occasion possible.

CONDITIONS GÉNÉRALES DE MISE EN ŒUVRE

✓ Un territoire morcelé en plusieurs secteurs de financement



Les zones de financement du logement retracent les pressions immobilières évolutives, en prenant en compte les charges foncières qui en résultent et qui rendent plus difficiles les équilibres d'exploitation prévisionnels des programmes locatifs, notamment.
Quatre communes du Sud de la Thelloise sont concernées par un classement en zone A. Le front Est de la Thelloise est classé en zone B1, tandis que la partie Ouest et centrale se trouve en zone B2, laissant également neuf communes, au Nord-Est en zone C.
Les constructeurs établissent leurs plans de financement différemment lorsqu'il s'agit du logement intermédiaire. Ils peuvent s'adresser à des publics différents, selon qu'ils se trouvent en zone A ou en zone B2 ou C. Actuellement, ce type de produits est présent sur plusieurs communes de la Thelloise (Belle-Eglise, Précy-sur-Oise et le Mesnil-en-Thelle). Certains bailleurs concernés restent, toutefois, très prudents, quant à l'hypothèse d'une création de logements PLI[1] PLS[2], considérant que les expériences de ces dernières années n'ont pas toujours été probantes et débouchent sur des taux de rotation préjudiciables à la rentabilité escomptée. Il convient de les examiner au cas par cas quant à leur pertinence. Il est aussi

[1] Prêt Locatif Intermédiaire
[2] Prêt Locatif Social

possible d'être réservé, quant à ces produits, considérant qu'ils participent à justifier des prix de location élevés, que l'on retrouve dans le secteur privé.

Le PLH1 laisse donc cette possibilité ouverte pour les communes des secteurs autorisés (A et B1), **sans fixer d'objectif minimum**. Les premiers projets soumis à l'agrément LLS pour 2025, concernent Précy-sur-Oise (2 PLAI[3], 4 PLS et 18 LLI[4]) et Cires-lès-Mello (6 PLAI, 6 PLUS[5] et 5 PLS).

> *Le projet de PRECY SUR OISE (SENTE SOREL) est un achat en VEFA, réalisable par OISE HABITAT, pour 24 logements, comprenant, 2 PLAI, les autres logements étant financés en PLS ou en PLI.*
> *Le projet de CIRES LES MELLO (LE TILLET) est un projet de l'OPAC 60, comprenant 17 logements, dont 6 PLAI et 6 PLUS.*

Ces projets ne montrent pas d'incompatibilité quantitative avec le programme du PLH1 mais la réalisation de logements locatifs plus chers et hors du cadre LLS[6] est importante, elle est même majoritaire.

- ✓ Un territoire dont le SCoT définit des niveaux de croissance différenciés sur 20 ans

Le SCoT de la Thelloise établit des niveaux de croissance de 1% l'an pour le pôle principal de Chambly, de 0,8% l'an pour les dix pôles secondaires et de 0,4% pour les trente communes rurales.
Ces taux de croissance impriment, par nature, un nombre de logements (de résidences principales, plus précisément) à créer, en tenant compte de plusieurs paramètres :

- ✓ Le desserrement (baisse tendancielle de la taille des ménages entrainant une perte quantitative de population) ;
- ✓ L'évolution de la vacance (retour potentiel à la résidence principale) ;
- ✓ Le niveau de construction localement acceptable (pour faciliter l'intégration des populations et l'adéquation des équipements) ;
- ✓ La densification de l'habitat central, souvent sous-occupé, soit par division bien conçue de certains immeubles, soit par réoccupation par des ménages avec enfants ou par des créations de pensions d'accueil, dans les grandes maisons.

Ils ont donc été testés, commune par commune, pour obtenir les objectifs de production de résidences principales les plus proches possibles de la réalité de chacune d'elles.

[3] Prêt Locatif Aidé d'Intégration
[4] Logement Locatif Intermédiaire
[5] Prêt Locatif à Usage Social
[6] Logement Locatif Social

QUANTITÉS DE LOGEMENTS À PRODUIRE ET PART DU LLS

Répartition SCoT	Communes	NB	LLS	PLAI	PLUS
Pôle structurant	CHAMBLY	**283**	58	15	43
Pôles secondaires	BALAGNY/THERAIN	**44**	8	2	6
	BERTHECOURT	**34**	6	2	4
	BORAN/OISE	**27**	5	1	4
	CIRES LES MELLO	**99**	19	5	14
	NOAILLES	**67**	13	3	10
	LE MESNIL EN THELLE	**30**	6	2	4
	NEUILLY EN THELLE	**143**	30	8	22
	PRECY SUR OISE	**25**	5	1	4
	SAINTE GENEVIEVE	**114**	23	6	17
	VILLERS SOUS SAINT LEU	**21**	5	1	4
Communes rurales	ABBECOURT	**22**	4	1	3
	ANGY	**6**	0	0	0
	ANSACQ	**4**	0	0	0
	BELLE EGLISE	**9**	2	1	1
	BLAINCOURT	**21**	4	1	3
	CAUVIGNY	**12**	0	0	0
	LE COUDRAY SUR THELLE	**9**	2	1	1
	CROUY EN THELLE	**13**	3	1	2
	DIEUDONNE	**16**	3	1	2
	ERCUIS	**26**	6	2	4
	FOULANGUES	**5**	0	0	0
	FRESNOY EN THELLE	**10**	2	1	1
	HEILLES	**6**	0	0	0
	HODENC L'EVÊQUE	**9**	0	0	0
	HONDAINVILLE	**9**	0	0	0
	LACHAPELLE ST PIERRE	**11**	2	1	1
	MELLO	**6**	2	1	1
	MONTREUIL SUR THERAIN	**2**	0	0	0
	MORANGLES	**10**	0	0	0
	MORTEFONTAINE	**22**	0	0	0
	MOUCHY LE CHÂTEL	**2**	0	0	0
	NOVILLERS	**8**	1	0	1
	PONCHON	**25**	0	0	0
	PUISEUX LE HAUBERGER	**16**	3	1	1
	SAINT FELIX	**14**	0	0	0
	SAINT SULPICE	**17**	4	1	3
	SILLY TILLARD	**5**	0	0	0
	THURY SOUS CLERMONT	**12**	0	0	0
	ULLY SAINT GEORGES	**41**	9	2	7
	VILLERS ST SEPULCRE	**15**	3	1	2
Total Thelloise	**PLH1**	**1270**	**228**	**62**	**165**

✓ Partition des LLS et des logements sociaux par assimilation

La Thelloise a besoin de réaliser des logements locatifs sociaux. La demande sociale exprimée à partir du SNE[7] indique ce besoin, alors même qu'elle mentionne très peu le besoin de logements « intermédiaires ». Les ménages « intermédiaires » ne sont pas nécessairement recensés sur le SNE et la base de connaissance est faible sur le sujet.

Les logements financés en PLS et en PSLA[8] peuvent être retenus comme des logements sociaux, dans la mesure où leurs bailleurs respectent la réglementation locale, quant au conventionnement qui garantit l'accès à l'APL et au mécanisme des attributions, notamment. Les logements financés en **PSLA** sont considérés comme des logements sociaux pendant leur phase locative et jusqu'à 5 ans après la levée d'option. Mais, ce produit se distribue peu, aujourd'hui, de sorte qu'il est difficile d'en faire un objectif.

Les **PLI** ne sont pas comptabilisés dans les logements sociaux (modalité SRU). Les processus PLI ne permettent pas l'appropriation du PPGDLSID de la Thelloise et sa grille de cotation associée, ceci empêchant la Thelloise de s'en saisir.

✓ Objectifs quantitatifs pour les logements sociaux par assimilation

Les PLS pourront être réalisés dans toutes les communes de la Thelloise, dans la limite de 10% des logements à produire au global, soit 127 unités. Ils ne constituent pas une réponse à la demande locative sociale telle qu'elle se présente, aujourd'hui, mais à une demande issue de la crise du logement et de l'absence d'offre compétitive. Il ne peut être fixé de prorata par commune, mais il peut être admis que la mise en œuvre de ces logements facilite la production de logements locatifs sociaux authentiques (PLAI ou PLUS).

Les PLI pourront être réalisés dans les communes reconnues comme des communes à pression élevée de la demande (zones A et B1). Ils seront réalisables à hauteur de 15% du programme des communes concernées à savoir (571 unités x 15% = 86 unités). La Thelloise a conscience du risque encouru pour ces programmes comme la fragilisation contributive des ménages, le non-respect des grilles de cotation locale ou encore l'inaccessibilité relative pour les travailleurs de la Thelloise.

Le PSLA est un format qui permet d'engager un processus de locatif social et de le transformer en accession sociale au bout de 5 ans, dans des conditions qui préservent les droits au logement du ménage. Il correspond bien à l'attente des ménages qui sont prêts à fonder un projet, mais qui ne parviennent pas à apporter une contribution suffisante en début de carrière. Ce produit peut être soutenu, en tous lieux du territoire. Son objectif quantitatif ne doit pas être limité, il pourrait être envisagé dans chaque production locale, si le produit, lui-même, trouvait un second souffle. Il constitue, toutefois, une priorité dans les pôles, qui doivent proposer une alternative d'investissement aux populations qui souhaitent s'ancrer. Il peut, ainsi, être proposé un objectif de 10% à Chambly, de 6% dans les pôles secondaires et de 4% dans les communes rurales, sans affectation par commune. Ces taux de programmation différenciés permettent de favoriser une offre nouvelle dans les pôles plus équipés, avec une fidélisation potentielle de familles.

[7] Système National d'Enregistrement
[8] Prêt Social Location Accession

Le BRS[9] n'est pas un produit logement, mais un montage qui permet de dissocier le foncier du bâti. L'accédant devient propriétaire du bâti et locataire du sol, à prix modique, lissé sur un temps long. La Thelloise souhaite l'expérimenter. Sa programmation est libre, à l'intérieur du quota de logements admis par commune.

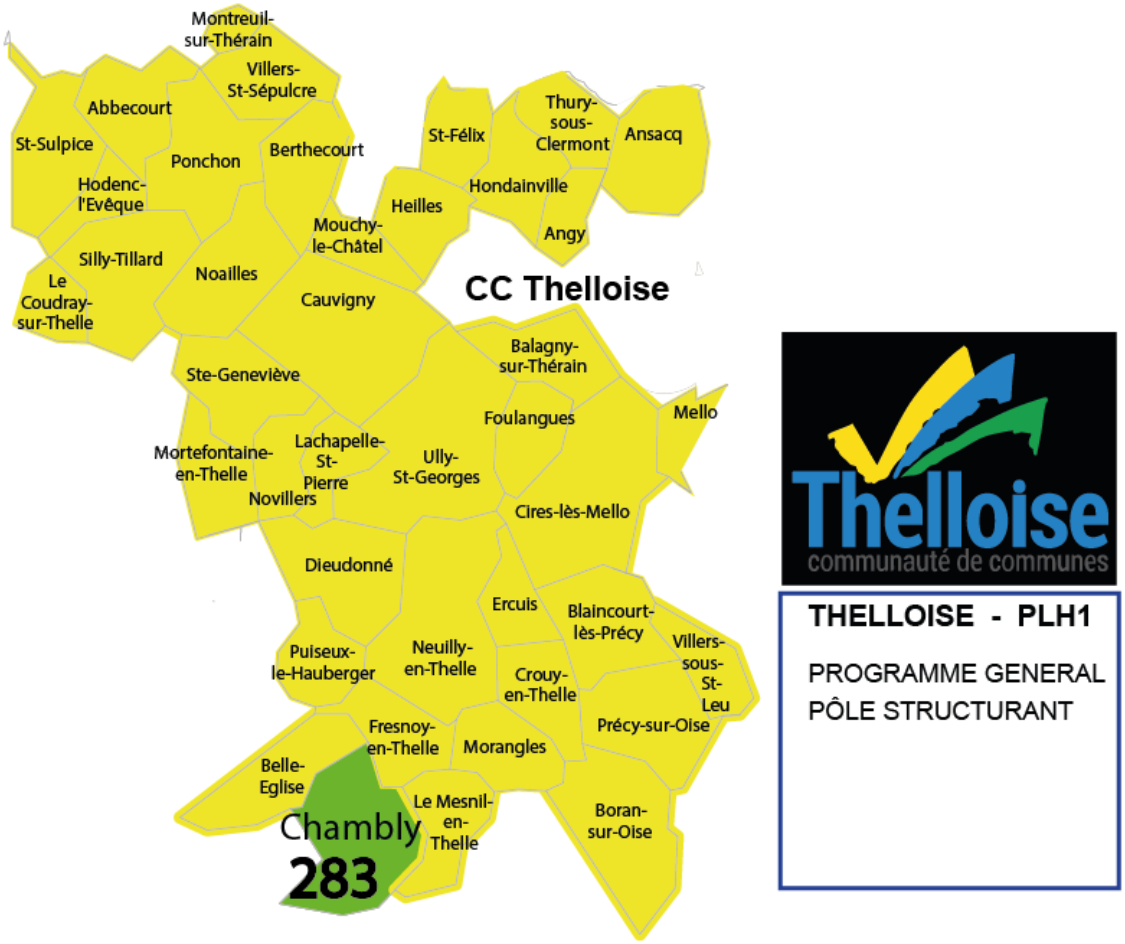
✓ Objectifs sociaux et programme d'action foncière

La réalisation d'objectifs sociaux, en matière de production de logements nouveaux, sera, chaque année, plus complexe, en raison de la hausse des charges foncières et de contraintes de construction et de performance. Plus que jamais, le positionnement des collectivités sur le foncier permettra de générer des programmes qui correspondent aux attentes des collectivités, faute de quoi, le marché immobilier se nourrira du plus rentable, en abaissant, au maximum le niveau de qualité effectif.
Le programme d'action foncière souhaité par la Thelloise, permettra d'enclencher cette phase de développement et de déterminer les sites où il est possible de proposer la création de logements qui servent les intérêts locaux.

[9] Bail Réel Solidaire

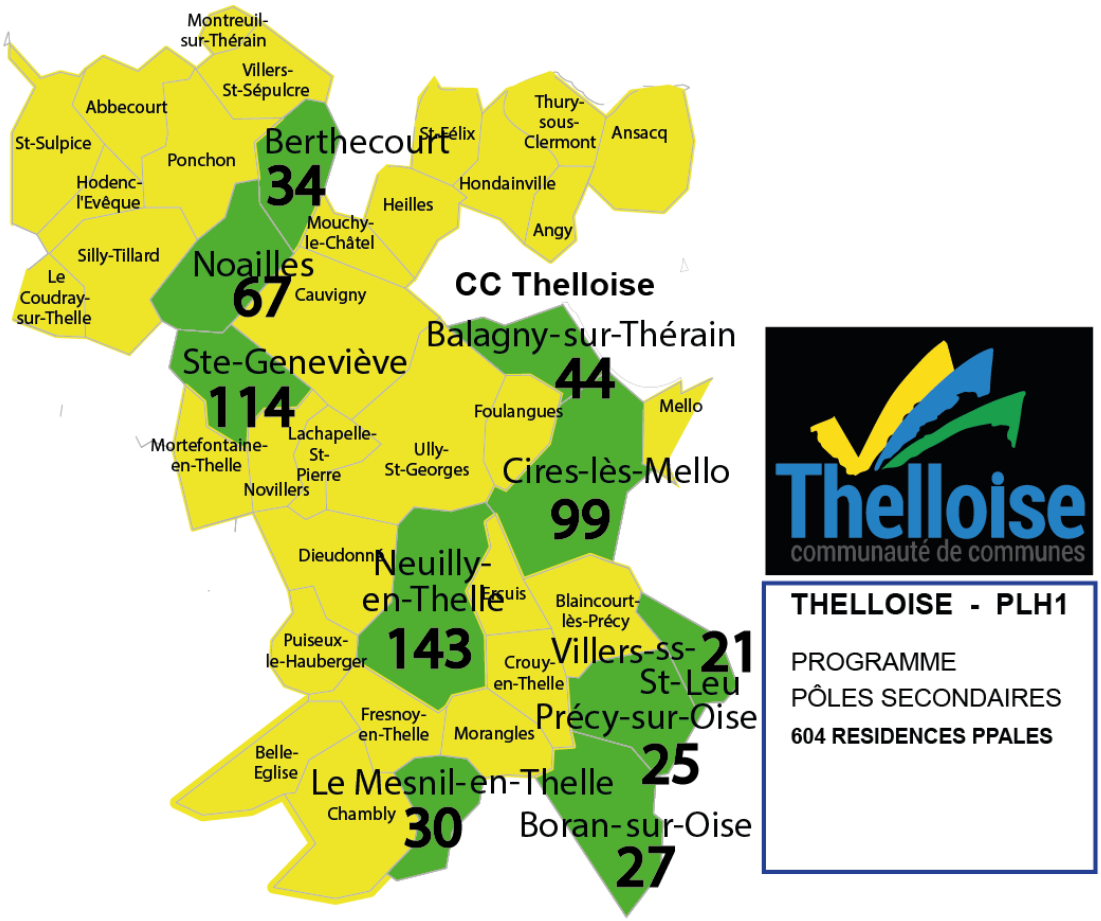
SITES DE PRODUCTION DU LOGEMENT

Le pôle structurant (Chambly) accueillerait 22,3% des logements du territoire.



Situé en limite Sud de la Thelloise, il est, quantitativement, le plus concerné par la pression immobilière francilienne, en même temps qu'il dispose d'une gare ferroviaire bien reliée, du réseau autoroutier et de nombreux équipements d'intérêt supra-local.

Les pôles secondaires accueilleraient 604 résidences principales nouvelles.



Les autres communes pourraient produire 383 résidences principales nouvelles.

Répartition SCoT	Communes	NB	PLUS + PLAI	PLS	PLI	PSLA
Pôle structurant	CHAMBLY	**283**	58	28	<42	28
Pôles secondaires	BALAGNY/THERAIN	**44**	8	60	<38	36
	BERTHECOURT	**34**	6			
	BORAN/OISE	**27**	5			
	CIRES LES MELLO	**99**	19			
	NOAILLES	**67**	13			
	LE MESNIL EN THELLE	**30**	6			
	NEUILLY EN THELLE	**143**	30			
	PRECY SUR OISE	**25**	5			
	SAINTE GENEVIEVE	**114**	23			
	VILLERS SOUS SAINT LEU	**21**	5			
Communes rurales	ABBECOURT	**22**	4	38	<6	15
	ANGY	**6**	0			
	ANSACQ	**4**	0			
	BELLE EGLISE	**9**	2			
	BLAINCOURT	**21**	4			
	CAUVIGNY	**12**	0			
	LE COUDRAY SUR THELLE	**9**	2			
	CROUY EN THELLE	**13**	3			
	DIEUDONNE	**16**	3			
	ERCUIS	**26**	6			
	FOULANGUES	**5**	0			
	FRESNOY EN THELLE	**10**	2			
	HEILLES	**6**	0			
	HODENC L'EVÊQUE	**9**	0			
	HONDAINVILLE	**9**	0			
	LACHAPELLE ST PIERRE	**11**	2			
	MELLO	**6**	2			
	MONTREUIL SUR THERAIN	**2**	0			
	MORANGLES	**10**	0			
	MORTEFONTAINE	**22**	0			
	MOUCHY LE CHÂTEL	**2**	0			
	NOVILLERS	**8**	1			
	PONCHON	**25**	0			
	PUISEUX LE HAUBERGER	**16**	3			
	SAINT FELIX	**14**	0			
	SAINT SULPICE	**17**	4			
	SILLY TILLARD	**5**	0			
	THURY SOUS CLERMONT	**12**	0			
	ULLY SAINT GEORGES	**41**	9			
	VILLERS ST SEPULCRE	**15**	3			
Total Thelloise	**PLH1**	**1270**	**228**	**126**	**<86**	**79**

Les communes signalées en jaune, font partie du zonage A + B1, prioritaire, aujourd'hui, pour le financement PLI.

UNE PRODUCTION ATTENDUE EN TROIS MODES

La construction nouvelle ne doit plus être le seul mode de développement, en conformité avec les prescriptions d'évitement de l'artificialisation des sols, mais aussi avec le besoin des communes de formaliser à nouveau les tissus centraux en développant de petits programmes, bien insérés, en recomposant les friches urbaines, parfois avec changement d'usage, en entreprenant la réhabilitation complète du parc ancien vacant, en promouvant des projets de resserrement des populations dans l'enveloppe bâtie (grandes maisons transformées en pension de famille ou hébergement intergénérationnel, retour des ménages avec enfants dans les logements centraux, etc..).

Les trois modes sont repris ci-dessous avec les quantités proposées en objectif[10].
Le taux d'occupation des résidences principales, qui fonde le calcul de desserrement, soit le besoin de résidences principales pour que la quantité de population reste identique est de 2,640 en 2009, 2,513 en 2020. Il est projeté à 2,388 en 2030, pour établir ces objectifs.

Production attendue de nouvelles résidences principales

1271 en 6 ans

Construction nouvelle 843

Reprise sur la vacance 244

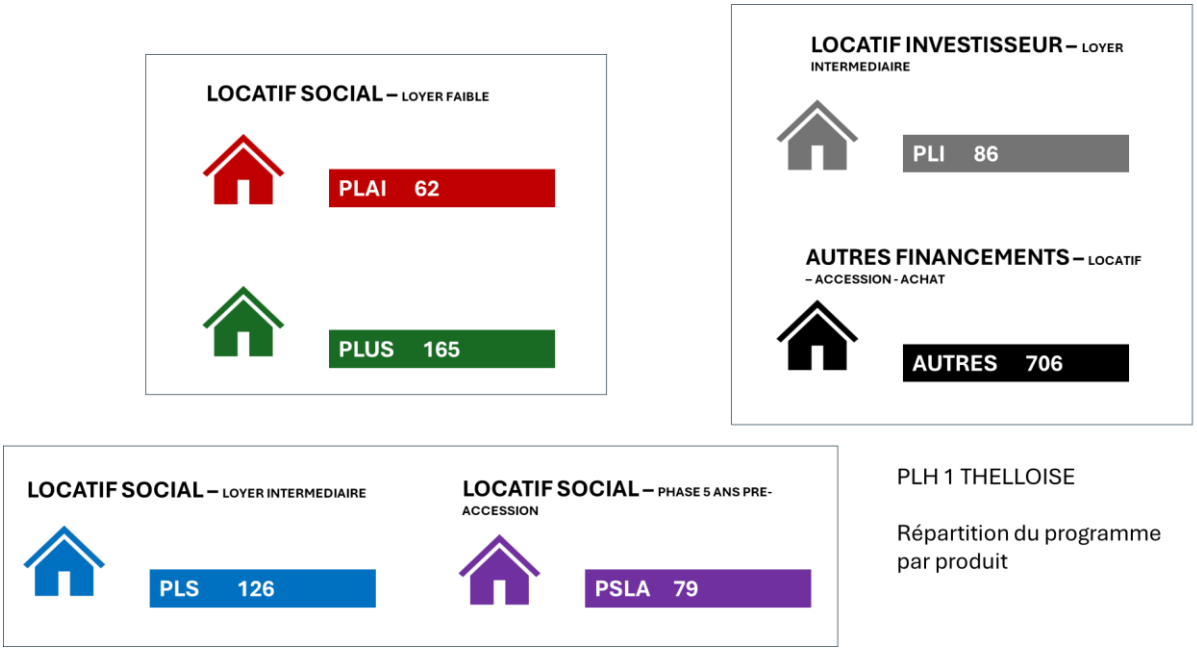
Resserrement dans l'habitat actuel 184

UNE PRODUCTION DIVERSIFIÉE POUR RÉPONDRE À UNE DEMANDE HÉTÉROGÈNE

La production de locatif social tient compte de la forte demande exprimée et non satisfaite. Elle permet de viser le maintien du niveau d'offre locative sociale dans le territoire (11,5%). La commune de Chambly se situerait encore au-delà de 26%, en fin de PLH.
Ce taux est calculé sur le fondement de la production LLS en PLAI et PLUS, qui constitue plus de 90% de la demande exprimée. Si on ajoute le PLS, qui permet la pratique de loyers sensiblement plus élevés, il est possible d'atteindre un niveau théorique d'offre sociale, sensiblement plus important.

[10] Les totaux peuvent différer d'une unité, par rapport aux objectifs détaillés par commune, en raison d'arrondis à l'entier.

Il serait possible de comptabiliser le PSLA pour sa phase locative de 5 ans, au moins. Toutefois, il s'agit d'un produit économiquement complexe à mettre en œuvre aujourd'hui, dont l'intérêt social et stabilisateur reste, pourtant très important pour le développement des communes et le retour plus durable des familles vers les bourgs.



PLH 1 THELLOISE

Répartition du programme par produit

HABITAT ET HÉBERGEMENT SPÉCIFIQUES

La création d'habitat « dit banalisé » ne couvre pas tous les besoins du territoire. Des situations de difficulté personnelle, de dépendance accidentelle ou liée à l'âge, de modes de vie spécifique, viennent accroître les besoins et ne peuvent se régler par les dispositifs traditionnels. Il s'agit de l'accueil :

- ✓ des gens du voyage ;
- ✓ des personnes âgées et/ou dépendantes, médicalisées ou non ;
- ✓ des personnes concernées par un hébergement d'urgence ;
- ✓ des personnes concernées par un besoin d'insertion accompagnée dans le logement ;
- ✓ des jeunes travailleurs.

L'accueil des gens du voyage a été pris en compte, en lien avec le Schéma Départemental d'accueil, avec la présence d'un site communautaire de 30 places sur le territoire de Chambly. Il reste à réaliser 5 TFL[11], dans le cours de ce schéma.
Le Schéma Départemental offre la possibilité aux EPCI de régulariser des situations existantes d'installations illégales de gens du voyage sédentarisés afin de répondre aux obligations de TFL. Ces régularisations doivent notamment passer par des évolutions des documents d'urbanisme concernés afin de rendre compatibles les installations illégales avec les PLU[12].

[11] Terrains Familiaux Locatifs
[12] Plans Locaux d'Urbanisme

En concertation avec les élus, certains terrains offrent la possibilité d'être régularisés et ainsi d'être comptabilisés en TFL comme prévu dans le schéma.
A ce jour, deux TFL ont été régularisés à Ponchon et trois autres sont en cours de régularisations.

Les personnes âgées disposent de plusieurs établissements d'accueil de type résidences autonomie et EHPAD, situés sur le territoire même. La demande s'exprime fortement au Sud de la Thelloise et concerne des personnes installées en région francilienne, à la recherche de solutions plus abordables.
La Thelloise n'est pas opposée à l'arrivée de résidences-services nouvelles, mais elle souhaite se consacrer, pendant ce PLH, à l'expérimentation de solutions alternatives (pension de famille – habitat intergénérationnel) qui présentent des solutions à la reconversion positive des grandes maisons des centres anciens et servent les objectifs de la Thelloise, en matière de retour à l'investissement dans les tissus originels.

L'hébergement est peu présent sur le territoire mais la Thelloise dispose :

- ✓ D'une structure d'hébergement pour les publics fragiles à Puiseux-le-Hauberger ;
- ✓ D'une pension de famille pour les personnes qui souffrent de troubles psychiques à Noailles ;
- ✓ D'un foyer-hébergement à destination des personnes en situation de handicap mental au Tillet - Cires-lès-Mello.

Enfin, un **foyer de jeunes travailleurs** permettrait d'accueillir les jeunes en situation d'emploi précaire, en première embauche ou en stage, et permettrait de résoudre ainsi les problèmes de projection dans la vie active. Pour ce faire, il faut confirmer une rentabilité potentielle et trouver un investisseur qualifié, qui pourra utiliser des crédits du logement social. Aujourd'hui, la demande sociale des jeunes n'est pas supérieure aux autres EPCI (source SNE), y compris de ceux qui sont déjà dotés d'un foyer, ce qui plaiderait en faveur d'une urgence relative. Le porter à connaissance du SNE 2024 signale 147 demandes issues de « moins de 25 ans », soit 8% des demandes instruites.

PORTEURS

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

ABF
Action logement
ADIL60
CAUE
CD60

EPFLO
Promoteurs de l'habitat
Services de l'État, garants de la légitimité et du conseil technique à apporter.

BUDGET

Animation de la production	AN1	AN2	AN3	AN4	AN5	AN6
Fonctionnement externalisé						
Fonctionnement ETP	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
Investissement						

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. Évolution 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 conseils 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.
Pendant le cours de son PLH1, la Thelloise étudiera les possibilités de maîtrise stratégique des sols qui vont devenir les supports de son développement choisi (étude du potentiel foncier). A l'issue, elle 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.

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

- ### Étude du potentiel foncier habitat de la Thelloise

La Thelloise met en place un recensement des ensembles fonciers, insérés dans le tissu bâti, friches, espaces à reconvertir, cœurs d'îlots, qui constituent dans les documents d'urbanisme valides, des ensembles à maîtriser dans l'avenir et détermination de leur situation actuelle et à venir d'occupation et d'usage, voire de leur mutabilité. L'EPFLO a transmis à la Thelloise des fiches du potentiel foncier afin de débuter l'étude.
La Thelloise priorise les grandes parcelles et des parcelles centrales porteuses d'une constructibilité ou d'une conversion en habitat, significative pour le PLH1.

- ### 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 choix, en fonction des priorités, des mutabilités, des besoins de production.
La hiérarchisation des éléments du potentiel foncier est le vecteur de la stratégie locale, en matière de politique foncière, puisqu'elle définit le niveau d'engagement souhaitable, son périmètre et son coût.
La Thelloise, en accord avec les communes, pourra alors, potentiellement avec l'aide de l'outil EPFLO en portage foncier, lui permettant de déléguer le travail d'appropriation et de différer la charge de la mise en œuvre du projet, décider d'un programme d'action foncière stratégique.

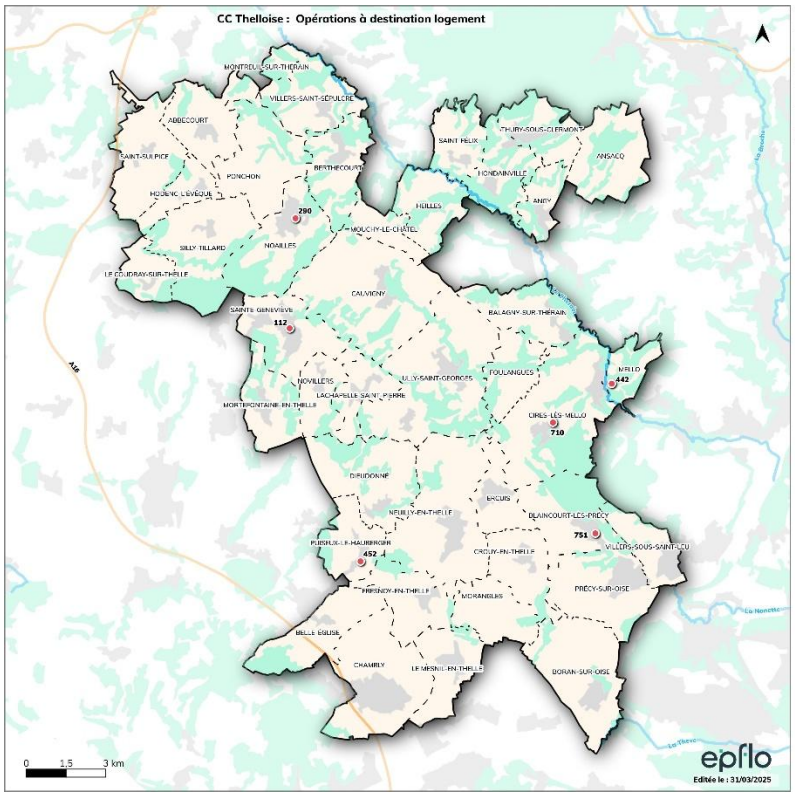
- Coordination avec l'EPFLO

L'EPFLO mène plusieurs missions sur le sol de la Thelloise. Ce travail d'acquisition et de portage doit s'avérer 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 la 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 (comme le BRS évoqué ci-dessous) puissent être testées.

N° opération EPFLO	Bénéficiaire du portage	Surface foncier	Maîtrise foncière Février 2024	Programme habitat	Observations
OP0550	Belle-Eglise	8 777 m²	Commune	Non défini	A définir avec Thelloise
OP0651	Berthecourt	48 025 m²	0%	Non défini	A définir avec Thelloise
OP0751	Blaincourt-lès-Précy	4 620 m²	0%	Logement	20-25 log.
OP0710	Cires-lès-Mello	2 500 m²	0%	Logement	14 log.
OP0126	Crouy-en-Thelle	2 068 m²	100%	OPAC 60	Programme en construction
OP0422	Mello	6 530 m²	0%	Logement commerces	A définir avec Thelloise
OP0290	Noailles	7 586 m²	0%	Logement commerces	A définir avec Thelloise
OP0593	Noailles Agora	12 219 m²	0%	Non défini	A définir avec Thelloise
OP0452	Puiseux-le-Hauberger	16 874 m²	<10%	Logement mixte + commerces + services	A définir avec Thelloise
OP0112	Sainte-Geneviève	6 757 m²	100%	Logement ou mixte	A définir avec Thelloise

Ce recensement devrait être étudié dans le cours du PLH1. Il peut déboucher, utilement, vers un programme foncier fléché vers l'habitat.



Num OP	Nom OP
112	Rue du Centre
290	La Ferme
442	Place du Jeu d'Arc
452	Le Val St Germain
710	Le Tillet
751	Rue Leleu Robert

- Test de portage de projet par le BRS

Le BRS a 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

ADIL60
CAUE
EPFLO
Services de l'État

BUDGET

Fonctionnement

Programme foncier	AN1	AN2	AN3	AN4	AN5	AN6
Fonctionnement externalisé	40 000€					
Fonctionnement ETP	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15
Investissement						

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, coordonné par la Thelloise.
3. Avancement des tests BRS.

ACTION 3
Engager un travail collaboratif avec les bailleurs sociaux

OBJECTIFS

Il y a 11 bailleurs sociaux détenteurs de parc LLS sur le territoire. A ce jour, ils n'ont pas indiqué leurs programmes d'intervention sur le parc social existant, puisqu'ils en réfèrent en Préfecture, notamment au travers des CUS[13] qui sont des contrats État-Organisme HLM, destinés à définir la politique patrimoniale à venir et ses objectifs. Toutefois, la Thelloise a eu des échanges avec les différents bailleurs sociaux et a obtenu les CUS auprès d'eux.
La Thelloise commence à être associée aux échanges. Avec un PLH valide, elle sera systématiquement consultée et orientera autant qu'elle le peut les décisions dans l'intérêt du territoire.

La Thelloise considère qu'il lui faut mettre en place un programme d'engagements avec les bailleurs agissant sur son territoire, lui permettant de conduire une politique de l'habitat globale et valide.
En effet,

- ✓ Plusieurs projets de réhabilitation du parc social sont attendus, y compris sur les logements dont les étiquettes énergétiques sont considérées comme des passoires, aujourd'hui et demain.
- ✓ Les programmes de ventes d'immobilier HLM devront faire l'objet d'échanges nourris avec la Thelloise et ses communes.
- ✓ Certains élus évoquent des difficultés dans leurs rapports avec leur bailleur social et souhaitent le soutien des services de l'État pour avancer.
- ✓ 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 la Thelloise souhaitent connaître le niveau du retour qu'ils obtiendront chaque année de cette activité, d'autant plus qu'ils ont pu participer au financement initial des programmes vendus. Les communes de la Thelloise ont pu réaliser des apports définitifs, dans les programmes initiaux (apport de foncier, création de Vrd, par exemple), de même que le Conseil Départemental, en garantie d'emprunt. Les échanges constants avec les bailleurs permettent de leur faire remonter les besoins du territoire, les communes ont donc la volonté d'être associées quant au renouvellement de leur parc social ancien.
- ✓ 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. En effet, le besoin de LLS est en forte croissance depuis plusieurs années, tout en étant sur un territoire non soumis à un minimum de logements sociaux (au titre de la loi SRU).

[13] Conventions d'Utilité Sociale

- ✓ La nature des travaux exigibles par la loi, lors de la vente du parc social reste peu contraignante, puisqu'il s'agit, depuis 2021, de respecter les normes minimales d'habitabilité, d'une part, et de ne pas atteindre l'étiquette E (330 kwh/m²/an) d'autre part, considérée, elle-même, commune une étiquette interdite à la location à l'échéance de 2035, soit à la sortie du PLH. A compter du 1er janvier 2025, l'audit réglementaire complet est exigible, ce qui peut être rassurant sur la précision des calculs à mener pour définir les travaux utiles, plutôt que de les laisser à la charge des ménages.

MODALITÉS 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.

- **Rencontre annuelle avec les bailleurs sociaux**

Un échange entre la Thelloise et chaque bailleur sera programmé une fois par an afin de connaître leur programmation (construction, réhabilitation, vente).

PORTEUR

La Communauté de communes Thelloise.

PARTENAIRES

Action Logement
Bailleurs sociaux
Union Sociale de l'Habitat

BUDGET

Mise à niveau du parc social	AN1	AN2	AN3	AN4	AN5	AN6
Fonctionnement externalisé						
Fonctionnement ETP	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Investissement						

CALENDRIER

Animation de la production	AN1	AN2	AN3	AN4	AN5	AN6
Réalisation						

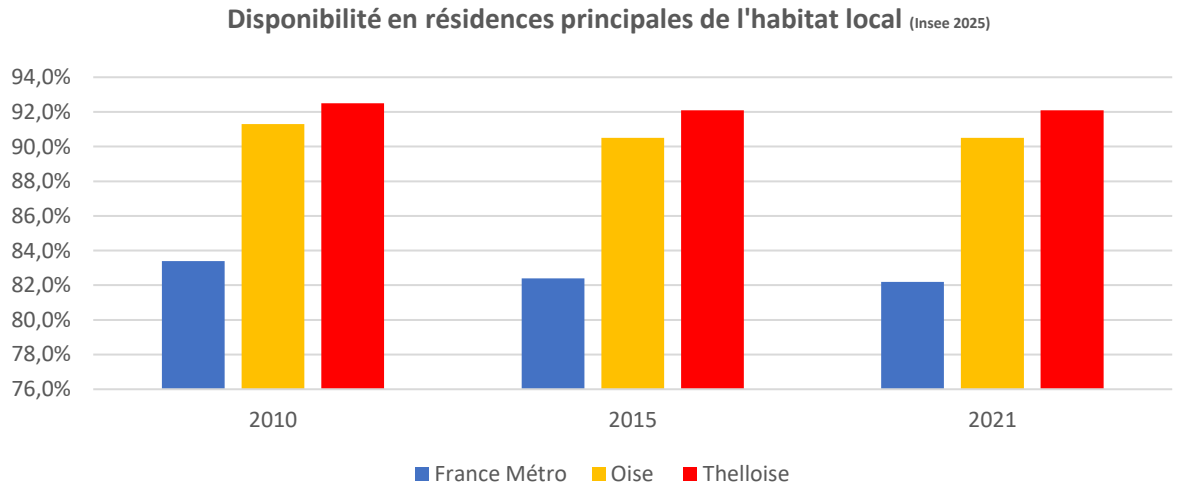
INDICATEURS DE SUIVI

1. Tableau de suivi des interventions de grosses réparations et de réinvestissements des opérateurs HLM, sur le parc de la Thelloise (dates, résidences concernées, programmes 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. Nombre et valeur des logements sociaux vendus sur le territoire, chaque année et mise en parallèle des parcs subsistants, des projets de réhabilitations actés et des niveaux de performances énergétiques audités avant la vente, avec indication des travaux prioritaires proposés.

ACTION 4
Agir contre la vacance de logements

OBJECTIFS

La vacance de logements est un phénomène structurel et national. La France métropolitaine compte 8% de vacance 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, et elle ne permet pas à un certain nombre de ménages de se loger. Elle est, aussi, la conséquence d'une politique générale favorable aux extensions urbaines, suivie d'une politique rectificative, très récente, qui les limite fortement. De plus, 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 exposent aux risques d'erreur ou de non-conformité.



Au-delà de la vacance brute et instantanée, enregistrée par l'Insee, la disponibilité en résidences principales de l'habitat local devient un indicateur sensible. Entre les deux données, le parc classé en résidence secondaire ou occasionnel, vient diminuer, lui aussi, l'accessibilité et rend la production de nouveaux logements peu fructueuse. Ce graphique montre que la Thelloise bénéficie encore d'un bon rendement de la production de logements, au service du besoin des particuliers.

Les résultats de la Thelloise sont de 5,9% en 2021 (source Insee), donc **très loin d'atteindre la moyenne nationale**. Ces données sont à nuancer car la requête ZLV[14] donne lieu à une évaluation de la vacance de plus de deux ans, réduite à 475 unités recensées soit 1,80% (ZLV - millésime 2024).
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

[14] Zéro Logement Vacant – Outil numérique gratuit destinés aux collectivités, aux services de l'État et à leurs partenaires.

(repeuplement des maisons de maître, re-densification des centres-bourgs, renouvellement urbain).
Pour engager cette démarche, il faut agir, plus encore qu'observer, c'est-à-dire considérer que la vacance longue ne se guérit, pas souvent, par la promesse de quelque prime ou conseil gratuit.

La réduction de la vacance figure, dans ce PLH, comme un moyen authentique de produire de nouvelles résidences principales, à partir des logements anciens sans occupant. Des objectifs, chiffrés en 1 pour 1[15], ont été fixés pour chaque commune, à partir des données brutes.

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

1. Lister la vacance pénalisante

Lorsqu'un pavillon, à l'écart, est vacant depuis deux 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. Des bases de données sont disponibles, désormais, sur le sujet, issues des fichiers Lovac et ZLV ; elles permettent aux collectivités qui le souhaitent, d'initier une action de mise à jour utile, sur les logements vacants de plus de deux ans et, surtout, de les situer et de leur associer les données d'identification utiles (parcelle – propriétaire).

2. Organiser des rencontres utiles

En fonction des éléments recueillis, il est possible de se concerter avec les élus communaux afin d'examiner avec eux les priorités d'intervention dans leur commune, par une hiérarchisation de la liste.
Des contacts peuvent alors être pris (notaires, familles, courriers) 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

Dans un grand nombre de cas, les situations de vacances prolongées sont à relier à des problématiques de succession, mais il se trouve aussi des situations d'attente, stratégique ou contrainte, qui peuvent être approchées ainsi que la difficulté à obtenir un DPE fiable pour du bâti très ancien et patrimonial.
La confrontation technique est une piste intéressante afin d'apprécier les possibilités de financement et de rentabilité minimale des biens concernés.
Un ensemble de moyens d'intervention existent, qui permettent de mettre fin à la vacance, en dernier recours et en concertation avec la commune, 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. La coercition peut, également, permettre d'accélérer le processus de sortie d'indivision, en adossant une procédure d'indemnisation des propriétaires indivis, par acquisition.

[15] 1 vacant remis sur le marché = 1 nouveau logement occupé

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-lès-Précy, Silly-Tillard et Foulangues) d'instituer une Taxe sur les Logements Vacants (TLV), afin d'inciter à la vente. 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 un quart du prix du logement permettent d'éviter la taxation).

PORTEURS

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

PARTENAIRE

ADIL
PDLHI

BUDGET

Ce travail en partie commencé peut se révéler très utile à la Thelloise qui fera le recoupement de quelques multipropriétaires concernés.
Dans les communes, 0,10 à 0,50 ETP pendant trois mois à un an, au titre de la mise en place de la base de connaissances.
Même manière de procéder 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 trois dernières années du PLH1, selon le niveau de participation souhaité, par l'EPCI.

Lutte contre la vacance	AN1	AN2	AN3	AN4	AN5	AN6
Fonctionnement externalisé				15 000€	15 000€	15 000€
Fonctionnement ETP	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
Investissement						

CALENDRIER

Lutte contre la vacance	AN1	AN2	AN3	AN4	AN5	AN6
Réalisation						

INDICATEURS DE SUIVI

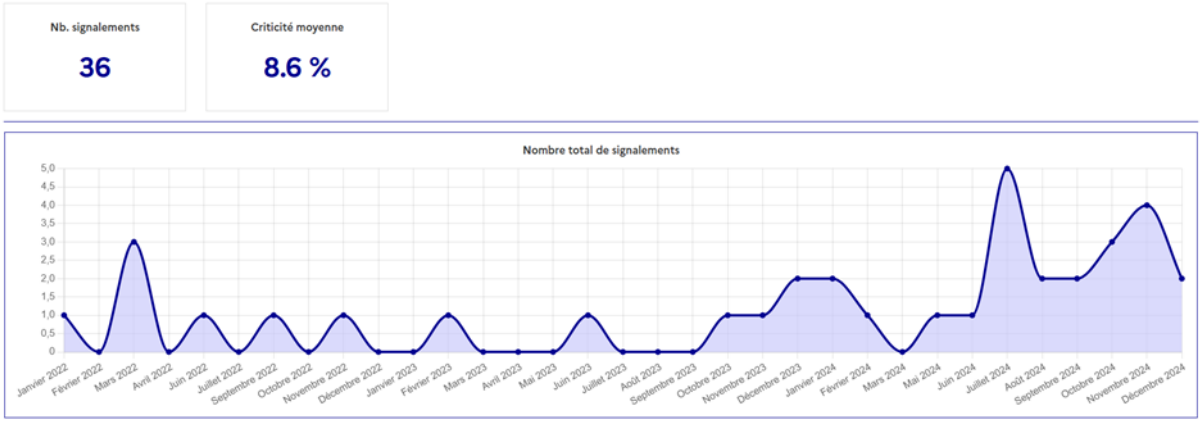
1. Nombre de vacants pénalisants, authentifiés sur place/vacance ZLV.
2. Nombre de vacants pénalisants, ayant fait l'objet d'un contact propriétaire.
3. Nombre de vacants pénalisants inscrits dans une procédure à l'étude ou en cours ou dans une négociation amiable.
4. Rapport de ces nombres de vacants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

ACTION 5
Lutter contre l'habitat indigne

OBJECTIFS

Si la promotion d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat n'apparaît pas à ce stade prioritaire, la question de l'habitat indigne est un sujet 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 CAF60, etc.) 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 « permis de diviser »).

Les statistiques de la plateforme Signal Logement (ex Histologe) établissent l'existence de 36 signalements en 3 ans, soit 1 par mois, en moyenne, entre 2022 et 2024.



Certains de ces signalements peuvent révéler des situations critiques, d'autres (avec une fréquence certaine) des problèmes de rapports locatifs avec le bailleur. L'accueil proposé dans les Espaces France Services et le guichet de l'habitat permet de mieux définir le fondement de ces problèmes et d'orienter les bailleurs vers un accompagnement adapté et les locataires vers un conseil reconnu, en cas de conflit persistant.

Il est question, également, des bailleurs privés soumis au dispositif interdisant la location, lorsque les performances énergétiques sont insuffisantes, et qui ne pourraient pas de réaliser les travaux conséquents qui en résultent. Cette réalité peut amener la collectivité à intervenir en médiation, pour rappeler les aides et accompagnements disponibles (dans le cadre de la politique nationale de l'ANAH) et pour entendre les situations particulières en tenant compte de l'intérêt pour la collectivité à remettre sur le marché certains immeubles.

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Titulaire d'un PLH, la Thelloise et ses communes doivent exprimer leur position en matière de permis de louer et de diviser, et en déterminer les modalités ainsi que la répartition des missions entre les communes et l'intercommunalité.
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). Plusieurs communes de la Thelloise sont intéressées par le dispositif, d'après les investigations menées en 2024.
De plus, la Thelloise proposera aux élus une sensibilisation sur le sujet du traitement de l'habitat indigne (signalement, suspension du droit à l'allocation logement, procédures liées au pouvoir de police) lors d'une Conférence des maires, avec l'intervention du PDLHI, de la CAF, de l'ARS et du CD60.

Quant aux bailleurs privés en panne de ressources, il pourra leur être proposé, sous réserve de l'accord de la commune, 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

Les porteurs de projet sont les communes et la Communauté de communes Thelloise. Cette dernière pourra proposer à la CAF60, la signature d'une convention par laquelle les démarches à réaliser pour diagnostiquer les logements indécents seraient explicitées, normalisées et épaulées (la CAF60 ayant adopté une politique active de lutte contre l'indécence).

PARTENAIRES

ADIL60
CAF60
DDT60
EPFLO
PDLHI

BUDGET

La mise au point de la convention CAF60 peut se faire en interne, de même que la convention éventuelle avec l'EPFLO. La Thelloise peut compter sur ces deux organismes pour organiser ces partenariats.
De ce fait, le budget de la 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 trois 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
Fonctionnement externalisé						
Fonctionnement ETP	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
Investissement				50 000€	50 000€	50 000€

CALENDRIER

Animation de la production	AN1	AN2	AN3	AN4	AN5	AN6
Réalisation						

INDICATEURS DE SUIVI

1. Suivi des signalements.
2. Table de suivi (visite non réalisée – visite négative – travaux réalisés – visite positive).

ACTION 6
Améliorer le parc d'habitat privé

OBJECTIFS

Pacte Territorial

Les besoins de réhabilitations privées 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 CD60 ou la Région Hauts-de-France) sont peu mis en avant par les élus interrogés. Le CD60 ayant reconduit son **Programme d'Intérêt Général sur le département de l'Oise** en août 2023 (pour une durée de trois ans), les ménages en question peuvent 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. A compter du 1er/01/2026, ce programme est remplacé par le Pacte territorial.
La mise en place d'un Pacte territorial prévoit les missions d'accueil et d'information du public ainsi que l'animation locale de la thématique. Elle pourra être étendue à la prise en charge des accompagnements aux particuliers (volet 3 de la démarche), en fonction de l'organisation territoriale en cours de définition, avec le Département et l'ADIL60.

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

Opération façades

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 ». Il est également possible de procéder, en parallèle, à la mise en place d'un ravalement obligatoire qu'on réservera à quelques segments de 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 ciblé est aussi un bon moyen de révéler et de réveiller certains propriétaires qui ont laissé leur habitation en état d'abandon et de vacance, alors qu'il impacte l'espace central de façon négative et de régler, ainsi, une situation de vacance durable.

MODALITÉS 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.

Un règlement 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.
La Thelloise propose cette action à l'ensemble des 41 communes et s'appuie sur l'expertise du CAUE à travers une convention spécifique à l'action. Des critères d'éligibilité seront notifiés dans le règlement. Le cadre retenu permet ainsi d'agir de manière cohérente, en préservant le patrimoine.
La Thelloise apporte son soutien aux bénéficiaires dans la limite de 30% du coût des travaux et de 3 000€ par logement.
Les communes pourront abonder le soutien de la Thelloise si elles le souhaitent.

PORTEUR

La Communauté de communes Thelloise et les communes membres.

PARTENAIRES

ABF
ADIL60
CAUE
Entreprises et artisans spécialisés
Préfecture

BUDGET

Suivi étude et mission 0,10 ETP/an en phase active, selon l'enveloppe consacrée et donc le nombre de dossiers.
Animation de la campagne d'information + Conseils + Fiches diagnostic et préconisations de travaux + Réception et instruction des dossiers des particuliers + Contrôle des travaux et paiement, en externalisation (10 000€/an). Une convention entre la Thelloise et le CAUE sera signée pour formaliser le travail partenarial de cette action.
Possibilité de mettre en place quelques sections de rues 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 ravaler pendant le PLH1 avec une subvention moyenne de 3000€, l'investissement est de 300 000€.

Soutenir la lutte contre l'habitat indigne	AN1	AN2	AN3	AN4	AN5	AN6
Fonctionnement externalisé	10 000€	10 000€	10 000€	10 000€	10 000€	10 000€
Fonctionnement ETP	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
Investissement	50 000€	50 000€	50 000€	50 000€	50 000€	50 000€

CALENDRIER

Animation de la production	AN1	AN2	AN3	AN4	AN5	AN6
Réalisation						

INDICATEURS

1. Nombre de propriétaires occupants, avec dossier en cours et dossiers déposés.
2. Nombre de propriétaires bailleurs (exprimé en nombre de logements locatifs), 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 propriétaires accompagnés dans le cadre du Pacte territorial.

ACTION 7
Animer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

OBJECTIFS

L'animation de la CIL couvre le champ du logement social de la 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 Thelloise, sur lequel elle se prononce.
Les services de l'État, au travers de la DDETS60, apportent soutien et éléments statistiques supplémentaires à ce rapport.

La mise en place de cette CIL, en parallèle de l'édification du PLH1, a permis de développer une action importante du programme et d'illustrer l'importance et l'intérêt d'une coordination communautaire. Même si le rôle de chacun dans l'attribution d'un logement social reste un sujet de société, parfois polémique, la mise en place d'une réflexion porte sur les éléments suivants :

- Qui est demandeur d'un LLS et où sur le territoire ?
- Comment prioriser tel dossier, par rapport à tel autre, de manière objective et consensuelle ?
- Comment faire face à la pénurie de LLS, qui s'annonce universelle dans notre pays et plus forte encore, dans les territoires à forte pression de demande ?
- Quel poids donner aux demandes de mutation, quand elles ne sont pas liées à des contraintes techniques indiscutables (arrivée d'enfants dans un logement trop petit, par exemple) ?

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID), accompagnés de la grille de cotation de la Thelloise, sont les engagements partenariaux actifs. Ils contiennent :

- ✓ des objectifs sociaux à atteindre, déclinables par bailleur ou par commune, en matière d'attribution du logement social aux candidats les moins favorisés ;
- ✓ des engagements partenariaux, quant à la fourniture de données, à la gestion partagée des candidatures, des informations et des événements sur le SNE de la demande ;
- ✓ des modes de fonctionnement dans les commissions d'attribution, sans remise en cause du choix souverain de la Commission d'Attribution (CALEOL) à réunir chez chaque bailleur ;

- ✓ 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 :
  - o se résorbe-t-elle quantitativement ?
  - o permet-on aux demandeurs de mutation de trouver une satisfaction raisonnable ?
  - o chaque catégorie de demandeurs obtient-il une part logique du possible, selon les orientations prises ?
  - o 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 1er 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 certaines mesures ou moyens proposés, pour améliorer la satisfaction de la demande exprimée.

PORTEUR

La Communauté de communes Thelloise.

PARTENAIRES

Action Logement
ADARS
ADIL60
Bailleurs sociaux
CD60
DDETS60

BUDGET

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

Animer la CIL	AN1	AN2	AN3	AN4	AN5	AN6
Fonctionnement externalisé						
Fonctionnement ETP	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Investissement						

CALENDRIER

Animation de la production	AN1	AN2	AN3	AN4	AN5	AN6
Réalisation						

INDICATEUR

1. Réunion CIL tenue chaque année.

ACTION 8
Animer le Programme Local de l'Habitat

OBJECTIFS

Animer le PLH1 permet de coordonner une nouvelle compétence, dans un domaine où tous les acteurs n'en avaient pas l'habitude ou ressenti le besoin. Pourtant, chacun peut observer, aujourd'hui, l'importance de l'habitat dans le développement du territoire et l'accroissement des difficultés pour parvenir à satisfaire les besoins.

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. Il importe, en effet, de comprendre comment les projets permettent de répondre aux attentes légitimes du territoire et des communes concernées. Si demain, le programme d'habitat de la Thelloise correspond à ses attentes et se réalisent en fonction des priorités retenues, l'objectif sera atteint, assurément.

Par rapport au programme arrêté, des écarts peuvent être constatés, 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.

Ateliers collectifs

Par ailleurs, la Thelloise a la volonté de faire vivre son PLH en proposant des actions concrètes et spécifiques à destination des administrés. L'objectif étant d'améliorer le cadre de vie et les modes d'habiter.
Nous avons d'ores et déjà proposé un atelier portant sur l'adaptation du logement (aménagement du logement, prévention des chutes, bien-vieillir à domicile), ciblant les personnes de 60 ans et plus ainsi que les personnes en situation de handicap.
La Thelloise a fait le choix de faire intervenir un ergothérapeute et de solliciter la Commission des financeurs pour financer cet atelier, qui est proposé dans quatre communes différentes du territoire, en 2025.
Si cela fonctionne, la Thelloise désire poursuivre en ce sens en proposant d'autres thématiques.

MODALITÉS 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.

PORTEUR

La Communauté de communes Thelloise.

PARTENAIRE

Action Logement
Bailleurs sociaux
CAUE
CAF60
CD60
Communes membres
DDT60
EPFLO

BUDGET

Animer le PLH1	AN1	AN2	AN3	AN4	AN5	AN6
Fonctionnement externalisé						
Fonctionnement ETP	0,10	0.10	0,10	0,10	0.10	0,10
Investissement						

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

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 donne habitat pour établir l'évolution contextuelle au fil du temps.
Présenter des exemples de production locale pendant la période du PLH, en rappelant les coûts, prix de vente ou de loyers, niveaux de performance énergétique.

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

La tension de la 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 deux à trois ans de retard, mais restent très utiles à l'analyse. La mise à jour des fiches de la 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'ADIL60, qui réalise des études et analyses d'intérêt sur l'habitat, afin d'apporter quelque contenu complémentaire, avec leur autorisation. De plus, la Thelloise pourra également s'appuyer sur l'observatoire prévu par le PDH, en cours d'élaboration.
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.

PORTEUR

La Communauté de communes Thelloise

PARTENAIRE

ADIL60

BUDGET

Observatoire de l'habitat	AN1	AN2	AN3	AN4	AN5	AN6
Fonctionnement externalisé						
Fonctionnement ETP	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
Investissement						

CALENDRIER

Animation de la production	AN1	AN2	AN3	AN4	AN5	AN6
Réalisation						

INDICATEUR

1. Dates de publication.

Annexe 1
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	40 000€		0,15
Action 3	Parc social existant			0,20
Action 4	Lutte vacance	45 000€		0,10
Action 5	Lutte habitat indigne		150 000€	0,10
Action 6	Habitat privé et façades	60 000€	300 000€	0,10
Action 7	Animation CIL			0,20
Action 8	Animation PLH1			0,10
Action 9	Observatoire Habitat			0,10
		145 000€	450 000€	1,30

Annexe 2

FICHE THELLOISE

STATISTIQUE GLOBALE

RECUEIL DES DONNEES COMMUNALES				
EXPLORATION DU POTENTIEL HABITAT				
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT				
THELLOISE 2023-2029				
	source Insee par commune		source Insee global Thelloise	
THELLOISE	**Simulation du 12 Juillet 2023**			
Diagnostic originel	En nombre	En taux	En nombre	
Population 2009	57074		**57074**	
Population 2020	61391		**61391**	
Résidences principales 2009	21623		21621	
Résidences principales 2020	24433		24433	
Gain net annuel de population/11 ans	393			
Production nette de RP/11 ans	255,4			
Taux de croissance démo/11 ans		0,76%		
Parc de logements 2009	23314		23306	
Parc de logements 2020	26603		26606	
Vacance du parc 2009 - nb et taux	1157	5,0%	**1157**	
Vacance du parc 2020 - nb et taux	1656	6,2%	**1658**	
Taux d'occupation des RP 2009		2,640		
Taux d'occupation des RP 2020		2,513		
Baisse annuelle du taux d'occupation		0,437%		
Locatifs sociaux 2009	2500	11,6%	**2509**	
Locatifs sociaux 2020	2867	11,7%	2867	
Locatifs privés 2009	2792	12,9%	**2794**	
Locatifs privés 2020	3394	13,9%	3394	
Perspective PLH 2024-2030				
Taux de croissance démo maxi				
Population nette projetée en 2024	62961		TRANSPOSITION SIMPLE DE LA CROISSANC	
Nb de résidences principales en 2024	25710			
Population nette MAXI projetée en 2030	65554			
Choix communal/MAXI	98,3%		POSSIBILITE DE VARIATION EN MOINS	
Population nette CHOISIE projetée en 2030	64433			
Taux d'occupation des RP 2030	2,388		EXTRAPOLATION DE LA TENDANCE 09/20	
Nb de résidences principales en 2030	26981		ESTIMATION LOGIQUE POUR 20230	
Besoin net de résidences principales dans la période PLH	**1271**			
Niveau moyen de production annuelle de RP dans la période PLH	**212**			
Evolution de la production annuelle / période 2009-2020	-17%			
Construction nouvelle	843			
Réhabilitation existant avec reprise de vacance 1/1	244	14,7%	TAUX DE REPRISE SUR LE PARC VACANT	
Redensification du tissu central par l'occupation des logements en place	184		OBJECTIF PARTICULIER	
Equivalent démographique de la redensification en nombre de personnes	417			
Partition LLS				
Taux objectif de LLS en 2030 (hors programme de vente)	11,5%			
Nombre objectif de LLS en 2030 (hors programme de vente)	**3095**			
Nombre de LLS nets à réaliser	228	18%	part de la production	
Nombre de petits types LLS	47	21%		
Nombre de LLS PLAI	62	27%		
Nombre de LLS PLS maximum	33	14%		
Nombre de LLS autres	86			