



PROGRAMME D' ACTIONS DU PLH DES SABLONS

PRÉAMBULE

1. RAPPELS

Le Programme Local de l'Habitat fixe des objectifs à réaliser en matière d'habitat et, pour ce faire, des actions à mener déclinées dans un programme d'actions. Conformément au Code de la construction et de l'habitation, ce programme d'actions doit indiquer :

- a) *Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place des dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier ;*
- b) *Les objectifs quantifiés par typologie de logement à réaliser ou à mobiliser et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement ;*
- c) *La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ;*
- d) *La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;*
- e) *Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.*

En prenant en main cette politique de l'habitat, on engage la construction d'un territoire plus harmonieux et solidaire en menant un travail communautaire concerté. Les objectifs sont annoncés qualitativement et quantitativement. Il ne s'agit donc pas de priver les élus locaux de leur marge de manœuvre, de leur sensibilité ou de leur capacité d'orienter les projets. Il s'agit seulement de travailler ensemble et de respecter les choix locaux, lorsqu'ils ne condamnent pas les orientations communautaires.

Tout en respectant les obligations réglementaires, le PLH de la Communauté de communes des Sablons définit des actions réalistes et adaptées au contexte du territoire de la CCS (celui-ci n'ayant pas vocation à faire un inventaire de toutes les actions envisageables dans le domaine de l'habitat).

Pour son premier PLH depuis plusieurs années, la CCS souhaite un programme d'action simple, efficace et réaliste afin de se concentrer sur les principaux enjeux identifiés dans le diagnostic. Pour rappel, les grandes orientations qui ont été identifiées sont les suivantes :

- *ORIENTATION N°1 : CONSTRUIRE PLUS OU CONSTRUIRE MIEUX ?*
- *ORIENTATION N°2 : MÉRU NE SE SAUVERA QU'AVEC UN TERRITOIRE SOLIDAIRE ET UNE PRODUCTION LOCATIVE SOCIALE ASSUMÉE*
- *ORIENTATION N°3 : L'HABITAT ANCIEN PRIVÉ, UNE CLEF D'ENTRÉE À NE PAS NÉGLIGER*
- *ORIENTATION N°4 : LA POLITIQUE FONCIÈRE DE L'HABITAT*
- *ORIENTATION N°5 : LA GARANTIE D'ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL, UNE NOUVELLE MISSION DE LA CCS*

2. COMMENT S'Y PRENDRE CONCRÈTEMENT SUR LES OBJECTIFS DE PRODUCTION ?

Les objectifs de production sont constitués de différents sites désignés, contenant des programmes de construction. Ceci leur donne une première forme de validité opérationnelle, bien différente d'une sectorisation d'urbanisme réglementaire. Pourtant, un grand nombre d'événements peuvent venir remettre en question la programmation attendue (foncier non maîtrisé, promoteur défaillant, contrainte technique non levée, financement retardé, autorisation de construire contestée, etc.). C'est la raison pour laquelle il reste souvent **difficile d'afficher une programmation sur 6 ans** (celle d'un PLH), et encore plus, lorsque le foncier n'est pas contrôlé. Dans la réalité, ces impondérables viennent annuler des projets entamés, et,

parfois, en proposer d'autres imprévus et ne correspondant ni au diagnostic opéré, ni aux engagements pris.

L'animateur du PLH doit donc s'enquérir, **de manière très régulière, de l'avancement de chaque projet désigné**, pour en rapporter la fiabilité à la communauté des élus engagée sur le programme. Un point bimestriel pourra être réalisé. Les écueils et les solutions alternatives devront être présentés, sans délai, afin de **tenir le programme** et de l'adapter.

L'animateur du PLH doit, également, s'enquérir, **de manière très précise, de la réalisation des projets individuels**, non-maîtrisés et non-inscrits, puisqu'ils constituent, de fait, une nouvelle offre substantielle en zone rurale. Il s'agit notamment des opérations de constructions individuelles, mais aussi des opérations de division d'immeubles ou de transformation d'usage, qui impactent l'offre d'habitat des Sablons.

Cette **comptabilité gagnera en exhaustivité, jour après jour**, et finira par savoir décrire ce qui se passe sur le territoire, en matière d'offre.

3. LE TABLEAU DE BORD DE SUIVI DE LA PRODUCTION

A partir d'un tableau, mentionnant chaque projet local, en relation avec les attentes du PLH, l'animateur va pouvoir valider les étapes, qui vont **de l'idée à la livraison**¹ des logements sur le marché. Ce tableau doit être réalisé et **publié** auprès des différents acteurs.

Toutes les **modifications (mineures et majeures)** devront apparaître dans le tableau de bord. Les modifications mineures sont relatives aux délais de livraison à l'intérieur de la durée du PLH ou au nombre de logements à réaliser, dans la limite de quelques points (%). Les modifications majeures concernent des écarts plus importants ou des changements de sites ou de programmes.

Ce tableau de bord peut avoir une vertu supplémentaire, celle de montrer aux élus la part de ce qu'ils maîtrisent réellement, dans la production de l'habitat local.

4. LES FICHES-ACTIONS DU PLH ET L'ANIMATION DU PLH

Des fiches-actions expriment le contenu des actions, qui vont permettre de parvenir aux objectifs. Elles définissent les techniques et les moyens utilisés.

Le service chargé du suivi du PLH, devra réaliser un suivi annuel de chaque action ainsi qu'un bilan à mi-parcours et en fin de PLH, afin d'informer les élus et les partenaires des résultats enregistrés.

Deux éléments doivent être pris en compte :

- a. Le personnel, chargé du suivi du PLH, n'a pas de légitimité suffisante pour réclamer certaines données et informations et, surtout, pour alerter sur tel ou tel retard. Il doit donc travailler sous la gouverne d'un élu, particulièrement mobilisé sur la question.
- b. Le rythme de la publication des résultats et le contenu des évaluations doivent être réguliers et précis.

¹ C'est bien sûr **la livraison** qu'on attend, et non pas l'autorisation ou le chantier.

LES FICHES ACTIONS DU PLH

FICHE ACTION N°1

LIMITER LA PRODUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS À 1 122 UNITÉS SUR 6 ANS

FICHE ACTION N°2

PRODUIRE 225 NOUVEAUX LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SUR 6 ANS, HORS DE MÉRU

FICHE ACTION N°3

FACILITER LA FINALISATION DES PROJETS DU QPV DE MÉRU

FICHE ACTION N°4

ENGAGER UN PROJET DE RÉHABILITATION DU PARC PRIVÉ ANCIEN

FICHE ACTION N°5

ÉVALUER LA POLITIQUE FONCIÈRE LOCALE, AU SERVICE DE L'HABITAT

4

FICHE ACTION N°6

S'ENGAGER DANS L'ANIMATION ET LE SUIVI DES POLITIQUES DE GESTION DU LOGEMENT SOCIAL

FICHE ACTION N°7

ANIMER LE PLH LUI-MÊME, L'ÉVALUER ET LE POURSUIVRE

FICHE ACTION N°8

CRÉER ET FAIRE VIVRE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

FICHE ACTION N°1

LIMITER LA PRODUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS À 1122 UNITÉS SUR 6 ANS

OBJECTIF : Faire en sorte que la production de nouveaux logements n'excède pas 188 unités par an, malgré une très forte pression de la demande et des constructeurs

MÉTHODOLOGIE : La production d'habitat nouveau n'est pas soumise à l'autorisation explicite de la CCS, en conséquence de quoi, la limitation de la production ne peut être, seulement, la conséquence d'une volonté de la CCS, mais la conséquence d'un **suivi particulier et d'une vigilance communautaire**, pour endiguer les excès.

Trois productions complémentaires existent sur le territoire :

1. La construction de logements nouveaux, par un promoteur, au titre d'un programme autorisé.
2. La construction individuelle, par un particulier, au titre d'une autorisation de construire sur une parcelle.
3. La division d'un immeuble d'habitation unique en plusieurs logements ou la transformation d'usage d'un immeuble non affecté précédemment au logement.

La première difficulté de cette action consiste, donc, dans le comptage de cette production. Le point 1 est le plus facile à contrôler, il est aussi le plus important, puisque c'est celui qui forme l'essentiel du projet PLH, avec son lot de produits qui répondent aux attentes locales. Le second peut être suivi en collaboration directe avec les communes, le dernier, également, mais avec plus de difficultés.

La tenue du décompte est précise et détaillée. Le tableau de suivi est tenu et diffusé aux élus des communes.

MOYENS : Les services de la CCS en propre

COÛT : Evaluation ETP = 2 jours par mois = 10% ETP

EXTERNALISATION : Difficile

ECHEANCIER : Dès le premier jour du PLH

ANNEXE : Liste des productions attendues pendant 6 ans, pour parvenir à 1122 logements produits

ANNEXE FICHE ACTION N°1

La répartition des 1122 logements, à réaliser en 6 ans, entre les communes tient compte des productions antérieures, des projets et des objectifs de production du logement social hors MERU, qui forment le cœur de ce PLH. Elle propose des objectifs de production, qui permettent de mettre en lumière l'excès et l'insuffisance, par rapport à leurs centres. Une part significative de la production n'est pas maîtrisée. Elle se réalise à l'initiative des promoteurs individuels ou professionnels, sans que les collectivités ne puissent interférer. Les documents d'urbanisme éteignent, peu à peu, le champ des excès, en la matière, mais les constructions interstitielles restent possibles en secteur rural, de même qu'un certain nombre de reprises d'immeubles existants, voués à la division en appartements.

PROJET DE PRODUCTION COHERENT POUR LE PLH, tenant compte de l'historique, du desserrement, du PLU et des projets communaux	HISTORIQUE DE PRODUCTION Nombre de logements nouveaux réalisés, en moyenne, par période de 6 ans	MAINTIEN DEMOGRAPHIQUE Besoin en desserrement sur la période 2020-2025	PROJET PLH hypothèse retenue
AMBLAINVILLE	36	27	138
ANDEVILLE	97	47	90
BORNEL	111	79	180
CHAVENCON	5	0	5
CORBEIL-CERF	6	0	10
ESCHES	66	0	40
HENONVILLE	28	0	25
IVRY-LE-TEMPLE	24	12	24
LABOISSIERE-EN-THELLE	24	17	30
LA DRENNE	54	0	47
LES HAUTS TALICAN	19	14	30
LORMAISON	20	21	27
MERU	328	0	280
MONTCHEVREUIL	32	11	37
MONTS	5	13	13
NEUVILLE-BOSC	13	8	13
POUILLY	0	2	5
SAINT-CREPIN-IBOUVILLERS	65	0	60
VALDAMPIERRE	11	13	18
VILLENEUVE-LES-SABLONS	35	37	50
CC DES SABLONS	979	301	1122

Répartition de la production attendue

La répartition de la production apparaît en dernière colonne. Elle a été établie en tenant compte du rythme historique de production, de la recommandation du SCoT opposable, de certains projets annoncés.

On remarquera, principalement :

- Une production moindre pour MERU, qui choisit de diversifier au maximum ses projets et de ne pas se réengager sur le locatif social
- Une production accrue pour AMBLAINVILLE, qui engage une Zac importante, avec l'appui de l'EPFLO
- Une production accrue pour BORNEL, qui accentue son effort de développement interne, avec un projet locatif social important

- Un desserrement extrapolé, largement dépassé pour toutes les communes, qui nous rappelle que le territoire est dans une dynamique de gain de population.

Recommandation

La production attendue est une **recommandation**, qui exprime la mesure adéquate de la progression du territoire en matière de construction.

PRODUIRE 225 NOUVEAUX LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (LLS) SUR 6 ANS, HORS DE MÉRÉU

OBJECTIF : Parvenir à la livraison de 225 LLS nouveaux, hors de MERU

MÉTHODOLOGIE : La réalisation de LLS, répartis en plusieurs programmes communaux, reste un objectif central de ce PLH. Il sera utile, voire nécessaire, de trouver l'appui d'un ou deux élus communautaires facilitateurs et, de communiquer avec les bailleurs sociaux, soit désignés par les communes, soit intéressés à venir réaliser les programmes, le jour venu. Une certaine tension règne chez les promoteurs sociaux, à la suite des décisions gouvernementales relatives à la Réduction du Loyer de Solidarité, voire au regroupement des opérateurs prévu par la Loi ELAN. Elle n'est pas propice aux engagements actuels d'investissement des constructeurs sociaux.

La **tenue d'un tableau d'avancement précis de chaque projet identifié est indispensable**. On y trouvera toutes **les étapes datées de progression**, depuis la maîtrise foncière jusqu'à la livraison, en passant par les autorisations administratives, la définition précise du programme, le bouclage financier, les aléas de chantier, etc.. Il en ira de même, avec les projets non identifiés (tels que les programmes prévus dans des communes non engagées dans des projets précis ou les programmes regroupant plusieurs communes).

La **publication régulière de ce tableau** (ou de sa synthèse), auprès des élus communautaires ou de la commission ad hoc, est indispensable. Elle permet de les informer de l'avancement, mais **surtout, de les solliciter pour le règlement éventuel de différents écueils** techniques, financiers ou relationnels. Il ne faut pas négliger que l'engagement d'un projet avec un constructeur, social ou non, est aussi une négociation, dans laquelle l'une des deux parties est professionnelle. Cette mission de suivi est complexe, elle est celle d'un intervenant, qui doit s'assurer de la bonne marche de programmes, eux-mêmes soumis à de nombreux aléas. Elle doit donc être assurée avec un appui fort du bureau communautaire.

Rappelons, en outre :

- que les objectifs définis pour les communes sont des minima,
- que MERU pourra réaliser des LLS supplémentaires, dans des programmes mixtes, ou, à chaque fois que cela pourra servir son effort de diversification des produits d'habitat,
- que les excédents des uns ne devraient pas compenser les insuffisances des autres ou les exonérer de réaliser
- que l'échec ou le retard de programmation d'un projet devra être porté à la connaissance de tous et que des alternatives doivent être trouvées :
 - autre terrain dans la commune
 - autre promoteur
 - autre programme avec un objectif LLS un peu différent
 - autre commune, en tout dernier ressort et selon l'équilibre territorial attendu

MOYENS : Les services de la CCS en propre

COÛT : Evaluation ETP = 2 jours par mois = 10% ETP

EXTERNALISATION : Difficile, ou alors, pour expertise seulement

ECHEANCIER : Dès le premier jour du PLH

ANNEXE : Répartition des objectifs LLS par commune

ANNEXE FICHE ACTION N°2

Programme LLS du PLH de la CC des SABLONS	RP 2015	Parc social détenu RPLS 2018	Taux parc social détenu en 2018	Réalisation minimale attendue en LLS	Production de logts PLH	Part de la production visée	Parc LLS à l'issue données LLS	Parc LLS à l'issue données LLS en taux
AMBLAINVILLE	668	11	1,6%	48	138	35%	59	7,3%
ANDEVILLE	1217	142	11,7%	23	90	25%	165	12,6%
BORNEL	1926	301	15,6%	54	180	30%	355	16,9%
ESCHES	509	22	4,3%	14	40	35%	36	6,6%
LABOISSIERE-EN-THELLE	463	14	3,0%	11	30	35%	25	5,1%
LORMAISON	498	84	16,9%	7	27	25%	91	17,3%
SAINT-CREPIN-IBOUVILLERS	539	30	5,6%	15	60	25%	45	7,5%
VILLENEUVE-LES-SABLONS	453	37	8,2%	13	50	25%	50	9,9%
IVRY-LE-TEMPLE	287	19	6,6%	5	24	20%	24	7,7%
HENONVILLE	324	5	1,5%	5	25	20%	10	2,9%
VALDAMPIERRE	448	1	0,2%	4	18	20%	5	1,1%
MONTCHEVREUIL	464	1	0,2%	7	37	20%	8	1,6%
LA DRENNE	357	5	1,4%	9	47	20%	14	3,5%
LES HAUTS TALICAN	344	6	1,7%	6	30	20%	12	3,2%
AUTRES COMMUNES	417	3	0,7%	4	46	10%	7	1,5%
MERU	5173	1595	30,8%	0	280	0%	1595	29,2%
TOTAL	14087	2276	16,2%	225	1122	20%	2501	16,4%

9

La répartition par type est une recommandation du PLH. Elle ne s'impose pas, mais doit être confrontée à chaque nouveau programme.

	Mini		Maxi	
Plai	34	15%	0	0%
Plus	158	70%	191	85%
Pls	0	0%	34	15%

Cette répartition par type n'est pas anodine. Elle invite à ce que les logements proposés soient réellement abordables et adaptés à la demande locale.

Ainsi, le PLAI, réservé à des demandeurs de très faibles ressources, doit être considéré comme une solution pour certains ménages en reconstruction personnelle ou familiale. L'objectif de production est limité (34 en 6 ans) et la répartition doit se faire au gré des programmes, plus favorablement, bien sûr, dans les communes équipées et proches des services et transports gratuits.

A l'opposé, le PLS qui propose des loyers nettement plus élevés, peut être un produit de diversification pour des villes comme BORNEL ou MERU. Il autorise des marges plus importantes pour les constructeurs (loyers possibles nettement plus élevés, exonération fiscale très importante, taux d'intérêt attractif en cette période d'écrasement des taux), mais il présente un double risque réel :

- celui d'être une solution transitoire pour des installations en accession, qui restent assez faciles à réaliser, en remontant vers le Nord de l'Oise, et d'entraîner, en conséquence, une rotation rapide,
- celui de pouvoir accueillir des ménages en recherche d'un logement à tout prix, qui perdraient pied, au premier événement familial ou professionnel défavorable

Ce produit est, par contre, très prisé des constructeurs, puisque le potentiel de gain y est beaucoup plus élevé, lorsque la pression de la demande locative est élevée.

FACILITER LA FINALISATION DES PROJETS DU QPV DE MÉRU

OBJECTIF : Parvenir à la finalisation de la requalification du quartier Saint-Exupéry faisant partie du Quartier Politique de la Ville (QPV) de la Nacre

MÉTHODOLOGIE : La CC des SABLONS porte ce programme de requalification, mené dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), participe aux décisions et au financement des actions menées. Il est important que ce projet de requalification permette à ce quartier de se diversifier et de retrouver une attractivité remise en question.

La CC des SABLONS, aux côtés de la Ville de MÉRU, sera attentive à ce que le parc social étudié, au titre de ce quartier, ne soit pas remplacé par un parc social plus onéreux pour les locataires en place. Des efforts d'économie d'énergie doivent être accomplis en ce sens, afin d'alléger la contrainte des locataires.

Le projet de déconstruction de 32 logements appartenant à la SA de l'Oise est l'option retenue, à cette heure. Elle entraîne la nécessité de reconstituer cette offre, en créant 20 logements PLAI et 12 logements PLUS. Il ne s'agit pas, ici, de reloger les ménages habitant cet immeuble, mais bien de reconstituer l'offre de base. La production de logements PLAI devra se réaliser hors du quartier prioritaire et, si possible, hors de la Ville de MÉRU. Il ne s'agit pas, toutefois, d'isoler des ménages loin des services et des transports et on préférera retrouver cette production PLAI à proximité de la ville-centre. Actuellement fléchée, pour 10 logements, dans la Zac du Pont Charmant à Amblainville, elle sera complétée, au plus vite, par des engagements à hauteur des 10 autres logements, dans les communes équipées des Sablons. A défaut de trouver une solution opérationnelle dans les délais prescrits, celle-ci pourra alors être envisagée à MÉRU en dehors du QPV.

MOYENS : Les services de la CCS en propre

COÛT : Evaluation ETP = 5 jours par mois = 25% ETP

EXTERNALISATION : Possible pour expertise, pas pour représentation

ECHEANCIER : Durée totale du programme, avec des temps forts (mise au point du projet)

ENGAGER UN PROJET DE RÉHABILITATION DU PARC PRIVÉ ANCIEN

OBJECTIF : Associer le parc d'habitat privé ancien à la requalification générale de l'habitat

MÉTHODOLOGIE : Deux axes d'intervention, très différents, sont visés. Le premier concerne **l'habitat indigne**, pour lequel, une grande part des solutions est dans la coercition, c'est-à-dire, dans la capacité des communes, confrontées au problème, à trouver les moyens d'engager des actions, parfois coûteuses, pour éradiquer ce fléau. Le second concerne **le parc privé ancien en général**, pour lequel des aides financières et techniques existent, au profit des propriétaires occupants modestes, et au profit des bailleurs privés qui souhaiteraient s'associer au projet de création d'un parc locatif qualitatif.

L'intervention à mener au Centre-Ville de MERU (actuellement sous OPAH-RU) doit permettre, **en premier lieu**, d'enrayer et de neutraliser les situations d'habitat indigne ou insalubre qui y sont observées, **en second lieu**, de proposer aux résidents, une évolution qualitative de leur quartier et de leur habitat. Faute d'avoir réalisé ou engagé suffisamment la première action, la seconde ne peut pas trouver de dynamique suffisante. C'est la raison pour laquelle, un travail sur le foncier (DUP, rachat d'immeubles, RHI, ORI) doit être mené avec un impact suffisant, en dehors même du processus d'OPAH, qui est, sans doute, prématuré. Une convention avec l'EPFLO devrait être établie, à la fois pour le portage financier des immeubles à acquérir et pour l'éventuelle mise en place de certaines actions coercitives, par délégation de la commune. L'EPFLO prévoit, d'ailleurs, expressément ce type d'interventions, dont la ville de MÉRÉU devrait rester, maître d'ouvrage. Cette intervention au Centre-Ville de MÉRÉU, est **indispensable et prioritaire**, elle devra être renouvelée au cours du PLH.

12

La CCS pourra, également, faciliter la mise en place d'une OPAH locale (ou d'un PIG), en poursuivant, notamment, deux objectifs :

- Faire en sorte que **les ménages du parc ancien privé** puissent **obtenir les aides financières** de l'ANAH et des autres financeurs, pour réaliser des travaux dans leurs logements (économie d'énergie, autonomie et adaptation du logement au handicap et au vieillissement, gros travaux dans les logements dégradés), **être conseillés**, de manière professionnelle, au sein même de la CCS et vivre une **animation spécifique** sur le sujet, pendant quelques années.
- Faire en sorte que **les bailleurs privés** puissent **s'associer à l'objectif de création d'un parc locatif qualitatif et abordable**, en engageant des travaux dans leurs logements actuels, sous le régime ANAH ou en s'engageant dans de nouveaux projets, dans l'ancien.

Elle envisagera, le cas échéant, d'encourager certaines initiatives, pour parvenir à des résultats supérieurs.

Le Département de l'OISE ayant décidé de lancer un Programme d'Intérêt Général, pour la période allant de mi-2019 à 2022 inclus, il est également possible de laisser ce programme se dérouler aux Sablons, en associant ou pas, des aides locales.

MOYENS : Les services de la ville de MERU / Convention avec EPFLO pour la ville de MERU et appui à une politique foncière et de régulation au Centre-Ville
+ Les services de la CCS / Convention avec un opérateur pour une animation de 3 à 6 ans

COÛT : Frais de portage et d'études pour la Ville de MERU, selon barème EPFLO

40 000€ HT à 50 000€ HT par an pour la CCS, en charges d'ingénierie, **avant** subventions de l'ANAH (environ 50% du HT, selon résultats) et subventions du Département + aides aux particuliers facultatives.

ETP de suivi : Ville de MERU = 3 jours par mois = 15% ETP + CCS = 2 jours par mois en phase opérationnelle = 10%

EXTERNALISATION : souhaitable

ECHEANCIER : A négocier avec l'ANAH, petite étude préalable de calibrage **éventuelle** à prévoir (10 000€ HT)

ÉVALUER LA POLITIQUE FONCIÈRE LOCALE, AU SERVICE DE L'HABITAT

OBJECTIF : S'assurer de l'efficacité et de l'utilité des politiques foncières locales

MÉTHODOLOGIE : Les conventions bilatérales, réalisées entre les communes de la CCS et l'EPFLO pour régler des questions foncières, en lien avec l'habitat, permettent de préparer, dans de bonnes conditions financières et techniques, l'éclosion de nouveaux projets locatifs sociaux. La CCS doit s'assurer de la bonne fonctionnalité de cette politique, qui l'exonère, jusqu'à présent, de s'occuper elle-même de conventionner avec l'EPFLO.

MOYENS : Les services de la CCS en propre, pour une enquête annuelle à mener auprès des communes et de l'EPFLO

COÛT : Evaluation ETP = 2,5 jours par an = 1% ETP

EXTERNALISATION : Superflue

ECHEANCIER : Chaque année

S'ENGAGER DANS L'ANIMATION ET LE SUIVI DES POLITIQUES DE GESTION DU LOGEMENT SOCIAL

OBJECTIF : Entrer dans un nouveau cadre de compétence communautaire et en assumer la charge

MÉTHODOLOGIE : La Conférence Intercommunale du Logement est un organe de réflexion, d'analyse et de décision sur tous les sujets qui touchent la politique de l'habitat locale et, particulièrement, depuis les dernières dispositions issues des lois ALUR et E&C. A la mise en place du PLH, s'ajoutent donc les obligations de mise en place d'une **Convention Intercommunale d'Attribution** et d'un **Plan Partenarial de Gestion de la Demande Sociale et de L'Information du Demandeur**.

Dans les faits, et sous le contrôle de l'Etat, la CCS doit réaliser un ensemble de missions nouvelles et rendre compte, y compris devant le public, de son obligation de moyens pour les réaliser.

La CCS doit essentiellement réaliser 3 missions élémentaires :

- Organiser l'animation et le travail des commissions et de la CIL, en vue de faire vivre la réflexion, l'analyse et la mesure des résultats obtenus.
- Organiser l'accueil des publics en vue de l'expression de la demande sociale et de son suivi
- Mettre en place un travail d'analyse des flux et des attributions avec l'URH et les bailleurs, de manière à mieux comprendre les enjeux et les résultats et de pouvoir les rapporter

Bien évidemment, les élus doivent être associés à ces missions, afin d'apprécier le travail réalisé et de prendre les décisions qui s'imposent. Certains d'entre eux participent, d'ailleurs, directement aux travaux de la CIL.

MOYENS : Les services de la CCS en propre pour la CIA.

COÛT : Evaluation ETP = CIA 3 jours par trimestre = 5% ETP + PPGDLSID = 10 jours par mois = 45% ETP

EXTERNALISATION : Possible pour expertises et préparation des analyses et synthèses

ECHEANCIER : Dès la signature pour les deux composantes (CIA et PPGDLSID)

ANIMER LE PLH LUI-MÊME, L'ÉVALUER ET LE POURSUIVRE

OBJECTIF : Faire accepter le PLH comme un outil de politique locale et convaincre de son intérêt collectif

MÉTHODOLOGIE : Le PLH est un outil de politique locale nécessaire à l'expression des élus sur le développement de leur territoire, nécessaire à la correction de certains dysfonctionnements potentiels et nécessaire à l'intégration des politiques définies nationalement.

Un rapporteur désigné par le Bureau communautaire peut se charger d'exposer son avancement, de manière régulière et, au moins une fois par an, ainsi qu'à mi-parcours (au bout de 3 ans), pour un bilan complet, mais provisoire.

Il doit être assisté par les services de la CCS, qui animent le PLH lui-même, en gérant les différentes actions, en direct ou avec un soutien externe.

MOYENS : Les services de la CCS en propre.

COÛT : Evaluation ETP = 3 jours par an = 1,5% ETP

EXTERNALISATION : Possible pour l'évaluation à mi-parcours, notamment

ECHEANCIER : Dès la première année

CRÉER ET FAIRE VIVRE L'OBSERVATOIRE LOCAL DE L'HABITAT

OBJECTIF : Capitaliser les données habitat relatives au territoire, afin de les analyser régulièrement et de publier les résultats.

MÉTHODOLOGIE : La mise en place d'un Observatoire Local de l'Habitat est obligatoire pour tous les PLH.

Il doit comprendre des données brutes avec dates, sources et périodicité. Il fait l'objet d'analyses comparatives, au moins chaque année. Ces données concernent le logement, la démographie, les aides sociales, l'activité ANAH, les logements indignes, etc..

Les analyses comparatives peuvent être publiées à l'échelle souhaitée par la CCS.

En constituant ainsi ses propres références, l'EPCI donne de la profondeur à son PLH, suit à sa mesure les évolutions attendues et peut développer de nouvelles données et analyses. Il peut également décider de mener des investigations (enquêtes locales, par exemple), pour en savoir plus sur les attentes des habitants d'un quartier, sur le jugement des nouveaux habitants d'une résidence, sur les besoins d'un public spécifique, etc..

MOYENS : Les services de la CCS en propre ou externalisation contrôlée

COÛT : Evaluation ETP = 15 jours par an = 7,5% ETP

EXTERNALISATION : Possible

ECHEANCIER : Dès la première année

TOTAL DES ETP ET COÛTS GÉNÉRÉS

Les évaluations établies dans le cadre de ce programme d'actions peuvent varier, selon les plans de charges effectifs et l'organisation générale de l'EPCI. Plusieurs actions exigent des sessions de réflexion approfondie qui ne se gère pas comme un travail de représentation.

L'externalisation est possible dans certains cas. Elle est une décharge partielle, puisqu'il faut également suivre les travaux menés à l'extérieur.

PLH 2019-2025	ETP/an	Coûts CCS HTva	ETP/an	Coûts MERU
1	10%			
2	10%			
3	25%			
4	10%	25000€ ²	15%	Selon EPFLO
5	1%			
6	50%			
7	1,5%			
8	7,5%			
TOTAL	115%	25000€		

² Après aide financière de l'ANAH, qui pourrait être complétée par une aide du Département.