



COMMUNAUTÉ
DE L'AGGLOMÉRATION
CREILLOISE

Une agglomération forte pour un territoire solidaire

Programme local de l'habitat

Mardi 28 mai 2013

Présentation au CRH

Bureau d'études Fondation des villes



Une agglomération forte pour un territoire solidaire

www.agglocreilloise.fr

Présentation du PLH

- Objectifs de la politique de l'habitat
- Des moyens pour les atteindre
- Questions et avis

Un territoire en interaction avec son environnement

Périmètres de l'étude et périmètres INSEE



Superficie :
(en km²) **34**

Population totale : **73 645**

1

Population municipale : **72 595**

Densité intercommunale :
(hab/km²) **2 128**

Densité urbaine :
(hab/surface zone urbaine au km²) **3 416**

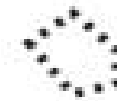
Nombre de logements : **28 180**

4

Sources : Oise-la-Vallée, Insee recensement de la population 2008



Périmètre de l'étude



Aire urbaine de Creil



Bassin de vie



Limites communales



COMMUNAUTÉ
DE L'AGGLOMÉRATION
CREILLOISE

Une agglomération forte pour un territoire solidaire



www.agglocreilloise.fr

Aux atouts insuffisamment valorisés

ATOUPS

- Une population jeune,
- La vitalité des PME, la qualité de centres de recherche privés et publics,
- Le potentiel urbain des rives de l'Oise et le potentiel foncier urbain,
- La desserte en transport (étoile ferroviaire, axes routiers, ...),
- Son dynamisme démographique,
- La CAC est au cœur d'un bassin de vie de plus de 130 000 habitants (élargi à 150 000 avec la Ruraloise), bien équipé: gare, hôpital, IUT, services aux populations, ...

FAIBLESSES

- Un territoire relativement isolé malgré son poids démographique, économique et ses équipements,
- Des actifs fragilisés (surreprésentation des salariés en intérim), une population majoritairement ouvrière fait face à d'importantes difficultés sociales, des poches de pauvreté persistent,
- Des inégalités existent au sein de l'intercommunalité et avec les espaces qui l'environnent
- Paradoxalement, le territoire manque de réserves foncières pour accueillir logements et activités, en raison du manque de disponibilité du foncier et de son coût.

Une dynamique au service du projet de territoire

Schéma de
Cohérence
Territorial
(S.C.O.T.)
2013/2023

Périmètre :

CAC - Pierre Sud
Oise –
Laigneville,
Monchy
Mogneville

Adopté
26/03/13

Stratégie foncière
Programme
d'Actions Foncière
2010/2020

4.1 M €
de portage
foncier

10 terrains
ciblés

4 avenants

Rénovation
urbaine
2007/2013

5 opérations

Eco-quartier Gournay,
clé de voûte du PRU
d'ensemble
Rouher
Martinets
Obier-Granges
Les Rochets

280 M€
d'investissements

1 000 logts démolis
3 200 nouveaux logts

Intervention
Parc privé
OPAH
2013/2017

Enjeux :

- 700 immeubles dégradés
- 90 copropriétés dégradées
- 4.6 M€ de travaux engendrés
- 560 000 € de subventions réservées

Lutte contre la précarité
énergétique,
Lutte contre l'habitat indigne
Soutien à domicile des
propriétaires-occupants âgés
(

Valorisation du patrimoine
architectural
Aide au fonctionnement des
copropriétés

Projet « gare,
cœur
d'agglomération »

- Repenser le cœur de
l'agglomération

- Un partenariat élargi

- Préparer l'arrivée de
la grande vitesse

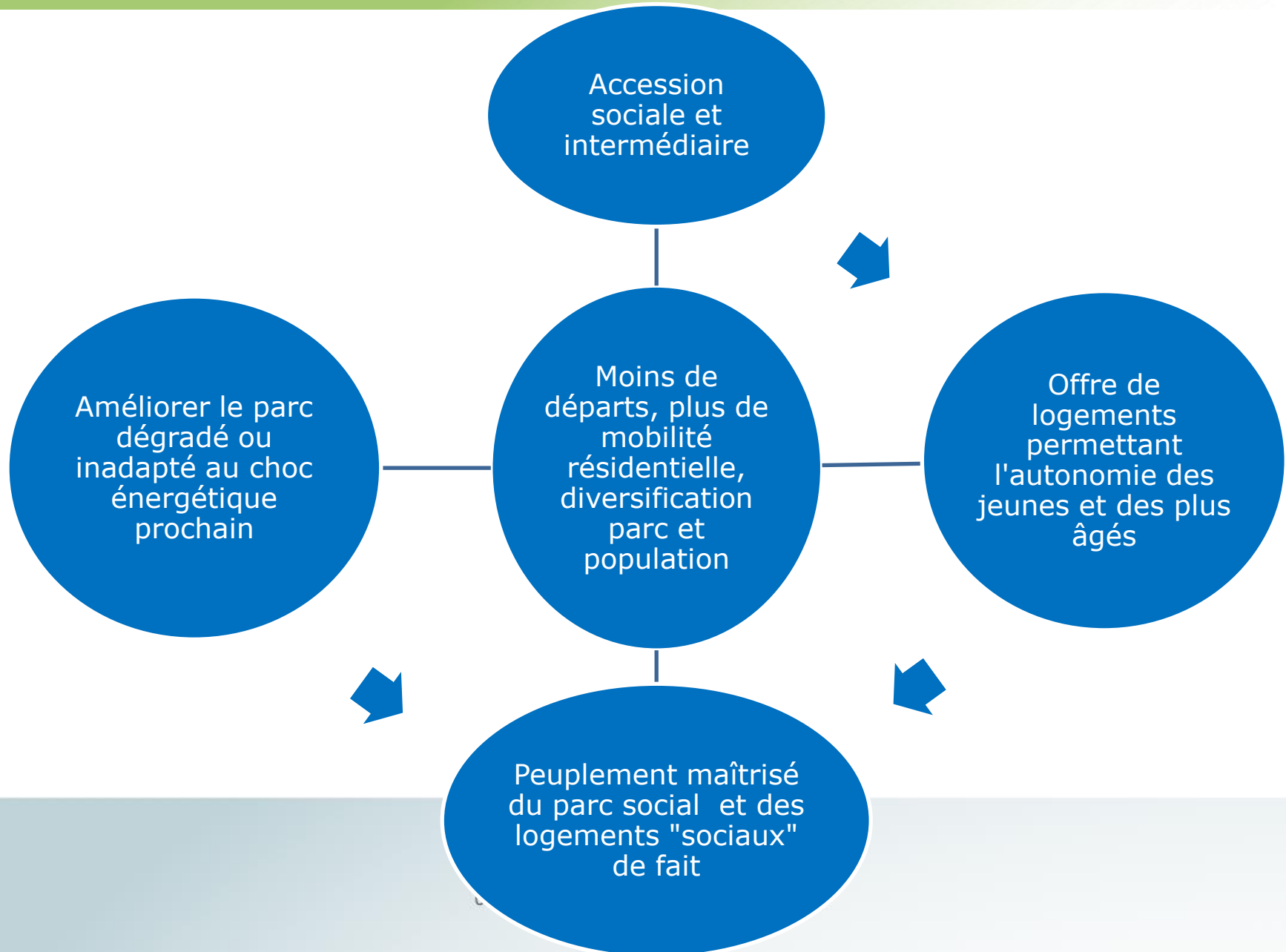
- 130 ha

Un PLH qui participe à cette dynamique

4 OBJECTIFS

- Maintenir ou attirer sur place les ménages modestes ou moyens
- Améliorer le parc de logements dégradés ou inadaptés au choc énergétique
- Permettre un logement autonome sur place pour les petits ménages âgés ou jeunes
- Consolider et préserver l'effort réalisé pour améliorer le parc social et privé

Pour un cercle vertueux



Une hypothèse haute de 400 logements par an

CAC	1999-2007	2008-2017 Scénario fil de l'eau	2008-2017 Scénario médian	2008-2017 Scénario optimiste
Solde migratoire en ménages	-152	-50	0	20
Décohabitation	93	90	173	210
Solde naturel en ménages	296	212	170	140
Evolution des ménages par an	237	252	343	370
Vacants et secondaires	-118	0	-20	-20
Compensation des disparitions de logements (désaffectations)	16	100	50	50
<i>Dont destructions PRU</i>		100	100	100
Besoin en logement	142	352	373	400
<i>dt Logements Sociaux « 1 pour 1 » du PRU</i>	<i>0</i>	<i>97</i>	<i>97</i>	<i>97</i>

Déclinaisons quantitatives

Construction

	Creil	Nogent-Sur-Oise	Montataire	Villers-Saint-Paul	CAC	% CAC	<i>Rappel projets actuel</i>
PLUS	177	98	56	5	336	14%	550
PLAI	88	49	28	3	168	7%	171
PLS	63	35	20	2	120	5%	141
Accession sociale	189	105	60	6	360	15%	129
Accession intermédiaire	139	77	44	4	264	11%	342
Accession libre	176	98	56	6	336	14%	375
Locatif privé	252	140	80	8	480	20%	191
Autre ventes	176	98	56	6	336	14%	600
TOTAL	1 260	700	400	40	2 400	2 400	2 499
par an	210	117	67	7	400		417
<i>Rappel des projets actuels au prorata du taux de certitude</i>	1 369	718	412	0	2 499		

Déclinaisons quantitatives

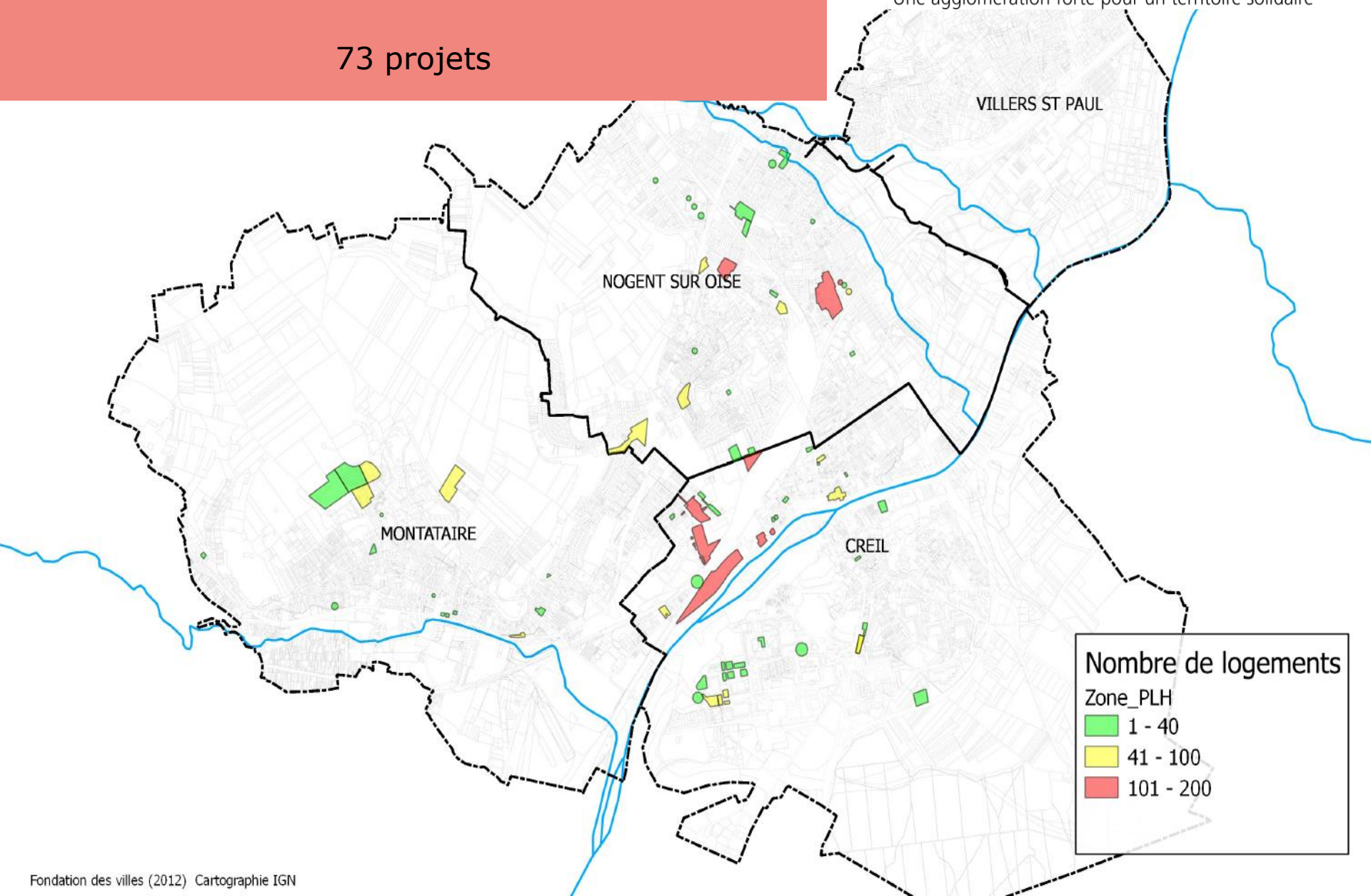
Amélioration

	Creil	Nogent-Sur-Oise	Montataire	Villers-Saint-Paul	CAC	Rappel projets OPAH/ANRU
Locatif privé à loyer conventionné	38	14	6	2	60	30
Locatif privé à loyer intermédiaire	62	23	10	4	98	49
Autre Locatif privé	0	0	0	0	0	0
Accession sociale	43	3	3	5	55	0
Accession intermédiaire	32	3	2	4	41	0
Propriétaires occupants	99	90	49	32	270	135
Locatif social	621	1085	209	111	2026	1800
Autre ventes	0	0	0	0	0	
TOTAL	895	1218	279	158	2550	2014
par an	149	203	47	26	425	336

Programme Local de l'Habitat Projets de constructions de logements recensés 2012-2017

73 projets

Une agglomération forte pour un territoire solidaire



Présentation du PLH

- Objectifs de la politique de l'habitat
- Des moyens pour les atteindre
- Questions et avis

Quel moyens pour réaliser ce programme?

- Une synergie entre les actions qui organise l'interaction entre segments immobiliers
- Des moyens ciblés aux effets complémentaires
- Une réalisation sécurisée
 - Des objectifs quantitatifs réalistes,
 - Conformes aux capacités des projets recensés et localisés,
 - Avec une marge de manœuvre (taux de certitude)
 - Des moyens pour réduire la distance aux [objectifs qualitatifs](#)
- Des moyens financiers, centrés sur quelques actions:
 - le foncier et les études projets (actions 1 et 13)
 - l'OPAH,
 - l'amélioration du parc social
 - puis l'accession sociale

LES ACTIONS DU PLH 2012-2017

Les volets du PLH	Organisation	Opération	Accompagnement
Organiser la production	Fiche action 1: NEGOCIER ET ORGANISER LE PARTENARIAT SUR LES PROJETS Fiche action 2: ASSURER LA COORDINATION DES OPERATIONS COMPLEXES EN COEUR D'AGGLOMERATION	Fiche action 3: ACTION FONCIERE POUR LE PLH	Fiche action transversale: SUIVI DU PLH ET OBSERVATOIRE
Améliorer le parc existant		Fiche action 5: REHABILITATION DU PARC PRIVE Fiche action 7: AMELIORATION DU PARC SOCIAL	Fiche action 12: AMELIORATION ENERGETIQUE DU PARC DE LOGEMENTS
Mieux maîtriser les équilibres de peuplement et optimiser les réponses du parc social			Fiche action 4: PREVENIR LA FRAGILISATION DU PARC SOCIAL PAR UNE POLITIQUE D'ATTRIBUTION
Un parcours résidentiel local	Fiche action 8: PERMETTRE L'HABITAT DES GENS DU VOYAGE SEDENTARISES ET METTRE EN ŒUVRE LE SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL	Fiche action 6: DEVELOPPEMENT DE LA PART DES LOGEMENTS SOCIAUX EN PLAI ET CREATION D'HABITAT ADAPTE Fiche action 9: SECURISER ET DEVELOPPER L'ACCESSION SOCIALE	Fiche action 9 : METTRE A DISPOSITION UN RESEAU D'APPUI AU LOGEMENT AUTONOME DES JEUNES Fiche action 10: OPTIMISER LE MAINTIEN DANS UN DOMICILE DES PERSONNES DEPENDANTES

action 1 NEGOCIER ET ORGANISER LE PARTENARIAT SUR LES PROJETS

- Charte et coordination intercommunales
- L'action
 - Affirmer le pilotage intercommunal et les engagements communaux
 - Diversifier les acteurs de la production et négocier collectivement
- Les moyens
 - Convention communes/CAC
 - Charte et groupe de revue des projets
 - Négociation des projets systématique



action 12 AMELIORATION ENERGETIQUE DU PARC DE LOGEMENTS

- Impulsion locale à une politique départementale et nationale
- L'action
 - Repérer et sensibiliser les occupants et propriétaires à l'enjeu énergétique
 - Diagnostics thermiques approfondis par types
 - Faciliter le montage financier
- Les moyens
 - Accompagnement humain mobilisant les partenaires
 - Accompagnement financier
 - Appui au montage
 - Regroupement de commande



- Intervention sur un segment de marché, en partenariat avec les opérateurs
- L'action
 - Accompagner, améliorer et développer cette offre
 - Diversifier l'offre selon les modalités et les produits (amélioration dans l'ancien)
 - Proposer un accompagnement des accédants au montage
- Les moyens
 - Programmation
 - Contractualisation des aides départementales et régionales
 - Garanties et dispositif de suivi/accompagnement
 - « Passeport Accession »
 - Réduction des coûts de réalisation



- Mise en réseau local et travail partenarial sur la conception universelle
- L'action
 - Repérage et prévention à travers un recensement transversal des besoins, de l'offre, des services et un appui au déménagement
 - Expériences alternatives et culture locale de l'autonomie et de la conception universelle
- Les moyens
 - Outil de repérage de la dépendance et de l'offre adaptée
 - Atelier de co-conception et expérimentations
 - Adaptation des rez-de-chaussée, logements adaptés
 - Information et prévention, appui (déménagement, attributions,...) capitalisation des expériences (référentiels, suivi, ...)
 - Organisation des services coordonnée en pôles



Coût prévisionnel

Coût PLH prévisionnel	CAC/ Communes
<u>Animations du dispositif sur 6 ans</u>	
Action 4 Equipe opérationnelle OPAH 3 ans (70% de subventions déduite)	135 000,00 €
Action 4 Prolongement OPAH 2 ans	
Action 7 MOUS gens du voyage	70 000,00 €
Action 9 Réseau accompagnement des jeunes	35 000,00 €
Action 10 Maintien à domicile des personnes âgées	80 000,00 €
<u>Aides financières sur 6 ans</u>	
Action 4 Subvention OPAH	560 000,00 €
Action 4 aides prolongement amélioration du parc privé 2 ans	
Action 5 Aide amélioration du parc social (2000 €/log sur 412)	824 000,00 €
Action 11 amélioration énergétique et expertises sur 5 ans (+Ademe)	160 000,00 €
Action 8 Accession sociale 1500€/logt (pour 360)	540 000,00 €
Action 13 Foncier et études d'opérations	2 170 000,00 €
<i>Total en euros sur 6 ans</i>	<i>4 574 000,00 €</i>
	soit par an 762 333,33 €

Présentation du PLH

- Objectifs de la politique de l'habitat
- Des moyens pour les atteindre
- Questions et avis

Distance aux objectifs qualitatifs

Projets PLH	CAC	Objectifs du PLH
locatif social	28%	26%
locatif privé	7%	20%
Accession	31%	40%
<i>dont sociale</i>	4%	15%
<i>dont « intermédiaire »</i>	12%	11%
<i>dont autres</i>	15%	14%
ventes libres	34%	14%
TOTAL	100%	100%

[retour](#)