



VILLE DE  
CHAMPAGNE SUR OISE

REÇU EN PREFECTURE

le 29/11/2023

Application agréée Elegalite.com

99\_DE-095-219501343-20231128-202327110EL

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 27 NOVEMBRE 2023

Le vingt-sept novembre deux mille vingt-trois à vingt et une heures, le conseil municipal dûment convoqué s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Stéphane CARTEADO, Maire

**Présents :** M. Stéphane CARTEADO, M. Jean-Jules MORTEO, Mme Marie BEAUMELOU, M. Pascal VAUZELLE, Mme Ermelinda AMEAO, M. Didier VAUCHEL, Mme Audrey MAZUREK, M. Abdel BABACI, Mme Rolande REBYFFE, M. Michel LAVENTURE, Mme Ilda FELICIDADE, M. Thierry JOUE, M. Priam PUCA, Mme Alexandra MARGUERITE, Mme Stéphanie LAFINE, Mme Marina LOOS, M. Nicolas LHERBIER, M. Fabien PIVETTE, Mme Corinne VASSEUR, M. Christian MIGLIAVACCA, M. Albert ALFANDARI, Mme Christine VISINE, Mme Sophie LEVASSEUR, Mme Nathalie JULIAT,

**Absents ayant donné pouvoir :**

Mme Valérie COLAROSSO pouvoir à M. Jean-Jules MORTEO  
M. Arnaud DUBOIS pouvoir à M. Abdel BABACI  
Mme Sophie MOUQUET pouvoir à M. Stéphane CARTEADO  
Mme Nathalie CHABLE pouvoir à Mme Nathalie JULIAT  
M. Philippe SCHOEFFEL pouvoir à Mme Sophie LEVASSEUR

**Secrétaire de séance :** M. Fabien PIVETTE,

**N° 202327-62 : Avis sur le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) 2023 – 2028 de la Communauté de Communes du Haut Val d'Oise**

Par délibération n° 2023-050 en date du 16 octobre 2023, la Communauté de Communes du Haut Val d'Oise (CCHVO) a procédé au 1<sup>er</sup> arrêt du projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2023-2028.

Ce document cadre a été prescrit par délibération du Conseil Communautaire, n° 2017-78 en date du 25 septembre 2017, dans le cadre de la prise de compétence Habitat par l'EPCI.

Pour rappel, la responsabilité de l'élaboration du PLH a été confiée aux Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), qui doivent définir des objectifs et des mesures pour répondre aux besoins en logements et en renouvellement urbain sur une période de six ans.

Ce plan vise en particulier à répondre aux besoins en logement et en hébergement et à promouvoir la mixité sociale et le renouvellement urbain en favorisant une répartition équilibrée de l'offre de logements sur l'ensemble du territoire de l'EPCI.

Il se veut être un outil de planification et de définition d'une stratégie d'action commune en matière de politique locale de l'habitat qui se décline à l'échelle des neuf communes qui composent la CCHVO.

Le PLH prend en compte le PDALHPD, le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) et le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) (dont le projet de révision a été soumis au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) le 18 septembre 2023, fixant notamment des objectifs concernant le logement social et très social pour la métropole du Grand Paris et pour chaque EPCI de la grande couronne, en application de la loi SRU et du SDRIF.

Il est indiqué que seules les communes de plus de 1 500 habitants sont soumises aux obligations du SRHH.

Le projet de PLH est le résultat d'important travail partenarial engagé depuis le 13 octobre 2021 avec l'ensemble des partenaires (Communes, services de l'Etat, Conseil Départemental, Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, bailleurs sociaux...).

Cette démarche partenariale a été réalisée avec l'organisation de 12 réunions de concertation, (réunion des maires, séminaire, ateliers, comités techniques et comités de pilotage).

A cela est venu se greffer deux séries d'entretiens bilatéraux avec les communes afin de prendre pleinement en compte la réalité des projets d'habitat portés par les communes.

La loi définit précisément les objectifs et le contenu du PLH, mais n'oblige pas la collectivité sur les moyens et les méthodes de son élaboration.

Le dernier comité de pilotage s'est tenu en date du 6 septembre 2023 pour présenter la version d'arrêt de projet du PLH accompagné de son plan d'action.

Conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation, le projet de PLH se compose de trois parties, chacune ayant fait l'objet d'une co-construction, et pour lesquelles la CCHVO s'est fait accompagner dans la conduite d'élaboration par le cabinet Sémaphore.

Le projet de PLH comprend :

- Un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement, sur les conditions d'habitat, sur l'état du fonctionnement du marché du logement, les conditions d'habitat et des dysfonctionnements en matière d'équilibre social et territorial dont les principaux éléments suivants peuvent être retenus :
  - Un marché immobilier très tendu avec une demande nettement supérieure à l'offre, freinant l'installation de jeunes ménages et/ou de ménages aux ressources financières plus limitées
  - Une demande locative sociale qui ne tarit pas, à laquelle le territoire ne répond pas (1 attribution pour 9 demandes)
  - Un manque de petites typologies dans le parc privé et le parc social
  - Une croissance démographique importante (de l'ordre de 1,3 % par an)
  - Une production moyenne de l'ordre de 222 logements construits par an en moyenne sur les 10 dernières années
  - Un phénomène de desserrement de la taille moyenne des ménages sur le territoire (de 3 personnes en 1990 à 2,6 en 2019)
  - Une part importante de ménages du territoire qui ne peuvent pas accéder à un logement sur le marché libre (notamment en accession où seuls 20% des ménages sont solvables) mais qui sont éligibles à un produit locatif social ou en accession sociale (83% de ménages éligibles sur le territoire de la CCHVO)
  - Des prix de marché qui ont augmenté très rapidement et de façon conséquente (aussi bien sur le locatif avec +4 % entre 2020 et 2021 que sur le marché de l'accession avec +7 % sur la même période)
  - Un manque d'offres au secteur résidentiel notamment en accession sociale
  - La création de terrains locatifs familiaux inscrite dans le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) approuvé le 23 février 2022, non réalisée à ce jour
- Un document d'orientations qui, à l'appui de ces enjeux, comprend l'énoncé des principes et objectifs du PLH. Ce dernier retient :
  - Un scénario de développement du territoire de 263 logements à construire par an (1 578 logements sur la période des 6 ans) avec la volonté de poursuivre une croissance de population équivalente à celle de ces dernières années, à savoir de l'ordre de 1,3 % / an (soit de 505 à 570 nouveaux habitants par an).

- 4 orientations stratégiques :
  - *Orientation 1* : Maintenir et maîtriser l'attractivité du territoire en continuant à produire et en réhabilitant l'offre de logement
  - *Orientation 2* : Diversifier le parc de logements pour les différents publics dans une logique de parcours résidentiel à l'échelle de l'EPCI
  - *Orientation 3* : Engager une stratégie foncière, d'aménagement du territoire et d'urbanisme en cohérence avec les enjeux du territoire
  - *Orientation 4* : Animer et piloter le PLH
- Un programme d'actions détaillé et découlant des enjeux identifiés et exposant les moyens nécessaires à la réalisation du programme de logements présenté Celui-ci est articulé autour de 14 actions :
  - **Orientation 1** :
    - ✓ *Fiche action 1* : Maintenir un niveau de production soutenue pour faire face à la croissance démographique en cohérence avec la capacité des équipements des communes
    - ✓ *Fiche action 2* : Bâtir une offre d'accession aidée à la propriété
    - ✓ *Fiche action 3* : Poursuivre la production et la réhabilitation de l'offre locative Sociale et assurer un rééquilibrage de peuplement
    - ✓ *Fiche action 4* : Élaborer une stratégie d'attributions dans le parc social pour assurer la mixité sociale au niveau intercommunal
    - ✓ *Fiche action 5* : Lutter contre la précarité énergétique et les dégradations du parc existant
    - ✓ *Fiche action 6* : Lutter contre la vacance de longue durée dans les cœurs de ville
  - **Orientation 2** :
    - ✓ *Fiche action 7* : Permettre aux jeunes de décohabiter tout en restant sur le territoire, permettre l'accueil de jeunes actifs
    - ✓ *Fiche action 8* : Favoriser le maintien à domicile et la création de nouvelles structures adaptées au vieillissement et au handicap
    - ✓ *Fiche action 9* : Favoriser l'accès à l'hébergement et au logement des plus démunis
    - ✓ *Fiche action 10* : Répondre à la demande spécifique des gens du voyage
  - **Orientation 3** :
    - ✓ *Fiche action 11* : Intégrer les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme
    - ✓ *Fiche action 12* : Mettre en place une stratégie foncière à l'échelle intercommunale
    - ✓ *Fiche action 13* : S'inscrire dans la trajectoire zéro artificialisation nette, en compatibilité avec les documents de rang supérieur et selon la mise en œuvre prévue par la loi climat et résilience
  - **Orientation 4** :
    - ✓ *Fiche action 14* : Assurer la mise en œuvre des actions, suivre et évaluer le PLH

Dans le cadre de la territorialisation de l'offre de logement, vous trouverez ci-dessous le détail des objectifs par collectivité :

COLLECTIVITES	Total de l'objectif de production (sur 6 ans)	Détail de l'objectif de construction	
		LIBRE	SOCIAL
CCHVO	1 578	1 213	365
Beaumont-sur-Oise	390	270	120
Bernes-sur-Oise	108	60	48
Bruyères-sur-Oise	174	114	60
Champagne-sur-Oise	204	96	108
Mours	52	48	(1) 6
Nointel	36	30	(2) 6
Noisy-sur-Oise	24	24	0
Persan	552	535	(3) 17
Ronquerolles	36	36	0

- (1) Nombre de logements dépendant de la réalisation du programme porté par l'EPFIF  
(2) Programme Kaufman and Broad concernant 10 logements sociaux en accession à la propriété  
(3) 17 logements (soit environ 3 par an) représentant 3 % de l'objectif de production nécessitant un argumentaire dans le PLH (Pour rappel obligation SRHH : 8 % de l'objectif de production équivalent à 44 logements, soit 7 par an)

Le calendrier et les modalités d'approbation du PLH se présentent de la manière suivante :

- Délibération du 1<sup>er</sup> arrêt de projet du PLH prise en Conseil Communautaire en date du 16 octobre 2023 (Délibération jointe)
- Consultation des communes pour avis qui ont deux mois pour délibérer, à défaut leur avis est réputé favorable, étant convenu, au regard du calendrier de fin d'année, que ces votes interviennent impérativement entre le 23 octobre et 6 décembre 2023
- Nouvelle délibération en Conseil Communautaire en date du 11 décembre 2023 pour adoption du projet au vu des avis formulés et pour prise en compte de modifications éventuelles
- Transmission du projet de PLH au Préfet de Département qui pourra adresser une demande motivée de modifications
- Le projet est ensuite transmis au Préfet de Région, ce dernier saisira le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) qui statuera sur la compatibilité du PLH au regard du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH), document de planification stratégique qui vise à faciliter la coordination des politiques d'habitat et d'hébergement en Ile-de-France et qui s'impose aux documents d'urbanisme (PLU)
- A la réception de l'avis du CRHH, l'EPCI apportera, le cas échéant, les modifications demandées et délibèrera pour approuver définitivement le PLH
- Nouvelle délibération en Conseil Communautaire pour adoption définitive du projet, celle-ci est publiée et devient exécutoire après sa transmission au représentant de l'État. Il est précisé qu'un PLH ne peut être rendu exécutoire que si les modifications demandées par l'État sont apportées.

Il est indiqué que le projet de PLH proposé tient compte notamment des éléments suivants (détail figurant dans les « Considérant » de la délibération communautaire), sollicités par les représentants des communes lors de l'adoption du 1<sup>er</sup> arrêt en Conseil communautaire, à savoir :

- Commune de Champagne-sur-Oise soumise aux dispositions de la loi Solidarité et Renouveau Urbain (SRU)

- Rappel des obligations fixées par le SRHH pour les communes situées hors périmètre SRU avec un objectif de production de logement en offre sociale comprise entre 8 à 12 % des constructions réalisées pour les villes de plus de 1 500 habitants
- Offre sociale prévue par les communes de la CCHVO, au regard de l'objectif de production de logements indiqué dans le projet de PLH, est conforme et souvent supérieure aux l'objectif du SRHH, à l'exception de la commune de Persan
- Programmation de la commune de Mours en matière d'offre sociale conditionnée à la réalisation du projet confié à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) dans le cadre d'une convention d'intervention foncière signée le 5 novembre 2013, prolongée par une nouvelle convention en date du 30 décembre 2020 jusqu'au 31 décembre 2027
- Taux de logements sociaux sur la ville de Persan était important, atteignant près de 45 %, taux largement supérieur aux obligations applicables aux communes situées en périmètre SRU
- Proposition de Monsieur le Maire de Persan pour soutenir le PLH communautaire et répondre à la demande des autres collectivités, d'inscrire 17 logements en offre sociale sur l'objectif de production de 552 logements, équivalent à un taux de 3 %
- (argumentaire dans les « Considérant » de la délibération
- Les communes du territoire de plus de 1 500 habitants auxquelles s'appliquent le SRHH ont accepté d'accueillir un parc social important, bien au-delà des obligations

Le PLH est un document de programmation qui sera évalué à mi-vie ; soit à 3 ans, ce qui permettra d'ajuster les prévisions aux réalités du territoire.

Les membres du Conseil Municipal sont appelés à émettre un avis sur le Programme Local de l'Habitat proposé joint en annexe avec la délibération du Conseil Communautaire.

Il est à noter que si la CCHVO n'est actuellement pas strictement concernée par l'obligation inscrite par la loi SRU de disposer de 25% de logements locatifs sociaux, Champagne-sur-Oise est directement visée en raison de son appartenance à l'unité urbaine de Paris.

Avec 409 logements sociaux et 1 903 résidences principales au 1er janvier 2022, le taux de logements sociaux de la commune est de 21,49%. Il manque alors 67 logements sociaux pour atteindre un taux de 25%, imposé par la loi SRU. Selon les dispositions de la loi 3DS, la commune doit produire 50% des logements sociaux manquants sur la période triennale 2023-2025.

Les objectifs triennaux fixés par l'Etat sur cette période sont de 33 logements locatifs sociaux, soit 11/an.

Ainsi si les objectifs de production de logements sont de 263 par an à l'échelle de la CCHVO dont environ 22 % de logements sociaux, l'obligation réglementaire de Champagne sur Oise oblige à produire entre 25% et 40% de sa production de logements en logements sociaux. La composition de la production sociale devra comprendre au moins 30% de prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) et ne devra pas comporter plus de 30% de prêts locatifs sociaux (PLS).

Les objectifs de production de 109 logements lissés sur 6 années doivent permettre de répondre à l'obligation de la loi SRU.

**Vu** l'avis favorable de la commission travaux et urbanisme du 14 novembre 2023,

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L.302-1 et suivants et R.302-1 et suivants, relatifs au Programme Local de l'Habitat,

**Vu** la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Haut Val d'Oise n° 2017-78 en date du 25 septembre 2017 portant prescription de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH),

**Vu** la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Haut Val d'Oise n° 2023-050 en date du 16 octobre 2023 portant 1<sup>er</sup> arrêt de projet du Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2023-2028,

**Considérant** les observations formulées lors de l'adoption du 1<sup>er</sup> arrêt du PLH par les membres du Conseil Communautaire repris dans les « Considérant » de la délibération du 16 octobre 2023,

**Considérant** la nécessité des communes membres d'émettre un avis sur le projet de PLH de la Communauté de Communes du Haut Val d'Oise dans les deux mois suivants sa transmission,

**Considérant** la croissance démographique forte constatée sur le territoire,

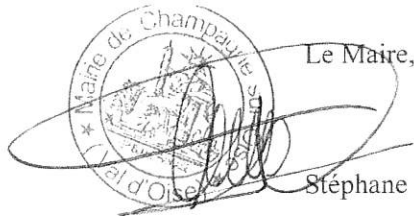
Considérant le rythme de construction des logements qui s'établit à une moyenne de 34 logements par an dont 18 logements sociaux,

**Considérant que** la commune de Champagne-sur-Oise s'est vue appliquer des objectifs de construction de logements sociaux car elle est en déficit au regard de la loi SRU avec 21.49% de logements locatifs sociaux alors que l'objectif est fixé à 25%,

**Le Conseil Municipal après en avoir délibéré à l'unanimité des voix (29 voix pour dont 5 pouvoirs),**

**EMET** un avis favorable sur le projet de PLH tel qu'arrêté par le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Haut Val d'Oise en date du 16 octobre 2023 et ci-annexé.

Pour extrait certifié conforme,  
Champagne sur Oise, le 28 novembre 2023

 Le Maire,  
Stéphane CARTEADO

Date de convocation : 21/11/2023  
Nombre de membres :  
En exercice : 29  
Présents : 24  
Votants : 29  
Dont pouvoirs : 5

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Pontoise dans un délai de deux mois à compter de la réception par le représentant de l'Etat dans le département, et de sa publication »*