

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Communauté d'Agglomération du Beauvaisis

DOCUMENT 2 // DOCUMENT D'ORIENTATION

2016 - 2022



Clayer

Approuvé par délibération du conseil communautaire
de l'agglomération du Beauvaisis en date du 3 octobre 2016

SOMMAIRE

| INTRODUCTION | N° PAGE |
|--|---------|
| Le contenu du document d'orientation | 8 |
| Les principes d'action retenus – lien avec le diagnostic du territoire | 9 |
| L'articulation des orientations du PLH avec les politiques de l'agglomération | 12 |
| PARTIE 1 : Les orientations définies pour la rénovation du parc privé existant | |
| 1.1 – L'aide à l'amélioration de l'habitat privé individuel | 18 |
| 1.2 – L'aide à la rénovation de l'habitat privé collectif | 19 |
| 1.3 – La résorption de l'habitat indigne | 22 |
| PARTIE 2 : Les orientations définies pour le parc public existant | |
| 2.1 – L'aide à la rénovation des logements sociaux | 26 |
| 2.2 – L'initiation d'une politique d'attribution des logements sociaux à l'échelle intercommunale | 28 |
| PARTIE 3 : Les orientations relatives à la rénovation urbaine et au renouvellement urbain | |
| 3.1- L'intervention dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain (NPRU) | 32 |
| 3.2 – Le développement de l'habitat en opération de renouvellement urbain intégré, hors NPRU | 41 |
| PARTIE 4 : Les orientations relatives à la construction d'une offre locative nouvelle | |
| 4.1 – L'offre locative sociale | 46 |
| 4.2 – L'offre locative privée conventionnée | 49 |
| 4.3 – L'offre de logements adaptés | 50 |
| 4.3.1 Les personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières | 50 |
| 4.3.2 Les personnes âgées et handicapées | 50 |
| 4.3.3. Le logement des jeunes et des étudiants | 51 |
| PARTIE 5 : Les orientations relatives à la construction d'une offre aidée en accession à la propriété | |
| 5.1 – L'aide à l'accession à la propriété dans le privé | 54 |

ANNEXES

57

ATLAS

- ✓ carte des quartiers prioritaires en politique de la ville
- ✓ carte de la ZAC Beauvais – Vallée du Thérain
- ✓ carte de la ZAC Auneuil - Boulenger
- ✓ carte de localisation des copropriétés – Etude CAL PACT de l'Oise 2010

ANNEXES

- ✓ tableau synthétique des objectifs de construction pour la période 2016-2022
- ✓ maquette budgétaire du PLH 2016-2022
- ✓ liste des actions du PLH 2016-2022

INTRODUCTION

LE CONTENU DU DOCUMENT D'ORIENTATION

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) définit pour une durée de six ans, selon les termes de l'article L 302-1 du code de la construction et de l'habitation, « les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements ».

Ce document cadre de planification oriente la réflexion et l'action des communes et de tous les partenaires de l'habitat (institutions, financeurs, bailleurs sociaux, professionnels de l'immobilier). Outil dont le contenu est encadré par le code de la construction et de l'habitation, le PLH doit également prendre en compte les orientations locales en matière d'aménagement du territoire.

L'article R 302-1 du code de la construction et de l'habitation en définit le contenu :

« Le programme local de l'habitat comprend, pour l'ensemble des communes membres de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent :

- un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique ;
- un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme ;
- un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini à l'intérieur de celui-ci. »

L'article R 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation prévoit quant à lui que « le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

- a) les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- b) les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- c) les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- d) les communes et, le cas échéant, les secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- e) la politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2033-710 du 1^{er} août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

f) les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;

g) les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants. »

LES PRINCIPES D'ACTION RETENUS POUR LA MISE EN ŒUVRE DU P.L.H

Les points de vigilance suivants ont été listés à partir du diagnostic actualisé du PLH, déterminant les orientations et les priorités d'intervention pour la CAB sur la période 2016-2022, afin de rétablir les équilibres et de réduire les écarts constatés :

Les habitants

- 1- Entre 1975 et 2013, une augmentation continue de la population sur le Beauvaisis : + 8442 habitants à l'échelle de la CAB sur la période (dont + 7820 habitants sur le seul secteur rural « hors Beauvais »)

La population du Beauvaisis est relativement jeune : près de 20% de la population a moins de 15 ans et 35 % a moins de 25 ans (situation comparable à celle de l'Oise et la Picardie, mais légèrement supérieure à celle de la France métropolitaine (18,3 % de moins de 15 ans), et en 2010, 120 personnes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans.

Bien que le nombre d'habitants ait augmenté depuis 1975, le taux de croissance annuel de la population sur le territoire est en baisse continue depuis 1982.

- 2- Un vieillissement de la population, dû à un phénomène naturel, qui suit le rythme départemental et national et qui devrait se poursuivre jusqu'en 2030 :
 - l'âge médian est de 39 ans sur le territoire en 2010 (en augmentation depuis les années 90)
 - + 74 % de personnes de plus de 75 ans sur la CAB entre 1982 et 2010, alors que la population de moins de 20 ans diminue (- 18 % sur la même période)
 - 30,2 % de retraités à Beauvais en 2010, 36,7 % sur les communes rurales
 - 20,4 % de personnes de 60 ans et plus sur la CAB (soit plus de 16.000 habitants), 7,1 % d'habitants de plus de 75 ans
- 3- Entre 1999 et 2010, une évolution de la structure familiale, une augmentation de la décohabitation et du phénomène de desserrement, phénomènes plus marqués sur la CAB qu'à l'échelle départementale :
 - diminution des couples avec enfants (plus marquée sur la ville-centre que sur les communes rurales)
 - augmentation des familles monoparentales et couples sans enfants (plus marquée sur les communes rurales que sur la ville-centre)
 - diminution constante depuis 1968 de la taille moyenne des ménages sur la CAB (2,3 personnes en 2010 / 2,2 à Beauvais / 2,6 dans l'Oise)
- 4- En 2010, la CAB comptait 40 % de ménages fiscaux non imposables (41,5 % en France, 37 % dans l'Oise, 43 % en Picardie)

- 5- Les professions et catégories socioprofessionnelles majoritaires sont les employés (30%), les ouvriers (26,8%) et les professions intermédiaires (25,8%)

➔ **Un solde migratoire positif permet de maintenir la population du Beauvaisis et évite la décroissance démographique.**

Et une offre de logements diversifiée contribuera à atteindre cet objectif, et la construction d'environ 450 logements neufs par an sur le territoire permettrait de répondre à la demande.

Deux axes d'intervention se dégagent de cette analyse :

- **le soutien à la construction privée à l'échelle de l'agglomération, pour aider ceux qui démarrent leur parcours résidentiel à rester et à s'installer sur la CAB**
- **le maintien d'une offre de logement adapté pour des personnes âgées.**

La demande de logements sociaux

- 6- La demande en logements est de plus de 2900 demandes en instance au 1^{er} janvier 2014 à l'échelle du Beauvaisis.
- 7- 46 % des demandes concernent une mutation au sein du parc, 54 % proviennent de l'extérieur du parc
- 8- 44 % des demandeurs ont un revenu du travail, 42% ont un revenu fiscal de référence inférieur à 5.000 €. 80 % ont des revenus qui les rendraient éligibles au logement social PLAI.
- 9- 2/3 des demandeurs ont moins de 45 ans (majorité de 25-34 ans) et 3/4 sont des petits ménages (dont 38% de personnes seules)

➔ **Sur les 2900 demandes de logements, la moitié concerne des nouveaux entrants dans le parc social (environ 1200 à 1400 demandes nouvelles)**

Les déplacements

- 10- Un territoire marqué par de nombreuses dynamiques de déplacements, vers l'emploi, les services, les pôles d'enseignements localisés (3,5 déplacements / jour /habitant), à 63% en voiture particulière.
- 11- Les flux domicile-travail sont le premier motif de déplacement (22%), à 80% en voiture particulière, mais 57 % des personnes qui travaillent sur la CAB y résident.
- 87% des déplacements vers un emploi situé sur la CAB sont orientés vers Beauvais.

➔ **Les actifs du territoire doivent pouvoir trouver à se loger sur le territoire.**

Développer une offre d'habitat diversifiée, répartie sur le territoire de la CAB, répondra aux besoins des habitants. Cela permettra de fixer la résidence des actifs là où ils viennent et se déplacent déjà, majoritairement en voiture particulière, de réduire parfois les temps de parcours et de contenir ces déplacements au sein de la CAB.

Les logements privés existants

- 12- En 2010, le parc total de logements à l'échelle de l'agglomération représentait plus de 36.200 logements, dont 51 % de maisons et 49 % d'appartements, 92 % en résidence principale dont 2/3 situés à Beauvais, ville centre.
- 13- La part de l'habitat privé est de 72 % soit environ 26.300 logements à l'échelle de l'agglomération.
- 14- 50,2 % de propriétaires (80% des ménages en milieu rural et 38 % des ménages de Beauvais) et 47,8 % de locataires (à 54 % dans le parc social)
- 15- Plus de 3/4 de l'habitat privé sur le Beauvaisis (en collectif et en individuel) a été construit avant 1975, date de la première réglementation thermique.

➔ **Conduire une action de requalification de l'habitat privé existant**

Les logements privés en copropriété

- 16- En 2010, à l'échelle de la CAB, 400 copropriétés privées avaient été identifiées, réparties sur 7 communes (dont 96% sur la ville-centre), et représentant 8047 logements, 91 % en collectif.
- 17- 3/4 de ce parc a été construit avant 1975, date de la première réglementation thermique (la moitié du parc en copropriétés a été construit dans les années 50)
54 % des copropriétés du secteur « hors Beauvais » ont été construites après 1990.
- 18- 58 % des copropriétés de la CAB sont de petits ensembles (< 10 logements)
15 copropriétés de plus de 100 logements ont été identifiées et sont situées à Beauvais (localisées en grande partie dans les quartiers « politique de la ville »).
A Beauvais, 40 copropriétés de plus de 50 logements ont été identifiées, représentant 4782 logements (30 % des logements collectifs de la ville-centre)

➔ **Mettre en œuvre, sur la durée du PLH, un observatoire des copropriétés pour prévenir leur fragilisation et leur dégradation.**

Les logements sociaux existants

- 19- En 2014, le parc total de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération représente 10.008 logements, dont 94 % à Beauvais (9.420 logements)
Cela fait du parc social de l'agglomération le 2^{ème} de l'Oise, soit 17% du parc locatif social du département (environ 62.000 logements)
- 20- A l'échelle de la ville centre, ce parc majoritairement collectif (89%) représente 38 % des résidences principales (7 % dans les communes rurales) et se concentre à 83% sur 3 quartiers (Saint Jean, Argentine et Saint Lucien)
- 21- 3/4 des logements sociaux ont été construits avant 1990 à Beauvais, alors que 60 % ont été construits après 1990 sur le secteur rural de l'agglomération (autres communes hors Beauvais)

➔ **Compte tenu de l'importance du parc social et de son vieillissement, il est nécessaire de conduire une action de requalification du patrimoine social**

L'ARTICULATION DES ORIENTATIONS DU PLH AVEC LES POLITIQUES CONDUITES PAR L'AGGLOMERATION

Comme évoqué dans la première partie du diagnostic de territoire, le PLH 2016-2022 du Beauvaisis est en lien et en cohérence avec les autres documents cadres en matière d'urbanisme et d'aménagement.

Le projet de territoire de l'agglomération du Beauvaisis a été adopté le 30 mars 2012 et expose un scénario à l'horizon 2030. Il est labellisé « Agenda 21 » et repose sur une démarche prospective.

La construction de ce projet de territoire repose sur quatre grandes ambitions :

Pilier 1 : « le Beauvaisis dans le monde et son développement économique » : transformer le Beauvaisis en un carrefour économique attractif ;

Pilier 2 : « environnement » : une ville à la campagne ;

Pilier 3 : « vivre dans le Beauvaisis » : construire une agglomération mosaïque ;

Pilier 4 : « gouvernance » : engager la CAB dans des pratiques innovantes et partenariales.

Les orientations du PLH s'inscrivent en cohérence avec le pilier 3 et plus précisément :

- axe 1 « fédérer et valoriser la diversité d'une agglomération « mosaïque »
orientation 1 « construire une agglomération multipolaire autour de bourgs relais »
- axe 2 « renforcer la cohésion sociale et intergénérationnelle au sein de l'agglomération mosaïque »
orientation 2 « prévenir la précarisation de la population via des actions concernant l'éducation, l'énergie, le logement...

La ville de Beauvais et l'agglomération mutualisent leurs démarches en termes d'évaluation des politiques publiques conduites, de gouvernance et de pilotage des actions. Ainsi, l'évaluation régulière du projet de territoire et celle de la mise en œuvre du PLH font d'ores et déjà l'objet d'une démarche commune.

Les politiques conduites par l'agglomération permettent la mise en œuvre de ce projet de territoire, déclinées dans les schémas et documents-cadres suivants, s'articulant étroitement entre eux :

- le schéma de cohérence territorial du Beauvaisis (SCOT) 2014-2024
- le plan de déplacements urbain 2012-2022.

Le schéma de cohérence territorial (SCOT), se fixe un enjeu clair, celui de réussir l'équilibre entre l'emploi et l'habitat.

S'inscrivant totalement en cohérence avec le SCOT, le PLH reprend le même objectif de construction, à savoir 900 logements par an, en vue de stabiliser la population du territoire et les jeunes actifs, de faciliter les parcours résidentiels, et de développer une mixité sociale au sein de l'habitat, tout en renforçant l'intervention publique en matière de requalification sur le parc existant.

Ainsi, pour absorber l'arrivée de nouveaux habitants, pour faire face aux conséquences du desserrement des ménages, et pour tendre vers l'équilibre entre emploi/habitants, le PLH de la CAB prévoit une création d'environ 5.400 logements à l'horizon 2022, dont l'effort de production est réparti à 70%-30% entre la ville-centre et les villages.

Dans son plan de déplacements urbain (PDU) 2012-2022, la communauté d'agglomération du Beauvaisis se fixe l'objectif de réduire l'utilisation de la voiture ainsi que de valoriser les modes alternatifs, moins polluants et moins consommateurs d'espace.

Il s'agit d'un document de prospective, de planification et de programmation qui cherche à mieux organiser les différents modes de déplacements sur le territoire.

Le souhait est alors ici de développer les transports collectifs et les modes doux sur le territoire, tout en favorisant l'intermodalité, notamment par la création d'un pôle multimodal.

Deux objectifs concernent l'habitat : tout d'abord la réduction de la longueur des déplacements, qui conditionne la localisation des logements, puis l'amélioration de la performance énergétique des logements neufs, l'intégration des énergies renouvelables dans le secteur du bâtiment et le soutien de formes urbaines moins consommatrices d'énergies.

L'agglomération a un rôle de coordonnateur des projets d'urbanisation. Dans ses méthodes de travail, elle privilégie ainsi la concertation permanente avec les maires des communes du territoire et les opérateurs publics ou privés porteurs de projets d'habitat.

Tous les projets de construction neuve font d'ores et déjà l'objet d'une réflexion sur leur localisation, et sont pensés selon une approche de développement de l'habitat à proximité d'une offre de transport de sorte à faciliter les déplacements.

Cette approche est conforme au PDU de l'agglomération, thème 1 « Articulé les transports en cohérence avec l'aménagement du territoire » :

- action 1 « Coordonner la politique de mobilité avec l'urbanisme (logement, activités, commerces, équipements...) »
- action 3 « Valoriser les axes de transports collectifs en :
 - ✓ privilégiant les développements urbains projetés sur les territoires directement à proximité des axes structurants de transports collectifs existants ou projetés,
 - ✓ valorisant le potentiel de développement urbain et ferroviaire permis par les emprises ferroviaires, en collaboration avec RFF et la SNCF, grâce à des mesures de protection du patrimoine ferroviaire existant, et la réalisation d'aménagements urbains articulés avec le domaine ferroviaire. »

Le contrat de ville, signé en 2015 dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain sur Beauvais, tient compte des objectifs d'actions déclinés dans le SCOT et le PLH du Beauvaisis en termes de construction neuve et de requalification des parcs de logements existants.

Ses objectifs opérationnels sur les quartiers Argentine et Saint Lucien, ainsi que pour les quartiers « en veille » que sont la Cité des Fleurs et Notre Dame du Thil, sont repris dans le PLH.

En effet, ce dernier consacre des actions spécifiques à l'intervention de l'agglomération dans le cadre et en dehors du NPRU, pour le développement et à la reconstitution de l'offre, et pour la requalification des parcs de logements privés et publics existants :

- l'intervention dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain
- le développement de l'habitat en opération de renouvellement urbain intégré, hors NPRU.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document stratégique de planification urbaine, opérationnel et prospectif. Il définit et régit l'usage des sols à l'échelle communale. Ce document remplace les Plans d'Occupation des Sols (POS).

C'est le document d'urbanisme de référence à l'échelle de la commune. Son élaboration doit tenir compte des prérogatives et des obligations inscrites dans les documents d'urbanisme qui se rapportent à des échelles territoriales supérieures.

En 2014, 21 communes de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis possédaient un PLU, 10 communes un POS dont 3 qui révisent leur document en vue d'élaborer un PLU.

Le PLH tient compte des réalités de terrain et de marché. Ses objectifs en matière de construction neuve ou de reconstitution de l'offre de logements sont orientés vers les potentiels fonciers urbanisables identifiés dans les documents d'urbanisme communaux.

Quand elle est saisie par les communes pour les accompagner dans la programmation de nouvelles opérations d'habitat, la CAB examine les projets de construction par une approche transversale et globale reposant sur différents critères parmi lesquels la qualité architecturale, l'insertion urbaine, et la localisation au regard des réseaux existants ou à créer et de la proximité d'une offre de transport collectif, souvent en partenariat étroit avec l'EPFLO (établissement public foncier de l'Oise)

Concernant la ville de Beauvais, son PLU est actuellement en cours de révision. Il repose sur trois grandes ambitions :

- la volonté de poursuivre les efforts engagés pour préserver et valoriser le cadre de vie sur la commune (« une ville à la campagne »)
- la volonté de consolider les facteurs d'attractivité du territoire pour assurer l'essor de la ville à l'horizon 2027 (activités économiques et emplois – transports – habitat) en s'inscrivant dans les orientations prises à l'échelle de l'agglomération et traduites au sein du SCoT, du PDU et du PLH
- la volonté de maintenir une ville à taille humaine et solidaire au développement fondé sur la vitalité économique, sociale et la qualité du cadre de vie.

Son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) est articulé autour de 5 axes dédiés à l'habitat, au développement économique, à la mixité fonctionnelle, aux mobilités et à l'environnement :

- rationaliser le développement afin de limiter l'étalement urbain, source de nombreux dysfonctionnements (augmentation des déplacements, pollution, disparition de la ressource foncière...)

- promouvoir un développement économique cohérent encadré par le SCOT
- protéger les espaces, les paysages et les ressources naturelles
- renforcer les dispositions de circulation durable (transports collectifs, modes doux, Trans'Oise...)
- inciter à l'exploitation et l'utilisation des énergies renouvelables.

Il prévoit notamment de « permettre la croissance démographique en diversifiant le parc de logements ». L'enjeu n°4 « accompagner le parcours résidentiel des Beauvaisiens et répondre aux besoins spécifiques » préconise la diversification de l'offre de logements à l'échelle de la ville et des quartiers en lien avec le PLH, la répartition spatiale adaptée de l'offre en logement social, et l'amélioration du confort du parc de logements.

Partie 1 : LES ORIENTATIONS DEFINIES POUR LA RENOVATION DU PARC PRIVE EXISTANT

- 1.1 L'AIDE A L'AMELIORATION DE L'HABITAT PRIVE INDIVIDUEL**
- 1.2 L'AIDE A LA RENOVATION DE L'HABITAT PRIVE COLLECTIF**
- 1.3 LA RESORPTION DE L'HABITAT INDIGNE**

1.1 L'AIDE A L'AMELIORATION DE L'HABITAT PRIVE INDIVIDUEL

CONSTAT

En 2010, le parc total de logements à l'échelle de l'agglomération représentait plus de 36.200 logements, dont 51 % de maisons et 49 % d'appartements, 92 % en résidence principale dont 2/3 situés à Beauvais, ville centre.

La part de l'habitat privé est de 72 % soit environ 26.300 logements à l'échelle de l'agglomération.

Plus de 3/4 de l'habitat privé sur le Beauvaisis (en collectif et en individuel) a été construit avant 1975, date de la première réglementation thermique.

Ce parc se trouve aujourd'hui confronté à une nécessaire rénovation thermique, parfois à une nécessité de mise aux normes sanitaires, et adaptation face au vieillissement ou au handicap de ses occupants.

ORIENTATION

Face à ces enjeux d'amélioration du parc privé de logements, la communauté d'agglomération du Beauvaisis souhaite apporter son soutien aux projets de rénovation portés par les particuliers et répondre aux préoccupations majeures exprimées par les habitants :

- ✓ la maîtrise des dépenses d'énergie, notamment par l'isolation thermique et une meilleure ventilation des logements, l'installation d'équipements plus performants notamment pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire,
- ✓ l'adaptation des logements visant le maintien à domicile, face à la perte d'autonomie liée au vieillissement et/ou au handicap, par le remplacement des équipements sanitaires devenus obsolètes par des équipements mieux adaptés
- ✓ l'amélioration des conditions d'habitation et la mise aux normes d'habitabilité, notamment dans les situations d'habitat indigne / insalubre.

Pour y parvenir, la CAB conduira des actions d'aide à l'amélioration de l'habitat privé, que ce soit sous forme d'opérations programmées en partenariat avec l'agence nationale de l'habitat et les autres collectivités actrices dans ce domaine (Région, Département), et/ou sous forme d'actions propres.

ENGAGEMENT BUDGETAIRE ET PARTENARIAT

La CAB se dote d'un budget global d'investissement à hauteur 1.5 millions d'euros sur 6 ans.

Dans le cadre d'interventions partenariales en direction de l'amélioration de l'habitat privé, la CAB sollicite la participation financière de l'Anah et de la Région, tant sur la partie fonctionnement que sur la partie investissement des dispositifs d'aide. Le Département de l'Oise disposant de sa propre action en direction des propriétaires privés concernés, il n'est sollicité par la CAB que sur la partie fonctionnement du dispositif.

ACTION (fiche action 1.1)

Mettre en œuvre un dispositif d'aide à l'amélioration de l'habitat privé.

⇒ PIG « Bien chez soi » (programme d'intérêt général) 2015-2016

Cette action pourra se poursuivre sur la durée du PLH.

1.2 L'AIDE A LA RENOVATION DE L'HABITAT PRIVE COLLECTIF : LA COPROPRIETE

CONSTAT

La copropriété privée est une thématique qui n'a jusqu'à présent pas fait l'objet d'une intervention publique sur le Beauvaisis, tout simplement parce que l'action communautaire et partenariale sur le logement collectif était orientée vers le logement social et la rénovation urbaine.

En 2010, l'agglomération avait confié une mission de repérage au CAL PACT de l'Oise, opérateur de son opération programmée d'amélioration de l'habitat :

- à l'échelle de la CAB, 400 copropriétés privées repérées, sur 7 communes (dont 96% sur la ville-centre), représentant 8047 logements, 91 % en collectif.
- 3/4 du parc a été construit avant 1975, date de la première réglementation thermique (sur Beauvais, Goincourt et Auneuil)
- Le parc est globalement en bon état (croisement de données FILOCOM et PPPI des services de l'Etat en 2010).
- 54 % des copropriétés du secteur « hors Beauvais » ont été construites après 1990. Exemples sur Milly, Warluis, Troissereux et Therdonne, plus marginalement à Auneuil.
- A Beauvais comme à l'échelle de la CAB, la moitié du parc en copropriétés a été construit dans les années 50.
- 1/3 du parc sur Beauvais a été construit entre 1950 et 1960.
- 58 % des copropriétés de la CAB sont de petits ensembles (< 10 logements)
- 15 copropriétés de plus de 100 logements ont été identifiées et sont situées à Beauvais.
- A l'échelle de Beauvais, 387 copropriétés avaient été repérées en 2010, représentant 7845 logements. Plus de la moitié de ce parc collectif privé comporte moins de 10 logements mais le reste se concentre dans de grands ensembles de plus de 50 logements.

Sur ces bases, les services de l'agglomération ont travaillé à une actualisation en 2014.

Ce travail de recensement a porté dans un premier temps sur les 8 quartiers de la ville de Beauvais (*recensement des copropriétés de plus de 50 logements*) :

- 40 copropriétés identifiées, représentant 4782 logements (30 % des logements collectifs de la ville centre)
- hors syndics comprenant un organisme bailleur social, elles sont au nombre de 37 et représentent ensemble 3947 logements
- sur environ 23.600 logements en résidences principales que compte la ville de Beauvais, 2/3 sont en collectif (soit près de 16.000 logements)
- la majorité de ces logements est située dans les quartiers totalement ou partiellement couverts par la géographie prioritaire « politique de la ville » (2764 logements : 1.070 logements sur St Jean, 1.216 logements sur Argentine, 347 à Saint Lucien et 131 sur Notre Dame du Thil)

Il s'agit clairement aujourd'hui d'un patrimoine qui vieillit et souvent confronté à une nécessité d'adaptation face à l'usure des matériaux de construction, de vétusté des équipements, au besoin de réduire la facture énergétique ou de mettre aux normes.

S'agissant de Beauvais, cette problématique est répartie sur tous les quartiers et pas seulement dans le centre-ville.

ORIENTATION

Compte tenu de cela, ce sujet mérite une attention particulière.

A ce stade, à l'échelle de la CAB, il s'agit surtout d'observation et de vigilance quant à l'état et l'évolution de ce patrimoine bâti.

Ce point de vigilance concerne prioritairement les grands ensembles de plus de 50 logements, à l'exclusion de ceux dont le syndic est majoritairement détenu par un organisme bailleur social.

L'objectif est de prévenir l'émergence de copropriétés en difficultés, d'observer pour mieux connaître et accompagner les gestionnaires de copropriétés dans leurs obligations.

En effet, la loi ALUR du 24 mars 2014 (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) comporte des dispositions renforçant les dispositifs de repérage et de prévention relatifs aux copropriétés dégradées. Elle réaffirme l'Anah (agence nationale de l'habitat) comme un acteur essentiel pour la prévention et le traitement des copropriétés fragiles ou en difficulté, et elle fait de la prévention des difficultés et du traitement des copropriétés dégradées un axe majeur des politiques de l'habitat.

L'article 52 de la loi ALUR prévoit la mise en place d'outils de connaissance et d'un registre national d'immatriculation des copropriétés.

L'agglomération du Beauvaisis souhaite s'inscrire dans cette démarche et contribuer à la constitution de ce fichier.

Les indicateurs de suivi que ce registre contiendra à terme pourront alimenter les actions de la CAB :

- données relatives aux comptes et à la gestion, budget prévisionnel
- données relatives au bâti, carnet d'entretien, diagnostic technique global.

Deux orientations : repérage et prévention.

Deux outils sont développés et expérimentés depuis 2013 par l'Anah et le Ministère du Logement dans le cadre de leur objectif de lutte contre la fragilisation du parc collectif privé :

- VOC : système de veille et d'observation des copropriétés
- POPAC : programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (pour aider le syndic à identifier les postes de travaux nécessaires et les provisionner)

L'observation repose sur 3 indicateurs principaux : le taux d'impayés de charges, le taux de vacance, la répartition propriétaires occupants / propriétaires bailleurs.

A cela s'ajoutent des indicateurs relatifs aux prix de cession des biens, au temps moyen pendant lequel les biens sont proposés à la vente, à l'existence ou non d'un syndic professionnel et à l'existence d'un provisionnement pour travaux.

Par ses actions, l'Anah se donne comme objectif d'identifier les besoins, de les chiffrer et d'accompagner les syndicats de copropriétaires dans leur gestion et leur nécessaire provisionnement pour travaux.

ENGAGEMENT BUDGETAIRE ET PARTENARIAT

Pour la mise en œuvre de ces actions, la CAB sollicitera des partenaires : Anah, Région, Département.

Au stade de l'observation et de la contribution au registre national d'immatriculation des copropriétés, il n'y a pas d'incidence budgétaire pour l'agglomération en termes d'investissement.

Le lancement d'une action dédiée aux copropriétés nécessite obligatoirement la réalisation d'une étude pré-opérationnelle.

La réalisation de cette étude et le suivi-animation de l'action seront alors confiés à un prestataire extérieur, désigné par l'agglomération sur marché public.

L'agglomération devra donc prévoir une enveloppe budgétaire limitée au coût de cette étude et celui de la prestation technique, cofinancées par les partenaires Etat / Anah.

ACTION (fiche 1.2)

Mettre en œuvre, sur la durée du PLH, un observatoire des copropriétés pour repérer et prévenir leur fragilisation et leur dégradation.

1.3 LA RESORPTION DE L'HABITAT INDIGNE

CONSTAT

L'article 1-1 de la loi n° 90 449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, dispose quant à lui que « constituent un habitat indigne les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité ».

En 2011, selon le porter à connaissance de l'Etat transmis à la CAB en février 2015, l'agglomération comptait 589 logements estimés potentiellement indignes (source FILOCOM 2011/ PPI Anah), dispersés à l'échelle du territoire.

Une consultation a été lancée par l'agglomération le 18 mars 2015 dans un cadre de repérage des situations d'habitat indigne sur le Beauvaisis.

Les 31 communes de la CAB, le CCAS de la ville de Beauvais, les services de l'Etat, l'agence régionale de santé, la caisse d'allocations familiales de l'Oise, les services départementaux et régionaux ont été sollicités.

Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), mis en place en 2011, enregistre toutes les situations repérées comme pouvant relever d'une problématique d'habitat indigne. Depuis 2011, le PDLHI a reçu 641 signalements à l'échelle du Département, hors dossiers traités directement par les communes le cas échéant.

Ces signalements concernent la ville de Beauvais et 13 autres communes du Beauvaisis, et pour une grande majorité le parc privé de logements (propriétaires occupants, propriétaires bailleurs)

Ces signalements ont donné lieu à des visites sur une quarantaine de sites pour analyse et caractérisation des situations. Ainsi, 56 % des situations relèvent de l'indécence par manquement ou infraction au Règlement Sanitaire Départemental (RSD), plus de 30% sont des cas d'insalubrité remédiable ou sont finalement constatés décents, environ 10% sont caractérisés en insalubrité irrémédiable ou impropre à l'habitation.

Par ailleurs, les données statistiques de l'Etat, issues du fichier PPPI (parc privé potentiellement indigne) ont été exploitées par les services de l'agglomération.

- 20 % des ménages fiscaux de la CAB se situent en dessous du seuil de pauvreté (valeur 2013 : 707 € mensuels), majoritairement dans le parc social, soit environ 6.800 ménages
- dont 3 % de propriétaires occupants
- 597 résidences principales sont classées en catégories 6 à 8* sur la CAB
Cela représente environ 2% du parc de logements à l'échelle de l'agglomération.

Une classification des logements a été établie par la Direction Générale des Finances Publiques à partir d'une nomenclature type comportant 8 catégories définies en fonction de l'impression d'ensemble dégagée, des immeubles de grand luxe (catégorie 1) aux très médiocres (catégorie 8). Le classement cadastral est donc un indicateur de la qualité globale du logement : 1 grand

luxe, 2 luxe, 3 très confortable, 4 confortable, 5 assez confortable, 6 ordinaire, 7 médiocre, 8 très médiocre.

- Les 597 logements en résidences principales sont à 68% des logements individuels
- Ce parc est occupé à 58% par des locataires du parc privé et à 39% par des propriétaires
- Plus de la moitié de ces logements sont de petite taille T1 à T3
- 78 % de ce parc a été construit avant 1949
- 7% de sur-occupation lourde constatée dans les logements de catégories 7 et 8 (*la sur-occupation lourde se définit par une surface habitable de moins de 9 m² par personne*)
- Pour 3 ménages sur 10 concernés par une situation d'habitat indigne la personne référente du foyer à 60 ans ou plus et 9.4% des ménages ont un référent de moins de 25 ans.

(Sources FILOCOM 2013 – MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah)

Trois critères principaux se retrouvent donc dans les situations d'habitat indigne :

- des logements classés en catégories 6 et 8 en termes de niveau de confort et de qualité, selon la nomenclature de la DGFIP (direction générale des finances publiques), allant de 1 (« grand luxe ») à 8 (« très médiocre »)
- des occupants dont le niveau de vie se situe en-dessous du seuil de pauvreté
- des situations de sur-occupation (*la sur-occupation est définie par une surface habitable de moins de 16 m² pour la première personne du foyer et de moins de 11 m² pour les personnes suivantes*)

Bien qu'il s'agisse d'une réelle thématique à prendre en compte dans le cadre des actions conduites en partenariat avec l'Anah (agence nationale de l'habitat) pour sa résorption, le logement indigne n'est pas une donnée prégnante pour le territoire.

ORIENTATION

Le logement indigne n'est pas une situation acceptable et appelle une intervention publique.

En termes d'amélioration de l'habitat et de mises aux normes d'habitabilité, l'intervention publique peut venir en soutien aux travaux de réhabilitation.

Dans la plupart des cas de figure, les conditions d'habitat relevant de l'indignité ou de l'insalubrité concernent des publics fragiles à la fois économiquement et socialement.

L'accompagnement de ces ménages vulnérables est une nécessité. Ce volet social de l'action intervient en parallèle à l'accompagnement technique et financier. Il s'agit de montages difficiles et longs.

Sur la durée du PLH 2016-2022, dans le cadre de sa compétence en matière d'habitat et de sa compétence déléguée en matière d'aides à la pierre sur le parc privé de logements, l'agglomération du Beauvaisis souhaite contribuer, aux côtés de l'Anah (agence nationale de l'habitat), aux objectifs de repérage et de résorption de l'habitat indigne sur son territoire.

Il s'agit de projets de travaux conséquents financièrement, rendus possible par l'intervention de l'Etat, qui s'inscrivent sur le moyen ou long terme, et ne peuvent émerger qu'avec la volonté et le consentement des propriétaires et/ou occupants des logements concernés.

Dans le cadre de son Plan Rénovation Confort lancé en 2014 et du protocole d'accord signé le 31 décembre 2014 avec l'Anah, la communauté d'agglomération du Beauvaisis s'est engagée sur la durée du PIG « bien chez soi » (2015-2016) à aider au moins 6 dossiers en sortie d'indignité, soit un objectif quantitatif plus important que celui de la dernière OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat).

Cette action se poursuivra sur la durée du PLH 2016-2022.

ENGAGEMENT BUDGETAIRE ET PARTENARIAT

Les actions en matière d'habitat indigne remédiable s'inscrivent dans le cadre de dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat privé, à savoir dans un partenariat technique et financier (Anah / collectivités)

La CAB interviendra dans le cadre de son enveloppe budgétaire dédiée à l'amélioration de l'habitat privé de 1.5 millions d'euros sur 6 ans, en complément aux aides de l'Anah et d'autres financeurs potentiels (Région, Département)

ACTION (fiche 1.3)

Poursuivre l'action « sortie d'indignité », dans le cadre du dispositif programmé d'aide à l'amélioration de l'habitat privé, sur la période 2016-2022.

Partie 2 : LES ORIENTATIONS DEFINIES POUR LA RENOVATION DU PARC PUBLIC EXISTANT

2.1 L'AIDE A LA RENOVATION DES LOGEMENTS SOCIAUX

2.2 LES AXES PRINCIPAUX SUSCEPTIBLES DE GUIDER LES POLITIQUES D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX

2.1 L'AIDE A LA RENOVATION DES LOGEMENTS SOCIAUX

CONSTAT

En 2014, le parc total de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération représente 10.008 logements, dont 94 % à Beauvais (9.420 logements)

Cela fait du parc social de l'agglomération le 2^{ème} de l'Oise, soit 17% du parc locatif social du département (environ 62.000 logements)

A l'échelle de la ville centre, ce parc majoritairement collectif (89%) représente 38 % des résidences principales et se concentre à 83% sur 3 quartiers (Saint Jean, Argentine et Saint Lucien)

3/4 des logements sociaux ont été construits avant 1990 à Beauvais, alors que 60 % ont été construits après 1990 sur le secteur rural de l'agglomération (autres communes hors Beauvais)

Comme l'habitat privé, les logements sociaux sont donc concernés par une nécessaire adaptation face au double enjeu de la baisse de la consommation énergétique et de la réduction de la facture d'énergie.

L'énergie la moins chère est celle qu'on ne consomme pas, et le Plan Rénovation Confort doit permettre à la collectivité d'intervenir sur la rénovation thermique du patrimoine social, en réponse aux attentes immédiates des locataires du parc social.

En effet, l'une des préoccupations majeures qu'ils expriment est la maîtrise des charges locatives, notamment par l'isolation thermique et une meilleure ventilation des logements, l'installation d'équipements plus performants notamment pour le chauffage, la cuisine et l'eau chaude sanitaire.

Les organismes bailleurs sont confrontés à des nécessités de travaux d'amélioration de leur patrimoine, notamment pour offrir aux locataires de leur parc ancien un niveau de confort qui s'apparente à celui des locataires entrant dans des programmes neufs de logements.

Ces travaux représentent pour eux des volumes financiers considérables, inscrits dans leur stratégie patrimoniale pluriannuelle, mais qu'ils ne peuvent pas supporter seuls et pour lesquels ils ont besoin du soutien de l'intervention publique.

ORIENTATION

Face à ces enjeux d'amélioration du parc privé de logements, la communauté d'agglomération du Beauvaisis souhaite apporter son soutien aux projets de rénovation portés par les organismes bailleurs sociaux et répondre aux préoccupations majeures exprimées par les locataires du parc social :

- ✓ requalification thermique des logements sociaux
- ✓ diminution de la facture d'énergie pour le locataire in fine, sans augmentation des loyers et charges relative aux travaux de rénovation mis en œuvre.

Pour y contribuer, l'agglomération du Beauvaisis conduit d'ores et déjà une action en direction de la rénovation thermique des logements sociaux, dans le cadre du Plan Rénovation Confort qu'elle a lancé en 2014 : le Plan Energie pour le Patrimoine Social (PEPS) 2015-2020.

Le règlement d'action a été validé par l'assemblée communautaire du 17 avril 2015.

Le PEPS est une action simple et complémentaire avec les dispositifs d'aide de l'Europe (FEDER), de la région et du département.

Réaliste, l'objectif du PEPS porte sur 1.200 logements sociaux rénovés sur 6 ans, soit 12 % du parc social total à l'échelle de l'agglomération.

Il vise à accompagner les bailleurs dans leur démarche d'amélioration progressive de la performance énergétique des logements qu'ils ont en patrimoine, et il propose une progressivité de l'aide en fonction du niveau de performance atteint après travaux de rénovation.

ENGAGEMENT BUDGETAIRE

Il s'agit d'une action qui a pour vocation à s'exercer au sein des quartiers « politique de la ville », mais également pour partie hors des périmètres d'intervention publique « politique de la ville ».

La CAB se dote d'un budget global d'investissement à hauteur de 3 millions d'euros sur 6 ans.

Ainsi le rapport entre le budget consacré à cette action et son objectif de réalisation de 1.200 logements rénovés permet d'envisager une aide moyenne de 2.500 € par logement.

Au titre de sa compétence en matière de politique de la ville, l'agglomération pourra conduire des actions complémentaires dans les quartiers concernés, en matière de démolition, reconstruction, réhabilitation.

ACTION (fiche action 2.1)

Mettre en œuvre un dispositif d'aide à la rénovation du patrimoine social.

⇒ PEPS 2015-2020 (Plan Energie pour le Patrimoine Social)

2.2 LES AXES PRINCIPAUX SUSCEPTIBLES DE GUIDER LES POLITIQUES D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX

CONSTAT

Dans son titre III, la loi ALUR porte des dispositions améliorant la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement.

Elle réforme les procédures relatives à la demande de logements sociaux pour davantage de transparence, d'efficacité et d'équité dans son traitement.

Son article 97 apporte des modifications à la procédure d'attribution des logements ainsi qu'à sa gouvernance territoriale suivant trois axes :

- simplifier le dépôt et l'enregistrement de la demande de logements
- améliorer l'information du public, notamment en facilitant l'accès du demandeur à son dossier
- renforcer les moyens de pilotage et de gestion du système national d'enregistrement de la demande (SNE)

Le SNE, dont le fonctionnement repose sur le numéro unique départemental (NUD), voit ses missions renforcées : possibilité d'enregistrement par voie électronique, instauration du dossier unique de demande, accès universel pour tout demandeur aux informations concernant son dossier.

Le pilier central est le changement de mode de gouvernance territoriale des demandes et des attributions : l'articulation inter-bailleurs et l'intercommunalité comme chef de file.

En effet, en établissant un mode plus concerté de gestion de la demande et des attributions entre les bailleurs sociaux et en élargissant les délégations de compétence aux collectivités territoriales déjà engagées en matière d'habitat, la loi désigne l'EPCI ayant adopté un PLH (*programme local de l'habitat*) comme l'échelon de référence de la politique du logement social.

ORIENTATION

En s'appuyant sur le code de la construction et de l'habitation (articles L441-1 à 10) et sur la dynamique des 6 ans de son PLH, la CAB souhaite instaurer l'échange entre acteurs locaux du logement à l'échelle du territoire, et notamment l'inter-bailleurs.

L'instance légale facilitant ces échanges est la conférence intercommunale du logement (CIL), à mettre en place dès fin 2015.

L'article L441-1-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH) dispose en effet que « tout établissement public de coopération intercommunale doté d'un PLH approuvé peut créer une conférence intercommunale du logement ».

Elle se donne pour objectifs :

- l'élaboration de l'accord collectif intercommunal (ACI), traitant notamment des objectifs de mutations au sein du patrimoine social, d'attribution de logements et de relogement des personnes relevant de l'accord collectif ou déclarées prioritaires, et des personnes relevant des projets de renouvellement urbain

- la définition de modalités de coopération entre les bailleurs et les titulaires de droits de réservation
- la formulation de propositions en matière de création d'offre nouvelle de logements adaptés et d'accompagnement des personnes.

La CIL et l'ACI sont le cadre permettant la définition concertée et la mise en œuvre de l'outil de pilotage rendu obligatoire par la loi : le plan partenarial de gestion partagée de la demande locative sociale et d'information des demandeurs (article L441-2-8 du CCH)

Interconnecté avec le SNE, ce plan permet de mettre en commun, en vue d'une gestion partagée des dossiers, les demandes de logements et les pièces justificatives nécessaires à leur instruction.

Il s'agit de l'outil opérationnel, définissant les modalités de traitement du dossier de demande de logements, issu de l'échange entre acteurs locaux du logement et de l'accord collectif sur les objectifs à atteindre à l'échelle du territoire.

ENGAGEMENT BUDGETAIRE ET PARTENARIAL

Pour initier cette démarche pilotée par la CAB, cette dernière s'appuiera sur les acteurs locaux du logement et réunira l'Etat, les maires, les bailleurs sociaux présents sur son territoire, le Département de l'Oise, la Région, les représentants d'Action Logement, des organismes agréés exerçant des activités de maîtrise d'ouvrage (au titre de l'article L365-2 du CCH), et des associations locales dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, et la défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

Cette action relative à la mise en place d'instances partenariales n'a pas d'impact budgétaire pour la CAB.

ACTION (fiche 2.2)

Initier une politique d'attribution de logements sociaux à l'échelle intercommunale.

Partie 3 : LES ORIENTATIONS RELATIVES A LA RENOVATION URBAINE ET AU RENOUVELLEMENT URBAIN

**3.1 L'INTERVENTION DANS LE CADRE DU NOUVEAU
NPRU (NOUVEAU PROGRAMME DE
RENOUVELLEMENT URBAIN)**

**3.2 LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT EN OPERATION
DE RENOUVELLEMENT URBAIN INTEGRE, HORS
NPRU**

3.1 L'INTERVENTION DANS LE CADRE DU NOUVEAU NPRU (NOUVEAU PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN)

CONSTAT

Le nouveau programme national de renouvellement urbain 2014-2024 est issu de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, ayant revu la carte de la géographie prioritaire. Il prend ainsi le relai du programme actuel (projet de rénovation urbaine). Une contribution de l'ANRU (agence nationale pour la rénovation urbaine) est prévue à hauteur de 4 milliards d'euros pour 10 ans à l'échelle nationale.

Le 16 décembre 2014, l'ANRU a adopté la liste des quartiers éligibles au NPNRU. Pour la ville de Beauvais, il s'agit des quartiers Saint Lucien et Argentine.

Ont été retenues les zones de plus de 1000 habitants, où la moitié de la population vit avec moins de 11.250 euros / an, soit 60 % du revenu médian de référence national (avec une pondération selon le niveau de vie dans l'agglomération considérée)

Les périmètres des quartiers prioritaires de la politique de la ville sont fixés par décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014.

Grandes caractéristiques des deux quartiers concernés à Beauvais :

SAINT LUCIEN

- 2755 habitants (5% de la population de Beauvais, dont 100% en quartier prioritaire), 49 % de moins de 30 ans
- 1157 logements dont 1090 logements sociaux, 96% de logements collectifs, majoritairement locatifs.

ARGENTINE

- 11965 habitants (22% de la population de Beauvais, dont 77% en quartier prioritaire), 45 % de moins de 30 ans
- 4698 logements dont 3157 logements sociaux, 88 % de logements collectifs, majoritairement locatifs.

Pour mémoire, le PRU 2007-2016, dans le cadre duquel l'agglomération et la ville de Beauvais sont intervenu aux côtés de l'ANRU et d'autres partenaires financeurs, a concerné le quartier Saint Jean.

Le contrat de ville est la première étape de la contractualisation entre l'ANRU, la CAB, la ville de Beauvais, et les bénéficiaires du dispositif d'aide.

Le nouveau PRU constitue donc une réponse au diagnostic et à la stratégie d'intervention à long terme développée par le contrat de ville, définissant la vocation et le rôle de chaque quartier au sein de l'agglomération.

Une contractualisation en deux temps :

- le protocole unique de préfiguration du PRU (objectifs et programme opérationnel détaillé pour chaque quartier)
- les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain (objectifs contractuels et financements des opérations pour chaque quartier)

ORIENTATION

La communauté d'agglomération du Beauvaisis a conduit les études préalables servant de base à la rédaction du protocole de préfiguration et inscrit son action en réponse aux objectifs définis, selon les axes d'intervention suivants :

- **Définir les premiers objectifs opérationnels selon six impératifs :**
 - intégrer au projet urbain les objectifs incontournables et prioritaires de l'ANRU, en vue de diversifier l'habitat, de densifier, de mixer les fonctions, de désenclaver, de contribuer à la transition écologique, et de réaliser des aménagements de qualité,
 - intégrer le quartier dans la dynamique de l'agglomération en valorisant son potentiel en matière d'attractivité résidentielle et de développement économique,
 - participer aux orientations de développement urbain durable de l'agglomération et de la ville en prenant en compte les principaux outils stratégiques (PLU, PLH, PDU, Agenda 21...),
 - être adaptée au territoire en tenant compte de la vocation présentée par le PSL (plan stratégique local),
 - se définir comme durable et innovante,
 - être expertisée pour justifier de la faisabilité du programme.

Au regard de ces objectifs, les différents axes d'intervention sont les suivants pour répondre aux enjeux relatifs au volet d'intervention urbaine :

- la démolition des bâtiments identifiés, contribuant à la modification de la morphologie du quartier, en créant de la mixité sociale notamment par le biais des reconstructions
- le désenclavement pour faciliter l'accessibilité et les déplacements et rendre plus lisibles les liens du quartier avec les parcs et la rivière.
- la restructuration urbaine des quartiers : dissocier les bâtiments articulés entre eux, clarifier les usages et les délimitations des espaces urbains du quartier.
- la requalification des immeubles et des espaces urbains, notamment pour rénover et adapter les espaces urbains et les équipements du quartier, redonner une place fédératrice au cœur de quartier.
- la résidentialisation : limiter l'accès et l'usage des espaces résidentiels à leurs seuls occupants.
- la diversification des formes d'habitat : rééquilibrage en termes de mixité sociale en diversifiant les types et les statuts de logements.

- **Prendre en compte les particularités des quartiers Argentine et Saint-Lucien**

Argentine

- l'analyse du foncier mutable
- l'affirmation de la centralité du quartier
- la valorisation des espaces paysagers
- la recherche de la qualité architecturale
- la mixité sociale
- l'intégration des copropriétés du quartier
- l'offre commerciale du quartier
- la rénovation des logements locatifs sociaux.

Saint-Lucien

- la démolition dans un quartier à forte densité et enclavé
- la rénovation des bâtiments
- l'amélioration de la sécurité
- la valorisation des espaces verts
- la diversification des formes d'habitat et mixité sociale.

• **Proposer des orientations stratégiques pour la requalification du quartier**

Trois scénarios sont poursuivis au titre du volet urbain du contrat de ville et abordent trois angles d'analyses :

1. *des orientations stratégiques globales* pour l'ensemble du quartier,

2. *des orientations stratégiques sectorielles* sur certains sites précis du quartier : réaménagement et requalification des espaces publics, des espaces verts, des voiries ou des carrefours, des équipements et des commerces, ...

3. *des orientations stratégiques thématiques* : mixité sociale, mixité de l'habitat, mixité des fonctions, résidentialisation, vie de quartier, trame viaire, gestion urbaine de proximité, ...

• **Estimer le coût financier global du futur projet de renouvellement urbain pour l'atteinte des objectifs opérationnels**

La construction du volet urbain du contrat de ville est issue à la fois d'un travail partenarial dans le cadre de l'élaboration du contrat, et du plan stratégique local.

Sur le pilier "Cadre de vie et Renouvellement urbain" du Contrat de ville, la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis a mis l'accent sur deux grands enjeux dédiés au renforcement de l'attractivité des quartiers, et à l'amélioration du cadre de vie.

Il s'agit au sein de ce pilier, de définir un projet intégrant les grands champs d'intervention du renouvellement urbain (démolition, désenclavement, restructuration urbaine, politique de peuplement mixte, requalification, résidentialisation, diversification, etc.) et la vision stratégique retenue pour les quartiers concernés.

Enfin, le volet urbain du contrat de ville ne peut se dissocier complètement des autres volets du contrat. En effet, ses grands enjeux visent à articuler le renouvellement urbain, le développement économique et cohésion sociale pour permettre de retrouver l'attractivité des quartiers prioritaires.

Les orientations retenues pour les quartiers relevant de la politique de la ville sont les suivantes :

- **renforcer l'attractivité urbaine des quartiers**

1. développer l'attractivité urbaine des quartiers en politique de la ville :

- définir un projet global de rénovation sur le parc de logements sociaux en lien avec les bailleurs sur les quartiers Argentine et Saint-Lucien
- pérenniser les investissements menés sur le quartier Saint-Jean
- accompagner les opérations de réhabilitation et soutenir un programme d'efficacité énergétique.

2. développer la mixité sociale dans l'agglomération à partir des quartiers en politique de la ville :

- initier une politique d'attribution de logements sociaux à l'échelle intercommunale
- accompagner les personnes dans la résolution de leurs difficultés de logement (accès, maintien, information et conseil)
- diversifier l'offre de logements.

3. intervenir de façon préventive sur les copropriétés :

- veiller à la situation des copropriétés ;
- prioriser des interventions sur certains secteurs ou certaines copropriétés.

- **améliorer le cadre de vie**

1. améliorer le cadre de vie des habitants et favoriser l'appropriation et le respect du cadre de vie par les habitants :

- garantir la tranquillité publique
- améliorer la gestion des espaces extérieurs
- sécuriser les espaces publics et les équipements
- renforcer la présence humaine dans l'espace public.

2. favoriser les mobilités :

- renforcer l'ouverture des quartiers et la mobilité des habitants au sein de l'agglomération
- favoriser les déplacements entre les quartiers
- renforcer et/ou développer les connexions entre les quartiers et le centre-ville.

3. encourager la participation des habitants aux projets de renouvellement urbain :

- permettre une meilleure compréhension des opérations de renouvellement urbain
- encourager les actions de médiation et de participation des habitants

- reconnaître et valoriser l'histoire, le patrimoine et la mémoire des quartiers.

Un des enjeux majeurs des futurs projets urbains consiste à penser le devenir des quartiers en concevant leur transformation en fonction des contextes urbains dans lesquels ils s'inscrivent et de leurs propres potentiels de développement qui s'avèrent très variés.

Les premiers objectifs opérationnels du volet urbain du contrat de ville sont ainsi issus de l'ensemble des réflexions sur la place et le devenir des quartiers Argentine et Saint-Lucien au sein de l'agglomération et qui sont ressorties dans le cadre de la préparation du contrat de ville et du protocole de préfiguration.

Ils se déclinent à partir des éléments de diagnostic et de contexte établis pour ces deux quartiers et en tenant compte de leurs atouts et potentiels de développement au sein de l'agglomération.

Enfin, ces objectifs opérationnels tiennent compte des objectifs incontournables tels que déclinés à l'article 1^{er} du règlement général de l'ANRU. Ils sont présentés de manière distincte pour les quartiers Argentine et Saint-Lucien, et traduits sous la forme de différents scénarii d'intervention qui pourront évoluer au fur et à mesure de l'avancée des réflexions sur les NPNRU de manière à aboutir à un programme urbain opérationnel.

Pour le quartier Argentine :

Les objectifs opérationnels qui guideront le projet urbain d'Argentine répondront à l'enjeu essentiel du quartier, qui est de l'insérer dans la dynamique de la ville et de l'agglomération par un renforcement de son attractivité et de son intégration urbaine.

1. Favoriser l'intégration urbaine du quartier dans la ville et son agglomération

L'amélioration de l'intégration urbaine du quartier passe notamment par une amélioration du fonctionnement urbain, la hiérarchisation du réseau viaire, une valorisation des espaces non bâtis et une amélioration des liaisons internes et externes (lien avec le centre-ville et les autres quartiers).

2. Renforcer le maillage et le rayonnement des différents pôles de vie du quartier

Par une réorganisation des fonctions urbaines, l'objectif est de permettre aux équipements de contribuer réellement à la structuration et à la qualification de l'espace urbain mais également d'étendre leur rayonnement au-delà du quartier Argentine.

De nombreux espaces souffrent actuellement de leur dispersion sur le quartier (trois sites scolaires, deux centres commerciaux de proximité, deux gymnases, multiples aires de jeux, etc). La redéfinition des polarités du quartier, au regard de l'organisation urbaine du quartier, favorisera la lisibilité et l'attractivité de ces équipements et espaces de vie.

De manière générale, l'offre en équipements devra être cohérente avec les besoins de la population et s'inscrire dans la perspective d'attirer des populations nouvelles et extérieures au quartier.

3. Améliorer et moderniser le parc de logements

Il s'agira de requalifier le bâti existant architecturalement ou restructurer les bâtiments pour accroître leur qualité et leur attractivité urbaine et résidentielle.

Il s'agit également sur ce volet de porter une attention particulière aux copropriétés du quartier Argentine qui sont relativement nombreuses. A ce titre, un suivi, voire un soutien pourra être mis en place afin de s'assurer que les copropriétaires s'approprient leur cadre de vie dans de bonnes conditions et que les ensembles immobiliers fonctionnent bien et de manière homogène.

En effet, bien connaître les copropriétés permet de limiter les risques d'éventuelles dégradations et répond à une préoccupation d'intégration des ménages dans leur quartier et plus largement dans la vie locale (facilitation et incitation à l'utilisation des services et équipements par exemple).

4. Diversifier l'habitat en vue d'attirer des populations nouvelles

L'objectif est d'ouvrir le quartier à des populations nouvelles et de donner la possibilité aux familles qui y habitent de construire une trajectoire résidentielle.

Cette diversification de l'habitat peut comprendre différentes formes qu'il conviendra de définir en lien avec les partenaires et les besoins recensés.

A savoir que cette diversification de l'habitat peut passer par la démolition d'une part de logements sociaux existants, une transformation physique du bâti mais également par la production d'une offre privée en locatif libre ou en accession à la propriété.

Outre cette définition large de la diversification, la typologie du parc (taille des logements), les niveaux de loyers, ou encore la morphologie des productions nouvelles seront aussi considérés comme des formes de diversification. Ils pourront permettre de repositionner le quartier sur les marchés de l'habitat en termes de capacité d'accueil des familles de tailles différentes et de publics spécifiques (jeunes, étudiants, seniors, handicapés, etc.) et ainsi de renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle.

Des premiers scénarii d'intervention sur le bâti ont également été proposés et méritent d'être étudiés sur la période du protocole. Ils mettent en avant les priorités d'intervention en termes de déconstruction selon l'état du bâti et en lien avec les différents objectifs du projet (clarification, réorganisation de la trame viaire, définition de polarités, etc.).

Plusieurs sites à enjeux ont pu être relevés sur le quartier Argentine à l'occasion du diagnostic pour atteindre cet objectif de diversification. Ils pourront être mis au service du projet et il s'agira durant la phase de protocole d'affiner ces recherches de même que d'identifier précisément le foncier disponible à mobiliser dans le cadre de la reconstitution de l'offre de logement social sur le territoire.

Celles-ci s'orientent davantage vers les poches de fragilité urbaine et sociale existantes du quartier. Les possibilités de déconstruction ont été estimées comme pouvant aller 300 à 500 logements déconstruits pour une moyenne de 600 logements reconstruits répartis sur les différents sites à enjeux soit en moyenne une première estimation entre 1 et 1,5 logement reconstruit pour 1 logement démoli.

Pour le quartier Saint Lucien :

Les objectifs opérationnels qui guideront le projet urbain de Saint-Lucien répondront à l'enjeu essentiel du quartier Saint-Lucien qui est de relier le quartier à son environnement proche, de le rendre plus attractif et sécurisant pour ses habitants mais aussi pour l'ensemble des habitants du territoire par son ouverture vers la ville.

1. Désenclaver et ouvrir le quartier vers la ville

L'objectif est de réinsérer le quartier dans son environnement immédiat (grandes entités naturelles alentour, secteurs Bois Brûlet et Notre-Dame du Thil, centre-ville) et de l'ouvrir vers la ville pour le rendre plus accessible aux riverains (connexions inter-quartiers).

Les actions visant à supprimer la fermeture du quartier due aux différentes formes d'enclavement dont il souffre et à faciliter les possibilités d'y pénétrer et d'en sortir, peuvent être multiples et faire l'objet de différents modes d'intervention.

Plusieurs de ces actions ont d'ores et déjà identifiées pour le quartier Saint-Lucien et il conviendra de les analyser et définir la stratégie d'intervention retenue.

Il pourrait s'agir de créer des connexions entre les voies internes du quartier et celles qui relient le tissu urbain environnant, de réorganiser la trame viaire, de sécuriser ou restructurer des îlots existants, de déconstruire totalement ou partiellement certains immeubles, notamment ceux qui constituent des barrières visuelles.

2. Affirmer la centralité du quartier à partir d'un pôle d'équipements attractif et bien identifié

L'objectif est de clarifier dans l'organisation spatiale la lisibilité du cœur de quartier à partir d'un lieu fédérateur clairement défini, de qualité urbaine, et contribuer ainsi au vivre ensemble sur le quartier.

Le nouveau centre commercial, bien situé, constitue la première étape de cette centralité, qu'il s'agit de poursuivre à partir de l'avenue de l'Europe, jouant un rôle structurant pour le quartier.

Il s'agira d'étudier la manière dont ces équipements pourront être mieux insérés dans le tissu urbain et comment leur fonctionnalité pourra être optimisée et leur lisibilité redonnée au sein du tissu urbain interne.

3. Valoriser et révéler le potentiel paysager du quartier

L'objectif est de retravailler qualitativement les espaces publics existants en les adaptant et permettre ainsi de révéler aux habitants du territoire le potentiel paysager dont dispose le quartier Saint-Lucien.

Il s'agit notamment de recréer un parc au sein du quartier de manière à valoriser son image, et d'engager une redéfinition des aménités paysagères et historiques présentes sur le quartier.

Comme pour le parc, le lien avec l'eau, très peu explicite, pourrait être renforcé en termes de liaison douce et de polarité.

Les espaces verts situés à proximité des vestiges historiques doivent participer à sa mise en valeur par un renforcement de leur fonction sur les hauteurs du quartier. Ceux-ci pourraient être retravaillés sous forme de création d'un belvédère.

4. Diversifier et rendre plus attractif le parc de logements :

L'objectif est d'ouvrir le quartier à des populations nouvelles et de donner la possibilité aux familles qui y habitent de construire une trajectoire résidentielle.

Plusieurs leviers sont envisagés de sorte à favoriser plus globalement l'attractivité et le dynamisme de ce quartier : diversifier l'offre et la typologie de logements (notamment habitat privé et logements adaptés), requalifier le bâti existant architecturalement ou restructurer les bâtiments pour accroître la qualité et l'attractivité urbaines et résidentielles, apporter un réel confort aux logements et une qualité en matière de consommation énergétique.

Etant donné la densité du quartier, l'atteinte de la diversification est étroitement liée aux opérations de déconstructions. En dehors de ces espaces mutables, un espace libre est repéré au nord-ouest du quartier.

Projet territorial intégré : vocations des quartiers Argentine et Saint-Lucien et premières orientations opérationnelles

| Quartiers | Dysfonctionnements constatés | Potentiel urbain | Vocation du quartier à 10-15 ans | Premières orientations opérationnelles |
|---------------------|---|---|---|---|
| Argentine | <ul style="list-style-type: none"> - un parc ancien nécessitant une vaste opération de réhabilitation - un habitat diversifié (présence de copropriété) aux formes stigmatisantes - une trame viaire mal structurée et de nombreux espaces libres voués au stationnement - une population fragile cumulant de nombreuses difficultés sociales | <p>Quartier de grande taille, bien desservi bénéficiant d'un potentiel urbain important :</p> <ul style="list-style-type: none"> - présence de la zone franche urbaine, - présence de nombreuses polarités : - équipements structurants comme l'ASCA, la maison de l'emploi et formation, etc, - nombreux équipements de proximité (écoles, collège, commerces ...), - présence d'aménités paysagères et historiques | <p>Un quartier au cœur des dynamiques de développement résidentiel et économique de l'agglomération.</p> <ul style="list-style-type: none"> - une vocation résidentielle et économique. | <ul style="list-style-type: none"> Favoriser l'intégration urbaine du quartier au sein de la ville et de l'agglomération Renforcer le maillage et le rayonnement des différents pôles de vie du quartier Améliorer et moderniser le parc de logements Diversifier l'habitat en vue d'attirer des populations nouvelles |
| Saint-Lucien | <p>Importante densité du bâti avec une concentration de logements collectifs sociaux</p> <ul style="list-style-type: none"> - un parc ancien nécessitant une vaste opération de réhabilitation - enclavement du quartier et sentiment d'insécurité - une population fragile cumulant de nombreuses difficultés sociales | <p>Quartier bien situé, de taille moyenne bénéficiant d'un potentiel endogène :</p> <ul style="list-style-type: none"> - proximité immédiate du centre ville, - présence de la trame verte et bleue, - présence d'aménités paysagères et historiques des équipements et commerces de proximité | <p>Un quartier d'habitat populaire et davantage diversifié. Il offre un cadre de vie attractif et de qualité, mieux connecté à son environnement proche :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une vocation résidentielle avec services et équipements de proximité. | <ul style="list-style-type: none"> Désenclaver et ouvrir le quartier vers la ville Affirmer la centralité du quartier à partir d'un pôle d'équipements attractifs et bien identifiés Valoriser et révéler le potentiel paysager du quartier Rendre plus attractif le parc de logements et diversifier l'habitat pour attirer une population nouvelle. |

Documents extraits du protocole de préfiguration NPRU (2015)

Par leur démarche conjointe dans le cadre du NPRU, la ville de Beauvais et la communauté d'agglomération inscrivent d'autres quartiers en veille. Il s'agit de Notre Dame du Thil et de la Cité des Fleurs.

Sur ce dernier secteur, des interventions ont déjà été conduites en matière de requalification et de réhabilitation du bâti, dans un cadre partenarial avec les organismes bailleurs sociaux et l'Etat. Les projets d'aménagement et de requalification s'y poursuivent. Le 13 mars 2015, l'OPAC de l'Oise, la ville de Beauvais, l'agglomération du Beauvaisis ont conclu ensemble un protocole d'accord concernant les actions à conduire pour poursuivre les opérations de rénovation urbaine de la Cité des Fleurs.

En matière de réhabilitation du patrimoine social existant, un dispositif d'aide de l'agglomération permet d'ores et déjà d'envisager des interventions diffuses à l'échelle du territoire de la CAB, et pour Beauvais, à l'échelle des quartiers « politique de la ville » ou en dehors. Il s'agit du PEPS (plan énergie pour le patrimoine social) dans le cadre du Plan Rénovation Confort lancé en 2014 par la ville de Beauvais et la communauté d'agglomération.

ENGAGEMENT BUDGETAIRE ET PARTENARIAT

A l'échelle de temps du NPRU, la CAB et la ville de Beauvais évaluent les besoins à 25 millions d'euros sur les deux quartiers identifiés, à même hauteur budgétaire que ce qui a été engagé sur le PRU Saint Jean.

Cette action s'inscrit dans un cadre partenarial avec l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) et la ville de Beauvais.

ACTION (fiche 3.1)

- Mettre en œuvre une opération de renouvellement urbain sur le quartier Saint Lucien à Beauvais
- Mettre en œuvre une opération de renouvellement urbain sur le quartier Argentine à Beauvais

3.2 LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT EN OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN INTEGRE, HORS NPRU

CONSTAT

Le SCOT du Beauvaisis approuvé en décembre 2014 prévoit la construction d'un maximum de 8.700 logements neufs à l'horizon 2024, dont 2/3 en renouvellement urbain.

La communauté d'agglomération développe des outils permettant de contribuer à la réalisation des objectifs du territoire en matière de construction d'une offre nouvelle et diversifiée de logements, et de rééquilibrage de l'effort de construction entre la ville centre et les villages.

En effet, la maîtrise du coût du foncier est la clé permettant le démarrage de programmes neufs, qu'ils soient privés ou sociaux.

Dans le cadre de sa compétence en Aménagement, la CAB a développé un partenariat avec l'établissement public foncier local de l'Oise (EPFLO)

Elle mobilise également l'outil ZAC (zones d'aménagement concerté) en lien avec les communes, pour donner une vocation d'habitat à des secteurs en déprise, voire d'anciens sites industriels pollués en reconversion dans un cadre de réflexion globale sur la création d'éco-quartiers.

Elle se positionne en pilote des études réalisées sur des projets d'initiative communale.

Parmi les ZAC constituées et en cours d'étude, dont la vocation est la construction de logements, il y a :

- **la ZAC des Tisserands à Beauvais** : opération d'aménagement à vocation mixte (habitat, commerces et équipements publics), réalisée et commercialisée sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Beauvais. Actuellement en phase d'achèvement, son périmètre est de 8 hectares et il est prévu à terme la construction d'environ 400-450 logements. Cette ZAC comporte d'ores et déjà 40 logements sociaux (résidence de l'Avelon – Picardie Habitat).
- **la ZAC Beauvais-Vallée du Thérain** : il s'agit d'une opération de 43 hectares. Elle pourra accueillir à terme 800 logements neufs, dont environ 200 logements sociaux, étant précisé que le périmètre de la ZAC en comporte déjà 200.
- **la ZAC Boulenger à Auneuil** : il s'agit d'un projet communautaire de reconversion d'une friche industrielle d'environ 17 hectares, située à proximité immédiate du centre bourg. Sa vocation est mixte mais sa finalité première est d'accueillir du logement (environ 300 constructions pressenties), dont 25 % consacrés au logement social. Cette part reste encore à déterminer, les études de faisabilité ayant démarré en janvier 2015.

Ces grands projets urbains représentent du potentiel d'accueil pour accueillir des constructions nouvelles de logements, offre pouvant pour partie accueillir les ménages dont les logements auront été déconstruits au titre des « objectifs incontournables » des NPNRU (démolition et mixité sociale) dans le cadre des politiques de relogement et d'accompagnement social des familles (une fourchette de 300 à 500 logements déconstruits projetée)

Au regard de sa programmation en logements sociaux, la ZAC Beauvais-Vallée du Thérain, futur éco-quartier, peut être regardée comme une première option de reconstitution de l'offre sociale. Les deux autres projets de ZAC, constitueront également des options quand leurs objectifs quantitatifs auront été précisés.

Une seconde option de reconstitution de l'offre sociale amènerait à utiliser sur le long terme l'effort de construction en diffus, par le biais de diverses opérations commercialisées à des organismes bailleurs sociaux, notamment hors de Beauvais, au sein des villages de l'agglomération. L'orientation 4.1 du présent document d'orientation prévoit un objectif d'environ 260 constructions en PLUS et PLAI dans les villages. Une partie pourrait être affectée à la reconstitution des logements déconstruits dans le cadre du NPNRU.

Dans l'objectif de diversifier l'offre d'habitat, d'autres hypothèses sont à examiner sur la durée du PLH au sein des potentiels fonciers existants que constituent les espaces urbains résiduels. Ils pourront en effet accueillir des opérations neuves réalisées par la promotion privée au titre de la diversification de l'offre, notamment en locatif libre ou en accession à la propriété.

A ce titre, à l'échelle de la ville de Beauvais, des sites industriels et artisanaux désaffectés ont d'ores et déjà été repérés : anciens sites des entreprises Bosch, broserie Dupont, ou encore l'ancien site « Decamp-Dubos » rue du Pont Laverdure. Il s'agit là d'opportunités foncières maîtrisées par l'EPFLO (établissement public foncier local de l'Oise).

Ainsi, s'ajoutant au potentiel foncier urbanisable identifié aux PLU communaux (plans locaux d'urbanisme), ou encore aux certaines opportunités que peuvent constituer les biens de l'Etat mobilisables pour création de logements, 3 grands sites émergent et pourront répondre rapidement aux besoins de développement,

de diversification et de reconstitution - hors quartier politique de la ville (QPV) - de l'offre d'habitat :

- la ZAC Beauvais – Vallée du Thérain qui devrait être opérationnelle dès 2017
- l'offre foncière diffuse maîtrisée (ci-avant évoquée)
- la ZAC Boulenger à Auneuil.

A eux seuls, ces sites permettront à terme d'accueillir près de 500 logements, ce qui dépasse d'ores et déjà à l'objectif de démolition projetée dans le cadre du NPRU.

ORIENTATION

L'actuel PLH du Beauvaisis a accompagné le lancement et a initié les études préalables de ces ZAC. Le prochain PLH permettra leur création et leur réalisation.

ENGAGEMENT BUDGETAIRE ET PARTENARIAT

La CAB intervient sur ces différentes ZAC en en déléguant la gestion à un aménageur privé ou public.

En cas de concession à un aménageur public, comme sur la ZAC « Beauvais – Vallée du Thérain », l'agglomération garantit le déficit de la ZAC.

ACTION (fiche 3.2)

- Maintenir et développer le partenariat avec l'EPFLO, porteur foncier des opérations d'aménagement urbain
- Concrétiser les ZAC « Beauvais – Vallée du Thérain » et « Boulenger » à Auneuil.

Partie 4 : LES ORIENTATIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION D'UNE OFFRE LOCATIVE NOUVELLE

4.1 L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE

4.2 L'OFFRE LOCATIVE PRIVEE CONVENTIONNEE

4.3 L'OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTES

4.1 L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE

CONSTAT

Le diagnostic actualisé du PLH dans les grandes lignes, met les points suivants en évidence :

- On a assisté progressivement au changement de la structure familiale : augmentation du nombre de petits ménages et du phénomène de desserrement (personnes seules, familles monoparentales, couples sans enfants)
- La demande en logements atteint plus de 2900 demandes en instance au 1^{er} janvier 2014 à l'échelle du Beauvaisis.
- 45% des demandes concernent une mutation au sein du parc, 53 % proviennent de l'extérieur du parc
- 44 % des demandeurs ont un revenu du travail, 42% ont un revenu fiscal de référence inférieur à 5.000 €. 80 % sont éligibles au niveau de loyer PLAI.
- 2/3 des demandeurs ont moins de 45 ans (majorité de 25-34 ans) et 3/4 sont des petits ménages (dont 38% de personnes seules)
- A l'échelle de la CAB, en 2010 le revenu fiscal de référence médian par ménage est inférieur à 18.000 €. En comparaison aux niveaux de revenus plafonds exigés pour entrer dans un logement locatif social, cela correspond au niveau de loyer PLUS, voire PLAI.
- La moitié des ménages de la CAB y a emménagé depuis plus de 10 ans. Les ménages de l'agglomération sont stables dans leur résidence principale et le taux de rotation est faible. En parallèle, leur parcours résidentiel est freiné après la première phase locative.

ORIENTATION

La communauté d'agglomération du Beauvaisis souhaite développer et entend soutenir financièrement une offre nouvelle de logements locatifs sociaux financés en PLUS (prêt locatif à usage social) et PLAI (prêt locatif aidé pour intégration).

La définition de l'objectif de construction repose sur la méthode suivante :

- être cohérent avec la réelle capacité à construire et à financer des professionnels du logement social sur le territoire
- maintenir la tendance actuelle de production dans les villages (soit environ 250 logements sociaux neufs autorisés à mi-parcours du PLH 2010-2016, sur le secteur « hors Beauvais »)
- conserver la classification adoptée en 2010 et reprise par le SCOT du Beauvaisis validé en décembre 2014, entre bourgs ruraux, bourgs relais et ville portes, ville centre, afin de garantir une répartition équilibrée des objectifs de construction.

Le scénario de construction pour la CAB, sur la période 2016-2022, est donc le suivant :

- Un objectif global de construction permettant au territoire de maintenir son niveau de population et de s'assurer un rythme de croissance modéré.

Pour ce faire, le schéma de cohérence territoriale validé prévoit un objectif de construction d'environ 900 logements par an sur 10 ans.

- Un objectif de 810 logements PLUS PLAI sur 6 ans à l'échelle de l'agglomération (hors résidences sociales et foyers)
- Une clé de répartition à environ 70 % pour Beauvais et 30 % pour les autres communes de l'agglomération
- La même clé de répartition entre les bourgs relais / villes portes (70%) et les bourgs ruraux (30%)
- Une enveloppe de 250 PLS, dédiés légalement et prioritairement au financement des logements adaptés à des publics spécifiques (étudiants, personnes âgées, personnes handicapées)

Soit un objectif global de 1.060 logements sociaux sur 6 ans, ce qui, à la seule échelle de temps du PLH, représente déjà 20% de l'objectif global du SCOT.

Tableau de synthèse reprenant l'objectif de construction en logements sociaux :

810 logements PLUS PLAI / 6 ans à l'échelle de la CAB (période 2016-2022)

| BEAUVAIS = 550 PLUS PLAI / 6 ans 92 PLUS PLAI / an | 30 AUTRES COMMUNES = 260 PLUS PLAI / 6 ans | |
|--|--|--------------------------------|
| | Bourgs relais (13 communes) | Bourgs ruraux (17 communes) |
| | 180 log / 6 ans / 13 communes | 80 log / 6 ans / 17 communes |
| | 2 à 3 log / an / commune | 0 à 1 log / an / commune |

Le tableau de répartition des objectifs maximaux de construction par commune est annexé à ce document d'orientation.

L'offre nouvelle en logements sera orientée vers les potentiels fonciers urbanisables identifiés aux PLU (plans locaux d'urbanisme) des communes. Dans le respect des prescriptions du Grenelle de l'Environnement visant à la réduction de la consommation des terres agricoles, le PLH, en cohérence avec le SCOT du Beauvaisis, prévoit que l'effort de construction dans le neuf soit prioritairement orienté vers le foncier mobilisable à 2/3 en renouvellement urbain.

Tous les projets de construction neuve font l'objet d'une réflexion sur leur localisation, souvent en partenariat étroit avec l'EPFLO (établissement public foncier de l'Oise)

Ils sont par ailleurs pensés selon une approche de développement de l'habitat à proximité d'une offre de transport de sorte à faciliter les déplacements :

- bourgs relais de l'agglomération (exemple : la ZAC Boulenger à Auneuil, village relais bien desservi en transports, notamment par une ligne de bus régulière, et situé à proximité d'axes principaux de circulation)
- pour Beauvais, le terrain « Decamp- Dubos » situé à proximité immédiate de la gare et du centre-ville (rue du Pont Laverdure)

- la ZAC Beauvais – Vallée du Thérain, dont l'aménagement est conçu dans un cadre partenarial et lié au PEM (pôle d'échange multimodal)

Cette approche est conforme au PDU (plan de déplacements urbain) 2012-2022 de l'agglomération :

thème 1 « Articuler les transports en cohérence avec l'aménagement du territoire »

action 1 « Coordonner la politique de mobilité avec l'urbanisme (logement, activités, commerces, équipements...) »

action 3 « Valoriser les axes de transports collectifs en :

- ✓ privilégiant les développements urbains projetés sur les territoires directement à proximité des axes structurants de transports collectifs existants ou projetés,
- ✓ valorisant le potentiel de développement urbain et ferroviaire permis par les emprises ferroviaires, en collaboration avec RFF et la SNCF, grâce à des mesures de protection du patrimoine ferroviaire existant, et la réalisation d'aménagements urbains articulés avec le domaine ferroviaire. »

ENGAGEMENT PARTENARIAL

La CAB réaffirme que les programmes de logements neufs reposeront uniquement sur la volonté communale. Le PLH indique un objectif global de production, appréhendé à l'échelle du territoire et pour 6 ans. Il ne contraint pas les communes à construire.

ACTION (fiche 4.1)

- S'engager dans une nouvelle période de délégation des compétences de l'Etat en matière d'aides à la pierre
- Elaborer une programmation annuelle avec les maires et les bailleurs.

4.2 L'OFFRE LOCATIVE PRIVEE CONVENTIONNEE

CONSTAT

A côté du parc de logements locatifs sociaux qui représente 30% des résidences principales à l'échelle du territoire (40% à l'échelle de la ville centre), le parc privé doit également être développé sur le segment du locatif dans l'objectif de disposer d'une offre diversifiée sur le Beauvaisis, notamment en locatif privé offrant un niveau de loyer se rapprochant des loyers du parc social.

Il s'agit de l'offre locative privée conventionnée à loyer social (LCS) ou très social (LCTS)

S'il le souhaite, le propriétaire bailleur peut confier son bien en gestion à une structure de gestion adaptée, par exemple Tandem Immobilier – AIVS de l'Oise (agence immobilière à vocation sociale)

A ce jour sur le Beauvaisis, 146 logements sont gérés par Tandem Immobilier (dont 95 % sur la ville centre)

Cette offre privée peut constituer une solution complémentaire au logement social, parfois une première solution de logement en cas de décohabitation, ou parfois une solution durable de logement, pour les publics les plus fragiles, les publics prioritaires, en sortie d'hébergement, et en voie d'insertion ou de réinsertion.

C'est aussi un niveau de loyer adapté aux plus jeunes, lors de la première décohabitation et/ou de la recherche d'un premier emploi.

ORIENTATION

L'agglomération du Beauvaisis souhaite favoriser le développement d'une offre de logement privée, adaptée aux publics les plus fragiles économiquement et/ou socialement, en tant qu'elle constitue une offre complémentaire au logement social.

Cela contribue à la diversité de l'offre de logements sur le territoire et à l'objectif de mixité.

De sorte à contribuer à la proposition d'une offre locative privée de qualité, la CAB favorisera les opérations de réhabilitation conduites par des bailleurs privés dans un cadre de dispositif programmé d'amélioration de l'habitat, financées par l'agence nationale de l'habitat (Anah), aboutissant à des conventionnements avec travaux préalables.

ENGAGEMENT BUDGETAIRE ET PARTENARIAT

La CAB entend soutenir les projets de création ou de réhabilitation de logements locatifs privés conventionnés sociaux et très sociaux, par son action en direction de l'amélioration de l'habitat privé (exemples : mise aux normes d'habitabilité, travaux d'économie d'énergie, adaptation au handicap)

Cette action est nécessairement partenariale dans le cadre de dispositifs d'aide mis en œuvre avec l'Anah (agence nationale de l'amélioration de l'habitat).

ACTION (fiche 4.2)

Inscrire une action relative au développement de l'offre locative privée conventionnée dans le cadre du dispositif programmé d'aide à l'amélioration de l'habitat privé.

4.3 L'OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTES

CONSTAT

Le diagnostic actualisé du PLH démontre que l'offre de logements adaptés sur le Beauvaisis satisfait globalement aux besoins.

Cette offre nécessite cependant d'être développée sur certains segments afin de répondre désormais aux évolutions constatées, notamment démographiques (exemples : étudiants, apprentis, personnes âgées et handicapées)

ORIENTATION

Sur la durée de son PLH 2016-2022, la communauté d'agglomération du Beauvaisis s'engage à maintenir un bon niveau d'équipements en logements adaptés aux publics dits « spécifiques », à savoir les personnes rencontrant des besoins spécifiques d'équipement dans leur logement et/ou en fonction de leur fragilité économique.

Trois catégories de publics spécifiques sont identifiées :

- les personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières
- les personnes âgées et / ou handicapées
- les jeunes, étudiants ou en phase de première insertion professionnelle

Son action s'inscrit dans le cadre des aides à la pierre :

- l'aide à l'amélioration de l'habitat privé permettant l'adaptation du logement pour le maintien à domicile de son propriétaire occupant
- le financement de la construction de logements sociaux neufs adaptés à un public jeune / étudiant, aux personnes âgées et handicapées.

4.3.1 Les personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières (publics identifiés au PDALHPD)

Le diagnostic actualisé du PLH dénombre plus de 900 places en hébergement d'urgence et pour insertion à l'échelle de l'agglomération en 2013.

L'offre en hébergement de cette nature est suffisamment développée sur le territoire mais on constate des déséquilibres : plus d'offre que de demande pour les hommes isolés, l'inverse pour les femmes seules ou avec enfants et victimes de violences.

Il s'agit d'un segment de logements et d'hébergement, parfois géré par des associations privées, qui nécessite une adaptation (aménagements intérieurs plus adaptés à tout type de public, remise aux normes, rénovation...)

4.3.2 Les personnes âgées et handicapées

Concernant la population âgée, l'agglomération du Beauvaisis comptait en 2010 :

- 20,4 % de personnes de 60 ans et plus (soit plus de 16.000 habitants)
- plus de 5.600 personnes de plus de 75 ans, soit 7.1 % de sa population

- 11 structures d'accueil adaptées (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, foyers ou résidences pour personnes âgées) pour les accueillir au besoin, soit un peu moins de 1000 places et 170 places pour 1000 habitants âgés.
- Une offre concentrée sur la ville-centre mais également présente sur 2 communes rurales (Savignies et Auneuil)

D'autres communes développent progressivement ou y réfléchissent actuellement, avec des organismes bailleurs sociaux, des programmes de logements individuels ou collectifs adaptés à une population vieillissante. C'est le cas, par exemple, de Milly sur Thérain, Troissereux, Saint Paul.

Le diagnostic du PLH conclut sur ce thème que dans les années à venir, le vieillissement de la population sur le territoire entraînera un besoin croissant en logements adaptés et en services de proximité.

S'agissant des personnes handicapées, selon les statistiques de la caisse d'allocations familiales, en 2012 la CAB comptait 1770 allocataires de l'AAH (allocation adulte handicapé) soit 3 % de sa population de plus de 20 ans. Cette part est de 2% à l'échelle de la France, la Picardie et l'Oise.

En 2010, environ 3000 habitants de l'agglomération percevaient la prestation de compensation du handicap (PCH) départementale.

Sur cette thématique spécifique, le diagnostic du PLH conclut à un bon taux d'équipement à l'échelle de l'agglomération : une offre de logements adaptés à hauteur de 7,8 places pour 1000 habitants de 20 à 55 ans (4 pour 1000 à l'échelle de l'Oise) et 17 places d'accueil pour 1000 jeunes de moins de 20 ans.

Dans le cadre des aides à la pierre, la CAB a financé en 2012 la construction par l'OPAC de l'Oise de 30 logements neufs en foyer ADAPEI 60 (association départementale des amis et parents de personnes handicapées)

4.3.3. Le logement des jeunes et des étudiants

En 2014, la CAB comptait 4687 étudiants répartis dans les différents établissements d'enseignement du territoire (Institut La Salle, Proméo, antenne universitaire, IUT, IFSI, CNAM, école d'art du Beauvaisis, différentes formations de niveau BTS)

1186 logements étudiants situés à Beauvais dans des structures d'accueil dédiées permettent actuellement de loger 1/4 des étudiants du territoire.

3500 étudiants sur la CAB se logent dans le privé : domicile parental, hébergement familial, grands appartements locatifs en colocation, chambre chez l'habitant.

La plupart des étudiants cherche des locations de petite typologie, meublées ou non, pour de courte durée. Or, le parc de logements privés sur la CAB ne comporte que 10% de chambres, studios, T1.

Par ailleurs, hors public étudiant, le public jeune en première décohabitation du domicile familial, ayant un premier emploi, en cours de formation ou d'apprentissage se positionne sur les mêmes types de biens locatifs. Face à cette demande, seuls deux FJT (foyers de jeunes travailleurs) à Beauvais proposent 253 places.

ENGAGEMENT BUDGETAIRE

La CAB réaffirme sa volonté d'intervenir auprès des organismes bailleurs sociaux et aux côtés de l'Etat, dans le cadre des aides à la pierre, que ce soit sur des programmes neufs et en réhabilitation.

En application de la délibération communautaire n°2011-21 du 28 janvier 2011, le niveau d'intervention de l'agglomération va de 1.000 € à 4.000 € par logement, en fonction de la typologie des logements et de la localisation des opérations.

ACTION (fiche 4.3)

Soutenir au moins une opération par champ de public spécifique dans l'objectif de maintenir et de développer l'offre de logements qui leur est adaptée, en fonction des projets présentés par les organismes bailleurs sociaux et des financements partenaires mobilisés sur ces projets, notamment les financements de l'Etat :

- les jeunes, les étudiants (exemples : logements étudiants, foyers de jeunes travailleurs)
- les personnes âgées et handicapées (exemples : logements ordinaires adaptés, logements en résidences, foyers...)
- les personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières, publics identifiés au plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (exemple : logements à typologie et niveau de loyer adaptés)

**Partie 5 : LES ORIENTATIONS RELATIVES A
LA CONSTRUCTION D'UNE OFFRE AIDEE EN
ACCESSION A LA PROPRIETE**

5.1 L'AIDE A L'ACCESSION A LA PROPRIETE

5.1 L'AIDE A L'ACCESSION A LA PROPRIETE DANS LE PRIVE

CONSTAT

La population du Beauvaisis est relativement jeune : près de 20% de la population a moins de 15 ans et 35 % a moins de 25 ans (situation comparable à celle de l'Oise et la Picardie, mais légèrement supérieure à celle de la France métropolitaine (18,3 % de moins de 15 ans), et en 2010, 120 personnes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans.

Bien que le nombre d'habitants ait augmenté depuis 1975, le taux de croissance annuel de la population sur le territoire est en baisse continue depuis 1982.

Un solde migratoire positif permet de maintenir la population du Beauvaisis et évite la décroissance démographique.

Une offre de logements diversifiée contribuera à atteindre ces objectifs, et la construction d'environ 450 logements neufs par an sur le territoire permettrait de répondre à la demande.

Deux axes d'intervention se dégagent de ces constats diagnostiques et de cette analyse :

- développer une offre d'habitat diversifiée pour répondre aux besoins des habitants, tout en permettant de contenir leurs déplacements au sein de la CAB.
- soutenir la construction privée à l'échelle de l'agglomération, pour aider ceux, en particuliers les ménages aux ressources les plus modestes, qui démarrent leur parcours résidentiel à rester et à s'installer sur la CAB, par une aide à l'accession à la propriété.

ORIENTATION

La communauté d'agglomération du Beauvaisis souhaite apporter son soutien à l'accession à la propriété privée en direction des ménages « primo-accédants » à ressources modestes, pour aider les actifs à rester et à s'installer sur le territoire.

Elle n'a jusqu'à présent pas encore conduit de dispositif propre dans ce domaine, hors action conjointe avec l'Etat dans le cadre du Pass Foncier (2007-2010)

Hors au moins 2/3 des PLH des collectivités prévoient une aide à l'accession à la propriété.

Description d'un projet de dispositif d'aide proposé à titre expérimental :

- aide pour l'acquisition d'un logement neuf
- aide directe pour solvabiliser les ménages candidats à l'accession
- aide forfaitaire attribuée au ménage primo-accédant dans le neuf sur l'une des communes de l'agglomération
- condition de ressources et/ou sous condition de localisation dans un périmètre prédéterminé (ex. quartier politique de la ville)
- octroi de la subvention après signature d'un compromis de vente (acte notarié)

- aide venant soit en déduction des frais de notaire, soit en constitution d'apport personnel dans le cadre d'un prêt souscrit auprès du secteur bancaire
- aide majorée pour les logements situés en quartier politique de la ville.

Cette aide est cumulable aux autres dispositifs d'aide à l'accession éventuellement proposés par l'Etat (exemple : TVA réduite pour l'acquisition d'un bien situé en périmètre ANRU), la Région et le Département.

L'objectif est d'obtenir un réel effet levier pour l'accession à la propriété privé. La poursuite du dispositif, conduit dans un premier temps à titre expérimental sur une période donnée, sera conditionnée aux résultats de son évaluation annuelle.

C'est pourquoi, ce type d'aide financière au ménage, reposant par ailleurs sur la garantie d'un prix inscrit dans un compromis de vente, n'est pas de nature à engendrer un effet inflationniste sur la construction ou le prix du foncier.

Elle n'intervient pas en amont de la définition des prix de revient ou de vente. Elle ne génère pas d'augmentation du coût de la construction neuve ou du prix d'acquisition du bien immobilier ancien ou du terrain.

Pour davantage de garantie quant à l'affectation de la subvention, la collectivité peut prévoir une clause de versement au notaire en charge de l'acquisition, voire exiger que son aide soit mentionnée dans l'acte notarié pour une meilleure identification en tant que financeur par le ménage bénéficiaire.

ENGAGEMENT BUDGETAIRE

Une aide directe et forfaitaire sera attribuée par la CAB aux ménages répondant aux critères d'éligibilité définis.

Une enveloppe budgétaire d'1 million d'euros sera consacrée à cette action.

ACTION (FICHE 5.1)

Soutenir financièrement la construction ou l'achat de logements par des ménages « primo-accédants » aux ressources modestes.

ANNEXES