

* CT * DGS
* DB

COURRIER
ARRIVÉ LE

02 AOUT 2023



Direction départementale des territoires
Service Habitat et Renouvellement Urbain
Bureau des politiques territoriales de l'habitat

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
du PAYS de LIMOURS
407

Affaire suivie par : Passar MOIRAN
Chargé d'études « Habitat »

Évry-Courcouronnes, le

28 JUL. 2023

Le Préfet de l'Essonne

à

Madame Dany BOYER
Présidente de la Communauté de Communes du Pays
de Limours

615, rue Fontaine de Ville
91640 Briis-sous-Forges

Madame la Présidente,

Par courrier du 20 janvier 2023, vous m'avez adressé pour avis et examen par le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) d'Ile-de-France votre projet de Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) arrêté lors de votre conseil communautaire du 20 octobre 2022. Dès lors, le 12 mai 2023, ce document stratégique et programmatique a fait l'objet d'une présentation devant la Commission en charge de l'amélioration du cadre de vie et du développement de l'offre de logement et d'hébergement du CRHH.

Tout d'abord, je tiens à saluer l'engagement volontaire des élus communautaires dans cette démarche intercommunale. Je tiens également à souligner la qualité de l'association des services de l'État au cours de l'élaboration du PLHi et plus globalement, la dynamique partenariale mise en place avec les acteurs du territoire qui aura vocation à se poursuivre. Fruit de cet engagement des élus et de ce travail partenarial, je me réjouis de la concrétisation de ce projet et, ainsi, de voir votre territoire se doter pour les six prochaines années d'une feuille de route territorialisée et ensemblière des politiques publiques en matière de logement et d'hébergement.

Ce PLHi est un document fondateur pour le territoire, celui-ci tend à se saisir des différents enjeux en matière d'habitat et d'hébergement. Dans un contexte où l'attention des élus se porte particulièrement à avancer vers un développement et un aménagement soutenable du territoire, cohérent avec le renforcement de l'offre de transport et des équipements, le PLHi présente des objectifs ambitieux en matière de production de logements. En l'espèce, s'il ne répond pas d'emblée à l'ensemble des problématiques, le PLHi identifie les besoins et prévoit d'approfondir les problématiques le nécessitant.

Au niveau régional, à l'issue de sa séance du 31 mai 2023, le bureau du CRHH a émis un avis favorable sur le projet de PLH 2023-2028 de la Communauté de Communes du Pays de Limours (CCPL) assorti de plusieurs recommandations et observations afin de renforcer l'opérationnalité du document.

Direction départementale des territoires de l'Essonne
Boulevard de France – Georges Pompidou – TSA 71103
91010 ÉVRY CEDEX
Tél. : 01 60 76 32 27
Mél. : passar.moiran@essonne.gouv.fr

En accord avec cet avis placé en pièce jointe, je vous invite à accorder une attention particulière pour assurer l'atteinte de l'objectif de production en cohérence avec les orientations et préconisations qui seront inscrites dans les futurs Schéma Directeur de la région Ile-de-France (SDRIF-E) et Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) notamment en faveur de la densification des espaces déjà urbanisés. Je vous invite également à mieux définir les besoins en matière d'offre d'hébergement et de logement adapté afin de répondre aux objectifs fixés par le SRHH en vigueur. Je compte également sur votre communauté de communes pour sécuriser et développer le niveau de programmation du logement social, actuellement plafonnée à 10% de la production totale dans vos perspectives. Afin de répondre à vos ambitions en matière d'amélioration du parc privé, je compte enfin sur votre détermination pour concrétiser les résultats de votre étude pré opérationnelle d'OPAH à travers les dispositifs opérationnels idoines. Le bilan mi-parcours du PLH, examiné par le CRHH, sera l'occasion d'évaluer l'état d'avancement des actions programmées, et de mesurer la bonne prise en compte de ces recommandations et observations.

Enfin, je vous invite à transmettre à mes services le PLH qui sera adopté prochainement lors d'un conseil communautaire. Je tiens à vous préciser que la délibération publiée adoptant le programme deviendra exécutoire deux mois après sa transmission auprès de mes services. Pendant un mois, les communes du territoire seront tenues d'afficher en mairie cette délibération et de mettre le PLH à disposition du public pour consultation. Dès lors, considérant que votre PLH devrait devenir exécutoire en 2023, ses orientations et actions trouveront à s'appliquer pour six années à compter de 2023.

Les services de la Direction Départementale des Territoires de l'Essonne restent mobilisés à vos côtés pour vous accompagner dans la mise en oeuvre opérationnelle des actions de votre PLH.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Préfet,



Bertrand GAUME

Copie : Monsieur le sous-préfet d'arrondissement de Palaiseau

Direction départementale des territoires de l'Essonne
Boulevard de France – Georges Pompidou – TSA 71103
91010 ÉVRY CEDEX
Tél. : 01 60 76 32 27
Mél. : passar.molran@essonne.gouv.fr



Avis sur le programme local de l'habitat (PLH) 2023-2028 de la Communauté de Communes du Pays de Limours

Les membres du CRHH saluent l'engagement volontaire des élus communautaires à élaborer un PLH intercommunal et à ainsi se saisir des enjeux en matière d'habitat et d'hébergement sur leur territoire, pour mieux répondre aux besoins qui s'y expriment, s'agissant en particulier des ménages les plus modestes. Ils soulignent la qualité du document présenté, fruit d'un important travail partenarial ayant associé les services de l'État et les principaux partenaires du programme, dans le cadre d'une dynamique à pérenniser, tout au long de la mise en œuvre du PLH.

Ils émettent un avis favorable sur le document, assorti des recommandations et observations suivantes.

Recommandations

- Les objectifs de construction de logements sur la durée du PLH sont très ambitieux (192 logements par an), notamment en regard de la trajectoire récente de production. Ils amèneraient par ailleurs, dans l'état des projections, à développer l'offre nouvelle sur la durée du programme, majoritairement (52 %), sur des territoires en extension urbaine, notamment hors des trois polarités principales du territoire (Limours, Forges-les-Bains, Brils-sous-Forges).

Il est préconisé d'adapter, le moment venu, et le cas échéant, les perspectives, la répartition et les modalités de production de logements, pour tenir compte :

- des orientations et prescriptions à définir dans le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF-E, s'agissant en particulier de l'exigence de sobriété foncière dans la production et de l'objectif « Zéro Artificialisation Nette ») et dans le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH, s'agissant en particulier des niveaux de production attendus) qui seront arrêtés dans les mois à venir ;
- des perspectives de croissance démographique à affiner, compte tenu du ralentissement en cours de la dynamique.

Il importe d'étudier et de mobiliser au maximum les capacités de densification du tissu urbain actuel, dans les polarités existantes, en s'appuyant notamment sur les travaux de l'observatoire du foncier à développer (avec des indicateurs de suivi et une gouvernance adaptée), et sur le conventionnement avec l'établissement public foncier d'Île-de-France prévus dans le cadre du document. De même, toutes les études et actions prévues et devant permettre d'accélérer la requalification des tissus existants dégradés devront être conduites et mises en œuvre au plus tôt (notamment repérage et traitement de l'habitat dégradé et à reconquérir, valorisation de la mobilisation du parc existant, en particulier à des fins sociales -acquisition / amélioration, conventionnement-, ...).

- La production de logement social prévue dans le cadre du document est limitée à 10 % de la production totale de logement (dont 30 % en PLAI). Sur un territoire où la demande sur la tension reste forte (près de 6 demandes pour 1 attribution), il conviendra de sécuriser au plus tôt les conditions de l'atteinte de cet objectif, mais également d'encourager à aller au-delà de

celui-ci pour répondre à la demande (en particulier sur les petites typologies sur lesquelles la tension est la plus forte) :

en identifiant les secteurs géographiques au sein desquels toutes les opérations de plus de 30 logements devront comporter au moins 20 % de logements sociaux (méthodologie à préciser et déclinaison territoriale à opérer) ;

en valorisant et en favorisant la mobilisation de tous les outils à la main des communes dans les PLU, devant permettre de développer le logement social.

En accompagnement du développement de l'offre sociale de logement, il est préconisé de mettre en œuvre au plus vite, dès l'adoption du PLH, les travaux et réflexions devant conduire (au travers d'un accord collectif intercommunal triennal et/ou d'un plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur) à améliorer les conditions d'attribution des logements sociaux aux ménages très modestes, s'agissant en particulier des ménages reconnus prioritaires au sens de l'article L. 441-11 du code de la construction et de l'habitation, tout en respectant la mixité sociale des villes et des quartiers et en tenant compte, par secteur géographique, des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles constituant le patrimoine des différents organismes.

- Sur le champ de l'hébergement et du logement adapté, les objectifs fixés au SRHH en vigueur (164 places, dont 77 places hors intermédiation) n'ont pas été tenus. Il est préconisé que le document soit amendé, le moment venu, pour tenir compte des objectifs de production qui seront fixés dans le prochain SRHH, pour répondre à l'exigence de rééquilibrage de l'offre à l'échelle de la région.

Pour anticiper ces évolutions, il est indispensable que les acteurs locaux expertisent, ainsi qu'ils le prévoient, dès l'adoption du PLH, l'état des besoins locaux et l'opportunité du développement de structures de logements très sociaux (résidences sociales, pensions de famille, foyers de jeunes travailleurs, ...) adaptés à la situation des ménages vulnérables et/ou précarisés, ainsi que les conditions de réussite de ce développement (fonciers mobilisables, valorisation des démarches solidaires d'intermédiation locative, ...).

Observations

Les problématiques et enjeux du parc privé sont bien appréhendés dans le document, et les membres du CRHH se félicitent des ambitions, des objectifs et des démarches à lancer par l'intercommunalité dans ce cadre, s'agissant en particulier :

- des études visant à identifier les situations d'habitat dégradé et indigne, et à repérer en particulier les copropriétés fragiles ;
- plus globalement, à l'échelle du territoire, du lancement d'une étude préopérationnelle d'OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat), dépassant les seuls secteurs de Limours et Brils-sous-Forges (dispositif « Petites Villes de Demain »), et englobant à la fois les enjeux de précarité énergétique et d'amélioration de la performance énergétique des logements, de prévention et de résorption de l'habitat dégradé et indigne, et d'adaptation du parc au vieillissement et/ou à la perte d'autonomie : cette étude pourra déboucher sur un plan de traitement et d'action adapté et précis (programme d'intérêt général notamment), mobilisant tous les outils et leviers à disposition ;
- de la valorisation de toutes les aides disponibles pour la rénovation énergétique des logements des ménages, en s'appuyant sur les espaces conseils France Rénov du territoire (Parc National régional de la haute vallée de Chevreuse et association locale de l'énergie et du climat), indispensable à la massification des travaux attendue.

Le bilan à mi-vie du PLH sera l'occasion de dresser un bilan de la mise en œuvre de ces recommandations, particulièrement sur le développement de l'offre sociale, et des suites données aux observations.