

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2023-2028

3. Programme d'actions

Document présenté au Conseil Communautaire en date du 7 juillet 2022





ORIENTATION N°1 : Répondre aux besoins en logements de la population

- Action 1.1 ➤ Permettre la production de 1 152 logements d'ici 2028, tout en maîtrisant le développement du territoire *Page 4*
- Action 1.2 ➤ Favoriser les parcours résidentiels sur le territoire en diversifiant l'offre nouvelle *Page 7*
- Action 1.3 ➤ Mettre en place une stratégie foncière adaptée, en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain *Page 9*

ORIENTATION N°2 : Assurer la cohésion sociale du territoire

- Action 2.1 ➤ Développer l'offre locative sociale à destination des ménages les plus modestes *Page 11*
- Action 2.2 ➤ Répondre aux besoins spécifiques de certaines populations (personnes âgées, personnes handicapées, personnes défavorisées, gens du voyage...) *Page 14*

ORIENTATION N°3 : Assurer la qualité de la production de logements

- Action 3.1 ➤ Inscrire les futures opérations dans des démarches urbaines et énergétiques vertueuses *Page 16*
- Action 3.2 ➤ Inciter à la restauration du parc existant, privé et social, notamment à des fins de rénovation énergétique *Page 18*

ORIENTATION N°4 : Organiser la gouvernance, l'animation et le suivi du PLH

- Action 4.1 ➤ Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier *Page 21*
- Action 4.2 ➤ Conforter la CCPL dans son rôle d'animation et de suivi du PLH *Page 24*

Article R302-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

Modifié par Décret n°2018-142 du 27 février 2018 - art. 4

« Le programme d'actions indique :

a) *Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place des dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier ;*

b) *Les objectifs quantifiés par typologie de logement à réaliser ou à mobiliser et notamment ceux destinés aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Dans les établissements publics de coopération intercommunale comportant une ou plusieurs communes soumises aux dispositions des articles L. 302-5 et suivants, il précise, pour chacune des communes du territoire, le nombre de logements à réaliser ou à mobiliser sur la durée du programme, en application des dispositions de l'article L. 302-8 ;*

c) *La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;*

d) *La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;*

e) *Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.*

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation. »

ORIENTATION N°1 : REPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS DE LA POPULATION

Action 1.1.

Permettre la production de 1 152 logements neufs d'ici 2028, tout en maîtrisant le développement du territoire

Rappel des constats

Une Communauté de Communes qui connaît une croissance démographique continue depuis plus de cinq décennies, du fait non seulement de la qualité du cadre de vie local, mais également de son positionnement aux portes de l'agglomération parisienne.

Un territoire charnière, entre espace rural au sud et espaces urbains au nord, longtemps attractif pour une majorité de familles.

Une production axée vers le logement individuel (3/4 de la production).

Plus de la moitié des habitants du territoire résident sur les communes de Limours, Forges-les-Bains et Briis-sous-Forges.

Un nombre d'emplois ayant doublé au cours des cinq dernières décennies.

Cependant, bien que toujours positive, le rythme de la croissance démographique ne cesse de baisser depuis au moins deux décennies.

Cela est essentiellement lié à un effondrement du solde migratoire. Au cours des dernières années, c'est la vigueur du solde naturel qui permet au territoire de garder une croissance démographique...

Ce phénomène de ralentissement de l'attractivité du territoire s'accompagne d'une diminution de la taille des ménages (vieillesse, évolutions des structures familiales...) entraînant une plus forte demande de logements (notion de « point mort »).

Une tendance à la diminution de la production de logements : 257 logements autorisés en 2016, 166 en 2017, 120 en 2018 (source : permis de construire accordés – Sit@del2) : rareté de l'offre et mise sous tension du marché du logement.

Une difficulté à accueillir ou maintenir des jeunes ménages.

Ce développement résidentiel connaît, depuis quelques années, un certain ralentissement, ce qui réinterroge sur les objectifs de production neuve et qui soulève la question de l'équilibre territorial souhaité par les communes au sein de l'espace communautaire.

Objectifs stratégiques

→ **Assurer la production de 1 152 logements neufs (« logements autorisés ») sur la durée du PLH (2023-2028)**, soit environ 192 logements par an, afin de maintenir sur le territoire la population résidente et de permettre l'accueil de nouveaux ménages.

→ **Maîtriser l'étalement urbain et limiter la consommation foncière** sur le territoire en réalisant une partie de la production neuve en renouvellement urbain.

→ Adapter la desserte en transports, l'offre en équipements et services en cohérence avec la nouvelle offre en logements.

Contenu de l'action

→ Assurer une répartition territoriale cohérente et équilibrée de la production de logements à l'échelle communautaire, compatible avec le SDRIF (potentiel d'extension de l'enveloppe urbaine, densification), compatible avec un bon fonctionnement des équipements et services à la population (écoles...), une proximité des dessertes en transports, des liaisons vers les pôles d'emplois...

| | Poids démogr. au sein de la CCPL (en %) | Objectif PLH en terme de « logements autorisés » | | Répartition territoriale (en %) |
|----------------------------|---|--|------------|---------------------------------|
| | | 6 années du PLH | Par année | |
| Angervilliers | 6,2% | 65 | 11 | 5,6% |
| Boullay-les-Troux | 2,4% | 72 | 12 | 6,3% |
| Briis-sous-Forges | 12,4% | 149 | 25 | 12,9% |
| Courson-Monteloup | 2,1% | 47 | 8 | 4,1% |
| Fontenay-lès-Briis | 8,2% | 47 | 8 | 4,1% |
| Forges-les-Bains | 14,5% | 42 | 7 | 3,6% |
| Gometz-la-Ville | 5,6% | 134 | 22 | 11,6% |
| Janvry | 2,4% | 15 | 3 | 1,3% |
| Limours | 24,5% | 207 | 35 | 18,0% |
| Les Molières | 7,1% | 90 | 15 | 7,8% |
| Pecqueuse | 2,0% | 44 | 7 | 3,8% |
| Saint-Jean-de-Beauregard | 1,7% | 38 | 6 | 3,3% |
| Saint-Maurice-Montcouronne | 5,8% | 93 | 16 | 8,1% |
| Vaugrigneuse | 4,9% | 109 | 18 | 9,5% |
| Total | 100% | 1 152 | 192 | 100% |

La répartition par commune de la programmation de logements, envisagée sur la période 2023-2028, respecte sensiblement les polarités locales.

Limours et Briis-sous-Forges, villes inscrites dans le dispositif PVD (Petites Villes de Demain) depuis juin 2021, devraient accueillir plus de 30% de la programmation de logements sur la CCPL pour la période 2023-2028 (tout en sachant qu'un projet immobilier de 55 logements – dont 13 logements sociaux - sur la commune de Limours (« Quartier Ouest ») est en cours de livraison).

Deux communes ont cependant une programmation qui semble moins adaptée à leur poids démographique au niveau de la CCPL : Forges-les-Bains et Gometz-la-Ville. En fait, pour chacune des deux communes, une justification est avancée : Pour Forges-les-Bains, après une décennie au cours de laquelle la production de logements neufs a été très importante (300 permis dont plusieurs correspondant à des projets collectifs à vocation majoritairement social de plusieurs dizaines de logements), les Elus souhaitent un ralentissement du rythme de construction (la commune a été le 2ème pôle de développement démographique de la CCPL sur cette période du fait d'une urbanisation très soutenue qui met ses structures sous tension et en péril le caractère rurale de la commune).

Pour Gometz-la-Ville, une programmation de 134 logements est envisagée sur la période 2023-2028, car il est envisagé la réalisation d'une résidence seniors de 70 logements sur le secteur de la Gruerie (soit plus de la moitié des logements envisagés sur la commune entre 2023 et 2028), en limite avec la commune de Gif-sur-Yvette.

→ Dans les documents d'urbanisme, **prioriser le développement urbain du territoire en densifiant les espaces déjà urbanisés (« dents creuses », friches urbaines, réhabilitation du parc ancien...)** et en limitant les ouvertures à l'urbanisation à des opérations situées en continuité du tissu urbain existant.

| | | |
|---------------------|-------------------------|--------------|
| Période 2023-2028 | En densification | En extension |
| Nombre de logements | 557 | 595 |
| Proportion | 48,4% | 51,6% |

Celui démontre l'effort envisagé par le territoire pour limiter l'étalement urbain, car à titre indicatif en 2017, en Ile de France, seulement 25% des logements ont été réalisés en densification.

→ **Mettre en place une stratégie foncière à l'échelle du territoire communautaire, qui sera ensuite déclinée au niveau des communes (si elles le souhaitent) dans le cadre d'une contractualisation avec l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) (expertises foncières, négociation et/ou portage foncier...).**

Gouvernance et partenaires

Pilotage : Communes de la CCPL

Partenaires :

Communauté de Communes du Pays de Limours

Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France

Priorités territoriales et échéancier de mise en œuvre

A mettre en place dès 2023 et suivre la mise en place des opérations tout au long du PLH.

| | | | | | |
|--------------|------|------|------|------|------|
| 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
| Durée du PLH | | | | | |

Propositions d'indicateurs de suivi et d'évaluation de l'action

- Nombre, typologie et densité des logements construits sur les communes, dont repérage des logements réalisés en renouvellement urbain.
- Suivi de l'état d'avancement des opérations immobilières : étude / pré-opérationnelle / en chantier / terminée. Mise à jour des éléments concernant l'habitat au fur et à mesure de la réalisation des projets (nombre de logements et typologie des logements effectivement réalisés).
- Évolution démographique du territoire et de ses composantes (taux de croissance, solde naturel et migratoire).
- Évolution des effectifs scolaires.

ORIENTATION N°1 :

REPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS DE LA POPULATION

Action 1.2.

Favoriser les parcours résidentiels sur le territoire en diversifiant l'offre nouvelle

Rappel des constats

Le parc de logements de la CCPL est en très grande majorité composé de grands logements : 3 logements sur 5 disposent de 5 pièces ou plus, et sont très majoritairement occupés par des propriétaires.

Les petits logements (1 à 2 pièces) sont très minoritaires : seulement 11% des résidences principales. Cette composition ne facilite pas la rotation au sein du parc et bloque certains parcours résidentiels.

Les évolutions sociétales tendent vers une diminution de la taille moyenne des ménages : vieillissement de la population, augmentation des familles monoparentales, des personnes seules... impliquent des besoins croissants en petits logements.

La CCPL reste un territoire familial mais la composition du parc ne facilite pas toujours les parcours résidentiels des ménages à la recherche de logements adaptés.

Par ailleurs, plus de 80 % de la production en logements relève de la promotion privée, sur laquelle les communes ont peu de moyens d'action. Cette offre peut rapidement être en décalage avec la réalité des ménages locaux, notamment en ce qui concerne les prix d'accession. L'enjeu est donc de veiller à une production privée la plus adaptée aux besoins des ménages du territoire, en travaillant sur les formes urbaines, le logement lui-même, ses performances énergétiques, et de fait, son coût.

Le renforcement des partenariats entre promoteurs, bailleurs sociaux et collectivités est essentiel pour assurer une production en logement qui soit diversifiée et adaptée aux besoins des ménages. C'est la clé de voûte pour réaliser une production adaptée et à prix maîtrisés.

Objectifs stratégiques

→ **Développer l'offre de petits logements** pour répondre aux besoins des familles monoparentales, jeunes couples sans enfants, jeunes actifs seuls, ménages divorcés...

→ **Développer une offre de logements « intermédiaires »**, en matière de formes urbaines mais également de financement (accession sociale, habitat intermédiaire...), notamment à destination des jeunes actifs et des jeunes familles avec enfants.

Contenu de l'action

→ **Produire au moins 10% de logements en accession sociale à la propriété** sur le territoire communautaire.

→ **Pour les communes qui le souhaitent, développer des logements de type PSLA (Prêt Social Location Accession) dans certaines opérations** (TVA à 5,5% pour l'opérateur, exonération de taxe foncière pendant 15 ans).

→ **Favoriser la production de petits logements dans les projets**, afin de tendre vers un rééquilibrage du parc de logements, tout en sachant que les équilibres entre typologies devront être analysés au cas par cas en fonction de la demande. Il s'agira, notamment dans les polarités du territoire, **de produire au moins 15% de petits logements (2-3 pièces essentiellement)**. Les communes membres du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (PNR HVC) doivent tendre vers une part de 50 % de petits logements (1 à 3 pièces) dans le total des logements créés à l'horizon de la charte, soit en 2026.

→ **Favoriser les partenariats avec les opérateurs privés et sociaux**, dans l'optique de partager les objectifs du PLH au moment du bilan annuel.

→ **Favoriser les retours d'expériences et les échanges** afin de capitaliser sur les projets réussis, les innovations, et échanger et s'entraider sur les difficultés éventuelles (techniques, opérationnelles, ...).

→ **Porter à la connaissance des propriétaires, les aides possibles en vue de la division de maisons en appartements**, en veillant à l'adaptation des capacités de stationnements.

Gouvernance et partenaires

Pilotage : Communes de la CCPL

Partenaires :

Communauté de Communes du Pays de Limours

Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France

Opérateurs privés et bailleurs sociaux

Conseil Départemental

Etat

Priorités territoriales et échéancier de mise en œuvre

A mettre en place dès 2023 et suivre la mise en place des opérations tout au long du PLH.

| 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|--------------|------|------|------|------|------|
| Durée du PLH | | | | | |

Propositions d'indicateurs de suivi et d'évaluation de l'action

- Nombre de logements produits en accession maîtrisée et part dans la production neuve totale.
- Nombre de logement réalisés, dont labélisés ou certifiés
- Typologie et surface des logements produits
- Prix de vente des opérations privées et évolutions
- Profil des acquéreurs d'un logement sur le territoire

ORIENTATION N°1 :

REPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS DE LA POPULATION

Action 1.3.

Mettre en place une stratégie foncière adaptée, en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain

Rappel des constats

La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 complète les attendus du programme d'action du PLH en indiquant à l'article L.302-1 du CCH qu'il doit explicitement préciser « *les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme* ».

La plupart des communes de la CCPL disposent de documents d'urbanisme récents, qui ont permis d'établir un référentiel foncier dans le cadre du PLH. De nombreux secteurs sont clairement identifiés et font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le SDRIF 2013-2030 impose, pour chaque commune, une extension maximale de l'enveloppe urbaine de 5% sur la période. Certaines communes ont déjà atteint ce potentiel, d'autres disposent de réserves supérieures au potentiel offert.

Des potentiels au sein des enveloppes urbaines ont également été recensés, certains font également l'objet d'OAP ou d'une réflexion au sein des documents d'urbanisme.

Le potentiel de développement de l'habitat en diffus (« dents creuses », divisions parcellaires...) s'est réduit.

Objectifs stratégiques

→ **Organiser une stratégie foncière communautaire** pour les années à venir, en cohérence avec les PLU communaux et les objectifs de production de logements et le SDRIF.

Contenu de l'action

→ **Mettre en place une stratégie foncière à l'échelle du territoire communautaire, qui sera ensuite déclinée au niveau des communes (si elles le souhaitent) dans le cadre d'une contractualisation avec l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) (expertises foncières, négociation et/ou portage foncier...) pour la réalisation d'opérations d'habitat incluant une part de logements locatifs sociaux.**

→ **Mettre en place un observatoire intercommunal du foncier (en référence aux dispositions de la loi relative à l'Égalité et la Citoyenneté), afin de poursuivre le travail de repérage des opportunités foncières et des secteurs à enjeux** pour le développement futur de l'habitat par la mise à jour annuelle du repérage effectué dans le cadre du PLH. **L'objectif est d'initier une démarche collaborative** entre les différentes communes de la CCPL, ceci afin de ralentir l'étalement urbain.

→ **Favoriser dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme des communes l'intégration des outils fonciers et**

de programmation réglementaire (emplacements réservés pour logements (article L151-41 du CU), secteurs de mixité sociale (article L151-15 du CU), servitudes de taille minimale des logements (article L151-14 du CU), secteurs de majoration des règles de construction pour les logements (article L151-28 du CU)...).

Gouvernance et partenaires

Pilotage : CCPL & Communes de la CCPL

Partenaires :

Communauté de Communes du Pays de Limours

Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France

Priorités territoriales et échéancier de mise en œuvre

| 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|--------------|------|------|------|------|------|
| Durée du PLH | | | | | |

Propositions d'indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre et superficie des terrains repérés à court, moyen et long terme. (Suivi annuel et mise à jour du repérage foncier réalisé dans le cadre du PLH).
- Surfaces consommées par le développement de l'habitat (au regard du SDRIF).
- Procédures mobilisées dans le cadre des documents d'urbanisme.
- Nombre de terrains mobilisés, avec répartition des logements réalisés en extension / en densification de l'enveloppe urbaine.

ORIENTATION N°2 :

ASSURER LA COHESION SOCIALE DU TERRITOIRE

Action 2.1.

Développer l'offre locative sociale à destination des ménages les plus modestes

Rappel des constats

Un taux de logements locatifs sociaux faible : 3,5% du parc de résidences principales (359 logements en 2017).

Les 2/3 des logements locatifs sociaux de la CCPL situés sur la commune de Limours.

Une surreprésentation des logements aux plafonds PLUS (peu de PLAI et PLS).

Une demande en augmentation, notamment de la part de ménages aux très faibles revenus (plafonds PLAI et en dessous).

Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement préconise la production d'au moins 7 logements locatifs sociaux par an à échéance 2025 (8% de la production neuve au total).

Un certain nombre de communes ont déjà inscrit dans leur plan local d'urbanisme des préconisations ou obligations en matière de production de logements locatifs sociaux, notamment dans les OAP (Orientations d'Aménagement et de programmation) des documents d'urbanisme.

Objectifs stratégiques

- **Accroître le nombre de logements locatifs sociaux** en veillant à leur diversité et à leur qualité.
- **Équilibrer la production de logements locatifs sociaux à l'échelle intercommunale.**
- **Tendre vers l'objectif minimum de 10% de logements locatifs sociaux** dans le parc de logements de chaque commune.
- **Mobiliser les partenaires** pour répondre aux objectifs de production et de diffusion de l'offre locative sociale sur le territoire.

Contenu de l'action

- **Tendre vers la création de logements locatifs sociaux, à hauteur de 10% de la production totale de logements.**
Répartir, en accord avec les communes, la production de nouveaux logements locatifs sociaux : pendant la durée du PLH, sur chaque commune selon le tableau qui suit. Soit environ 115 logements sociaux minimum à l'échelle de la CCPL sur la durée du PLH.

Tout en sachant que sur la période 2023-2028, d'ores et déjà, 210 logements locatifs sociaux ont déjà été autorisés dans les opérations en cours ou à l'étude (dont 62 à Briis-sous-Forges et 50 à Limours).

| Nombre minimum de logements locatifs sociaux à réaliser sur le temps du PLH, répartis par commune | |
|---|------------|
| Angervilliers | 6 |
| Boullay-les-Troux | 7 |
| Briis-sous-Forges | 15 |
| Courson-Monteloup | 5 |
| Fontenay-lès-Briis | 5 |
| Forges-les-Bains | 5 |
| Gometz-la-Ville | 13 |
| Janvry | 1 |
| Limours | 21 |
| Les Molières | 9 |
| Pecqueuse | 4 |
| Saint-Jean-de-Beauregard | 4 |
| Saint-Maurice-Montcouronne | 9 |
| Vaugrigneuse | 11 |
| Total | 115 |

→ Identifier, pour chaque commune, certains secteurs géographiques à l'échelle du territoire communautaire au sein desquels les opérations de plus de 30 logements devront respecter un taux de logements locatifs sociaux d'au moins 20%.

→ Pour les communes membres du PNR, tendre à l'atteinte d'un objectif de 10% de logements locatifs sociaux (LLS) du parc total des logements, en réalisant une part de LLS pour toute nouvelle opération de construction et/ou en mobilisant les projets d'acquisition-amélioration dans le parc existant, le conventionnement Anah social et très social dans le parc privé ainsi que le développement d'une offre en intermédiation locative, en location-accession sociale (PSLA) et en bail réel solidaire (BRS).

→ Diversifier et répartir la production de logements locatifs sociaux entre PLAI / PLUS / PLS, avec un minimum de 30% de PLAI.

→ Identifier et suivre les sites à enjeux nécessitant, avec l'accord de la commune, une intervention publique et la mobilisation d'outils spécifiques, y compris les potentiels de conventionnement.

→ Mobiliser le parc privé existant, notamment dégradé, à des fins sociales, en incitant les bailleurs sociaux à l'acquisition-amélioration du parc ancien.

→ Engager une réflexion avec les partenaires (institutionnels, bailleurs sociaux, opérateurs) pour définir un cadre conventionnel ou contractualisé sur les engagements et les modalités d'intervention de chacun à la réalisation des objectifs de réalisation des logements locatifs sociaux.

→ **Réfléchir avec les bailleurs sur la meilleure façon d'attribuer les LLS**, par un accord, qui doit respecter la mixité sociale des villes et des quartiers et tenir compte par secteur géographique des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles constituant le patrimoine des différents organismes.

Gouvernance et partenaires

Pilotage : CCPL & Communes de la CCPL

Partenaires :

Communauté de Communes du Pays de Limours

Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France

Bailleurs sociaux

Conseil Départemental

Etat

Priorités territoriales et échéancier de mise en œuvre

| 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|--------------|------|------|------|------|------|
| Durée du PLH | | | | | |

Propositions d'indicateurs de suivi et d'évaluation

- Évolution du nombre de logements conventionnés par catégorie de financement (PLAI / PLUS / PLS...) et typologie (collectif/individuel).
- Nombre de logements conventionnés par type d'opération (construction nouvelle / acquisition-amélioration).
- Evolution du taux de logements locatifs sociaux par commune.
- Suivi de la demande de logements locatifs sociaux sur le territoire.
- Caractéristiques des occupants du parc social.
- Évolution du nombre de logements communaux non conventionnés.
- Evolution démographique du territoire et de ses composantes (solde naturel et migratoire).
- Evolution des effectifs scolaires.

ORIENTATION N°2 :

ASSURER LA COHESION SOCIALE DU TERRITOIRE

Action 2.2.

Répondre aux besoins spécifiques de certaines populations (personnes âgées, personnes handicapées, personnes défavorisées, gens du voyage...)

Rappel des constats

Un certain nombre d'hébergements pour personnes handicapées (près de 130 places au total).

Plus de 200 places d'hébergement pour personnes âgées existent sur la CCPL, réparties dans 4 établissements. Cependant, le territoire connaît un vieillissement important, le nombre de personnes de 75 ans et plus a doublé entre 1999 et 2015.

Le SRHH signale un déficit d'hébergement sur le territoire de la CCPL et préconise un objectif de rattrapage du ratio régional moyen (154 places à produire en hébergement, pensions de famille, logements adaptés et intermédiation locative).

Un faible taux de pauvreté sur le territoire mais des situations de précarité existent, notamment pour l'accès au logement.

Concernant l'accueil des gens du voyage, la CCPL remplit ses obligations. Une aire est située sur la commune de Limours (8 emplacements / 15 places).

Objectifs stratégiques

- Favoriser le développement de produits à destination des **ménages les plus modestes** en veillant à la solidarité territoriale.
- Anticiper les besoins futurs liés au vieillissement de la population et diversifier les réponses apportées aux **personnes âgées et/ou en perte d'autonomie**.

Contenu de l'action

- **Veiller à l'application du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)**.
- **Échanger régulièrement avec les acteurs intervenant sur le territoire** afin de renforcer la connaissance des besoins locaux en matière d'hébergement, notamment pour les personnes âgées.
- **Réfléchir et travailler sur la mise en œuvre d'une réponse communautaire d'hébergement d'urgence** permettant de répondre aux besoins des personnes en grande précarité, en lien avec les communes, les CCAS et autres acteurs sociaux.
- **Développer l'offre d'hébergements**, notamment hébergement d'urgence, résidences sociales, pensions de famille... afin de combler le déficit observé sur le territoire par le SRHH (sur Briis-sous-Forges, 22 logements inclusifs sont programmés

sur la période 2023-2028). Ces logements devront en priorité être situés à proximité des services (équipements de santé, transports collectifs, commerces et services...).

Des actions permettant de faciliter l'émergence de nouvelles structures et, ainsi, de contribuer à répondre à l'effort de solidarité régionale sont préconisées : recherche et mise à disposition de foncier, contribution aux actions d'insertion des publics accueillis, accompagnement au développement de l'intermédiation locative (IML) dans le parc privé...

→ **Étudier l'opportunité de créer une offre d'hébergement temporaire** - petite structure adaptée aux besoins du territoire - en résidences sociales polyvalentes et/ou en pensions de familles spécialisées (jeunes actifs et travailleurs, jeunes décohabitants, familles monoparentales, public vulnérable en difficultés sociales et économiques...).

→ **Développer les démarches solidaires d'intermédiation locative** à destination des personnes en défavorisées/en difficulté, en faisant connaître le dispositif aux propriétaires bailleurs. Le dispositif d'intermédiation locative permet de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social (opérateur, organisme agréé ou association).

→ **Promouvoir des projets intergénérationnels** dans les opérations neuves de taille significative.

Gouvernance et partenaires

Pilotage : CCPL et communes du Pays de Limours

Partenaires :

CCAS

Caisse des Allocations Familiales

Bailleurs sociaux

Conseil Départemental

Etat

Milieu associatif (personnes en difficulté, personnes âgées...)

Priorités territoriales et échéancier de mise en œuvre

| 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|--------------|------|------|------|------|------|
| Durée du PLH | | | | | |

Propositions d'indicateurs de suivi et d'évaluation

- Evolution du nombre de places d'hébergement (à destination des personnes âgées, en difficulté, handicapées...).
- Suivi des actions en faveur de l'adaptation des logements existants.
- Nombre de logements en intermédiation locative.
- Nombre de logements adaptés créés.

ORIENTATION N°3 : ASSURER LA QUALITE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Action 3.1.

Inscrire les futures opérations dans des démarches urbaines et énergétiques vertueuses

Rappel des constats

La CCPL bénéficie d'un cadre paysager privilégié, en pourtour de l'aire urbaine de Paris. Le territoire est majoritairement agricole et/ou naturel et les bourgs et hameaux constitués d'un tissu ancien traditionnel et d'un habitat pavillonnaire diffus qui s'est développé à partir des années 1970 sur la plupart des communes. Certaines communes de la CCPL sont membres du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

La question de l'intégration des nouvelles opérations dans l'environnement est donc primordiale. De plus, ces opérations doivent respecter les obligations en matière de densité et de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles. Elles devront s'inscrire dans une démarche de qualité, respectant l'environnement proche et l'identité du territoire, mais également favoriser de nouvelles formes urbaines, plus denses et moins consommatrices d'espaces et de ressources. Cette prise en compte de l'environnement s'inscrit dans le cadre des actions du PCAET communautaire, actuellement en cours d'élaboration

Objectifs stratégiques

- **Inscrire le développement urbain dans une démarche de qualité**, respectant l'environnement immédiat et l'identité du territoire.
- **Développer une offre de logements de qualité innovante et attractive**, favorisant de nouvelles formes urbaines.

Contenu de l'action

- **Rédiger une charte communautaire** sur les invariants et attendus en matière de qualité urbaine et architecturale des futures opérations, en étroite collaboration avec les communes.
- **Assurer la qualité des opérations** en développant les démarches d'accompagnement des communes : Architecte conseil, CAUE, PNR...
- **Promouvoir les formes urbaines favorisant les économies d'énergie**, les logements collectifs ou les logements individuels groupés / en bande.

Gouvernance et partenaires

Pilotage : CCPL et communes du Pays de Limours

Partenaires :

CAUE, PNR, Architectes des Bâtiments de France

Moyens financiers envisagés

Elaboration d'une charte qualitative communautaire : 10 000€ HT / an

Priorités territoriales et échéancier de mise en œuvre

| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|--------------------------------------|--------------|------|------|------|------|------|
| Rédaction d'une charte communautaire | | | | | | |
| Autres actions | Durée du PLH | | | | | |

Propositions d'indicateurs de suivi et d'évaluation

- Densité des opérations de logements réalisés sur le territoire.
- Qualification/labellisation des opérations.

ORIENTATION N°3 :

ASSURER LA QUALITE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Action 3.2.

Inciter à la restauration du parc existant, privé et social, notamment à des fins de rénovation énergétique

Rappel des constats

La problématique de l'habitat dégradé apparaît peu présente sur le territoire.

Un parc important de maisons individuelles, construit durant la seconde partie du 20^{ème} siècle et parfois énergivore. Un parc de logements, notamment sociaux, vieillissant mais globalement bien entretenu.

Le SRHH donne des cibles de réhabilitation énergétique :

- 190 à 230 logements individuels
- 20 à 30 logements collectifs
- 10 à 20 logements sociaux

Un PCAET (Plan Climat Air Énergie Territorial) en cours d'élaboration sur le territoire de la CCPL.

Objectifs stratégiques

→ **Veiller à la qualité et à l'entretien des logements et bâtiments du parc social**, notamment en insistant sur l'efficacité énergétique, en lien avec les bailleurs.

→ **Veiller à la non dégradation du parc privé**, notamment des centres bourgs et des copropriétés mais également des zones pavillonnaires les plus anciennes et inciter à la rénovation énergétique, en informant des aides possibles.

→ **Adapter et requalifier le parc existant**, pour répondre aux enjeux du territoire en matière de **rénovation des copropriétés fragiles et dégradées** ou de **remise sur le marché de logements vacants**. Il s'agit ainsi de résorber l'habitat indigne et/ou insalubre, et surtout, d'adapter les logements au vieillissement et au handicap, de lutter contre la précarité énergétique et d'améliorer la performance énergétique des logements, notamment pour les publics les plus défavorisés. Cela passe par une sensibilisation des communes, un renforcement de l'observation et une mise en place d'un plan d'actions, notamment pour les communes de Limours et de Briis-sous-Forges intégrées dans le cadre du **dispositif Petites Villes de Demain**.

→ **Lutter contre les situations de précarité énergétique et réduire les consommations globales d'énergies liées au parc résidentiel**.

→ **Identifier d'éventuelles situations d'habitat indigne**, en recherchant des informations auprès de l'ADIL et de l'ARS.

Contenu de l'action

- **Développer une connaissance plus fine des parcs social et privé**, afin de repérer les situations d'habitat indigne et de précarité énergétique, et de prévenir d'éventuelle dégradation du parc à court, moyen et long termes. et/ou de résorber les problèmes en association avec l'Agence Régionale de Santé.
- **Lancer une étude diagnostic**, visant à repérer et à recenser les habitations ou immeubles dégradés : état du bâti, conditions de vie des habitants. Cette étude comportera un volet de préconisations définissant les objectifs qualitatifs et quantitatifs à mettre en œuvre.
- **Pour les communes qui le souhaiteront, sur la base de cette étude, mettre en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)**, afin de favoriser la requalification de l'habitat ancien ou dégradé. L'OPAH est une offre partenariale entre L'Anah, l'Etat et la collectivité contractante qui propose une ingénierie et des aides financières. Elle porte sur la réhabilitation des centres anciens, de bourgs ruraux dévitalisés, de copropriétés dégradées, d'adaptation de logements pour les personnes âgées ou handicapées.
- **Agir contre les situations d'habitat indigne et de précarité énergétique**, dans le parc public et privé, en mobilisant les outils, les financements adaptés et les acteurs concernés (**notamment avec les dispositifs de l'agence nationale pour l'habitat (Anah)** afin de répondre aux dispositions de la loi « Climat et Résilience », promulguée en août 2021.
- **Repérer et qualifier les copropriétés et établir un état de veille sur celles qui sont reconnues « sensibles »** afin de prévenir tout phénomène de dégradation.
- **Prendre en compte les prescriptions du PCAET (Plan Climat Air Énergie Territorial).**
- **Solliciter les outils / aides du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse pour les communes membres et de l'ALEC (Agence Locale de l'Énergie et du Climat)** : Conseil en énergie partagée, études d'assistance à maîtrise d'ouvrage, aide éconvironnementale pour les investissements en isolation et installation ENR.
- Participer activement à la lutte contre la précarité énergétique, **en sensibilisant les habitants à la performance énergétique des logements** : balades thermographiques... Et **Faire mieux connaître les différentes aides** à destination des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs :
 - Aides du département de l'Essonne : Prime éco logis 91, aide au diagnostic rénover malin, prime Air bois, prime éco-matériaux, aide complémentaire au programme habiter Mieux ;
 - Aides nationales : Prêts action logement, Eco-PTZ, Crédit d'Impôt CITE ;
 - Aides de la CAF ;
 - Dispositifs de l'Anah (« Habiter Mieux »...) ;
 - Aides des caisses de retraites ;
 - ...

Gouvernance et partenaires

Pilotage : CCPL et communes du Pays de Limours

Partenaires :

Propriétaires occupants/bailleurs

Bailleurs sociaux

Associations de locataires

Espace Info Energie

ADIL

ANAH

Conseil Départemental

Conseil Régional

PNR

ALEC (Agence Locale de l'Énergie et du Climat)

Moyens financiers envisagés

Etude diagnostic : 20 000€ HT

Priorités territoriales et échéancier de mise en œuvre

| 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|------|------------------|---------------------------|------|------|------|
| | Etude diagnostic | | | | |
| | | Démarches opérationnelles | | | |

Propositions d'indicateurs de suivi et d'évaluation

- Veille des communes sur la dégradation du parc et l'apparition d'un parc potentiellement indigne (PPI)
- Nombre de logements rénovés dans le parc public et privé (collectifs/individuels)
- Nombre d'aides à la rénovation énergétiques et à l'habitat délivrés sur le territoire (Eco-PTZ, subventions ANAH, aides départementales...)
- Nombre de publications sur les aides à l'amélioration de l'habitat

ORIENTATION N°4

ORGANISER LA GOUVERNANCE, L'ANIMATION ET LE SUIVI DU P.L.H.i

Action 4.1.

Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier

Rappel des constats

Qu'est-ce qu'un observatoire de l'habitat et du foncier ?

- Un outil d'évaluation en temps réel de l'impact des actions menées en matière d'habitat en les confrontant aux évolutions sociologiques et au dynamisme des marchés immobilier et foncier.
- Un outil d'aide à la décision grâce à l'analyse des marchés immobiliers et foncier et à l'évolution du contexte local, nécessaire à l'ajustement des objectifs et des actions menées.

En effet, dans le cadre de la mise en place d'un Programme Local de l'Habitat, la CCPL est soumise à l'obligation légale de mettre en place un dispositif d'observation.

Article L302-1 du code de la construction et de l'habitation : « *Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire* ».

Pour mettre en œuvre la politique locale de l'habitat, la CCPL aura à construire et animer les partenariats. Cela est essentiel pour l'atteinte des objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés, et pour la mise en œuvre des actions du PLH.

Travailler en bonne intelligence est la clé de la réussite du PLH. Le territoire doit pouvoir disposer d'un ensemble d'outils de connaissance et de synthèse pour suivre les avancées et évaluer la mise en œuvre du PLH. Ce dispositif d'observation est indispensable à l'effectivité et à la réactivité de la politique de l'habitat communautaire.

Objectifs stratégiques

→ **Disposer d'un outil de mutualisation, de centralisation des données sur le volet habitat et de veille foncière.** Le dispositif d'observation doit permettre de comprendre les dynamiques liées à l'utilisation des biens fonciers et immobiliers, aux mécanismes de fixation des prix et aux marchés (type de biens, de propriétaires : résidence principale ou investisseurs, etc.).

Cela doit permettre de dresser les bilans annuels et triennaux de réalisation du PLH et de décider d'éventuelles adaptations que justifierait l'évolution de la situation sociale, économique ou démographique.

→ **Instaurer un lieu d'échange** permettant d'animer en continu la réflexion sur la mise en œuvre du PLH.

→ **Permettre à la CCPL d'assurer un rôle d'animation et de pilotage** des interventions menées en matière d'habitat.

Contenu de l'action

→ **Structurer un Observatoire de l'Habitat et du Foncier pour s'assurer de la mise en œuvre du PLH** : réalisation des objectifs, suivi des projets à court et long terme, évaluation des dispositifs en place (bilan annuel et à mi-parcours).

L'observatoire doit être constitué :

- D'indicateurs de suivi de la politique de l'habitat et du foncier.
- D'indicateurs d'évaluation de la politique de l'habitat et du foncier mobilisant des sources de données internes et externes et visant à évaluer les objectifs fixés. Il s'agit dans un premier temps de constituer un socle d'indicateurs, qui pourront être éventuellement enrichis au regard des priorités d'intervention de la CCPL.

La Loi Climat et Résilience a notamment renforcé les observatoires du foncier et de l'habitat. En imposant la mise en place de ceux-ci dans un délai de 3 ans après l'adoption du PLH. Par ailleurs, en complément des éléments attendus au sein de cet observatoire sur l'analyse des dynamiques de marchés et sur les logements, un inventaire des zones d'activités est également à intégrer au sein de l'observatoire du foncier.

→ **Définir une base d'indicateurs permettant la mise en place et le suivi de la politique locale de l'habitat engagée par la CCPL. Un certain nombre d'indicateurs sont d'ores et déjà proposés au sein du programme d'actions (« propositions d'indicateurs de suivi et d'évaluation »), ils pourront le cas échéant être complétés lors de la mise en place de l'Observatoire de l'habitat et du foncier.**

→ **Compléter l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier pour renforcer les approches croisées** (économie, habitat, mobilité, ...) pour une vision d'ensemble du développement, en lien avec les autres politiques sectorielles (ex. SCOT, Projet de territoire).

Gouvernance et partenaires

Pilotage : CCPL et communes du Pays de Limours

Partenaires :

CCAS

Caisse des Allocations Familiales

Conseil Régional

Conseil Départemental

Etat

CRHH (Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement)

Milieu associatif (personnes en difficulté, personnes âgées...)

ADIL


ANAH

Autres

Moyens financiers envisagés

Création d'un observatoire de l'habitat et du foncier : 15 000€ HT

Priorités territoriales et échéancier de mise en œuvre

| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|--|----------------------------------|------|---|------|------|------|
| Structurer l'observatoire de l'habitat | | | | | | |
| Bilan à mi-parcours | | |  | | | |
| Bilan du PLH | | | | | | |
| Alimenter l'observatoire | Annuellement sur la durée du PLH | | | | | |

Propositions d'indicateurs de suivi et d'évaluation

- Mise en place d'un dispositif d'observatoire de l'habitat et du foncier à l'échelle intercommunale.
- Création d'une commission habitat et nombre de réunions de la commission.
- Nombre de réunions partenariales.
- Nombre de communications/publications sur le PLH.

ORIENTATION N°4

ORGANISER LA GOUVERNANCE, L'ANIMATION ET LE SUIVI DU P.L.H.i

Action 4.2.

Conforter la CCPL dans son rôle d'animation et de suivi du PLH

Rappel des constats

La mise en place du PLH vise à renforcer le positionnement de la CCPL en tant qu'interlocuteur privilégié de la thématique habitat sur le territoire. Il n'existe pas aujourd'hui de référent technique « unique » sur le territoire, permettant notamment de faire le lien entre les différents documents stratégiques au service des communes.

La CCPL doit dresser un bilan annuel de réalisation du PLH et peut décider d'éventuelles adaptations que justifierait l'évolution de la situation sociale, économique ou démographique (article R.302-13 du CCH).

Si l'économie générale du PLH est remise en cause du fait de ces adaptations, le code de la construction et de l'habitation (article L.302-4) précise que les modifications doivent être apportées selon les formes prévues pour l'élaboration du PLH.

Le bilan fait l'objet d'une délibération au moins une fois par an sur l'état de réalisation du PLH et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique (article L.302-3 du CCH). Il est transmis aux maires et aux collectivités compétentes qui le mettent à la disposition du public.

En plus des bilans annuels, La CCPL communique pour avis au CRHH ainsi qu'au préfet de département :

- un bilan de la réalisation du programme local de l'habitat et de l'hébergement à mi-parcours (3 ans) ;
- un bilan en fin de période d'application (6 ans).

En application de l'article R.302-1-3 du CCH, le programme d'actions « évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en oeuvre ».

Objectifs stratégiques

L'organisation du suivi/pilotage

→ Mettre en place les **instances de suivi** (Comité de Pilotage, groupe de travail, journée de l'habitat...), en précisant leur composition et leur fréquence de réunions, de manière à pérenniser la dynamique partenariale initiée avec l'élaboration du document,

→ Créer des **outils de communication** en direction des habitants et des élus afin de rendre compte de l'avancée du PLH (site internet, publication type « La lettre du PLH »...).

L'évaluation continue du PLH

L'obligation réglementaire porte sur la réalisation de **bilans** :

- **annuels**, afin de déterminer les éventuelles adaptations que justifierait l'évolution de la situation sociale, économique ou démographique,

- **triennaux**, avec une transmission des conclusions pour avis au représentant de l'Etat et au Comité Régional de l'Habitat.

Contenu de l'action

→ **Renforcer l'organisation de la gouvernance technique, politique et partenariale.**

→ **Déterminer l'outil de suivi politique le plus adapté pour le suivi du PLH.**

La CCPL mettra en place une commission habitat. Cette dernière se réunira périodiquement.

Une fois par an le bureau communautaire, éventuellement élargi, sera associé pour faire le bilan annuel des actions du PLH et proposer l'adaptation, si nécessaire, de certaines actions de la CCPL.

→ **Développer les échanges entre élus du territoire**, notamment par des réunions thématiques (parc social, rénovation énergétique...) afin d'alimenter les discussions et les projets des différentes communes.

→ **Organiser la communication** - les outils d'informations relatifs à l'habitat auprès des élus, des partenaires et du grand public

- Volet communication sur la diffusion de l'information sur le territoire (appui du service communication de la CCPL)
- Valoriser les ressources locales pour accompagner les projets des particuliers ;

→ **Organiser des temps d'information/animation spécifiques :**

Organisation d'évènements autour des questions du logement (exemple : "*Forum habitat durable*", éco construction...).

L'organisation d'un certain nombre de réseaux ou groupes de travail portant sur les enjeux importants comme ceux sur le logement social, les acteurs de l'hébergement ou encore les acteurs locaux de l'habitat indigne ou de la rénovation énergétique sera mise en place.

Gouvernance et partenaires

Pilotage : CCPL et communes du Pays de Limours

Moyens financiers envisagés

Suivi / pilotage / communication et évaluation continue du PLH : 10 000€ HT / an

Priorités territoriales et échéancier de mise en œuvre

| 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|--------------|------|------|------|------|------|
| Durée du PLH | | | | | |

Propositions d'indicateurs de suivi et d'évaluation

- Tableau de bord des missions de suivi-évaluation du PLH
- Bilan annuel des différents travaux menés par la collectivité pour accompagner les communes.
- Intégration de l'ensemble des communes et de la CCPL dans la CHI
- Réalisation de l'étude sur les logements vacants
- Evaluation de la communication (questionnaire à destination de la population,...)