

**SAINT
QUENTIN
EN YVELINES**

Terre d'innovations



Programme Local de l'Habitat

Saint-Quentin-En-Yvelines

Tome 2

Orientations stratégiques

Décembre 2018

Table des matières

Introduction	4
Le contenu du document d'orientations	4
La démarche partenariale d'élaboration du Programme Local de l'Habitat	4
Un document d'orientations qui prend en compte les objectifs du SRHH, du Porter à Connaissance de l'État et les dernières évolutions réglementaires	4
I. Le rythme de production de logement : accompagner la dynamique démographique de Saint-Quentin-en-Yvelines pour la période 2018-2023 et réimpulser une attractivité	6
A. La définition des besoins en logements	6
Rappel méthodologique	6
Calcul du point mort	6
L'effet démographique	7
B. Une territorialisation des objectifs de production qui repose sur des opérations engagées	8
Une territorialisation des objectifs de production croisant les enjeux de rééquilibrage à l'échelle de l'agglomération et les contraintes opérationnelles des communes	8
Des projets identifiés au PLH qui montrent une dynamique de rééquilibrage enclenchée	9
Evolution des volumes de production par commune	11
Impact du diffus sur la production globale	12
L'intermédiation locative	12
Des conditions préalables d'aménagement évoquées par les communes	14
Des opérations identifiées réalistes majoritairement fléchée en début de PLH	14
II. Les orientations	16
Orientation I : Créer les conditions d'un développement durable de l'habitat de qualité, adaptés aux besoins locaux pour favoriser l'ensemble des parcours résidentiels	16
Orientation II : Améliorer le parc de logements existant et maintenir durablement son attractivité	17
Orientation III : Rééquilibrer l'offre sociale	18
Orientation IV : Faciliter la réponse aux besoins en logements et en hébergements des publics spécifiques	19
Orientation V : Animer la politique de l'habitat communautaire et activer les partenariats	20

Annexe 1 : Définition des périmètres d'exonération du SLS

INTRODUCTION

LE CONTENU DU DOCUMENT D'ORIENTATIONS

L'article R302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose :

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, 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 des chapitres II et II bis de la loi n° 2003-710 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 ;
- h) Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale.

LA DÉMARCHE PARTENARIALE D'ÉLABORATION DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Afin de parvenir à la définition d'une stratégie partenariale en matière de politique locale de l'habitat, la démarche de définition du PLH de Saint-Quentin-en-Yvelines (SQY) s'appuie sur l'animation d'une série d'ateliers thématiques, instances privilégiées de réflexion et de travail en commun, ainsi qu'une démarche de concertation entreprise avec chacune des communes par le biais de rendez-vous menée conjointement entre les communes de l'agglomération, les services de Saint-Quentin-en-Yvelines et le bureau d'études Espacité.

UN DOCUMENT D'ORIENTATION QUI PREND EN COMPTE LES OBJECTIFS DU SRHH ET DU PORTER À CONNAISSANCE DE L'ÉTAT ET LES DERNIÈRES ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES

Les orientations définies par la communauté d'Agglomérations de Saint-Quentin-en-Yvelines vise notamment à atteindre les objectifs fixés d'une part par le SRHH et d'autre part par l'ensemble des documents cadres s'appliquant sur son territoire et rappelés dans le Porter à Connaissance de l'État.

→ Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)

Le SRHH prévoit une production annuelle de **1 700 logements neufs** et préconise le développement de « **petites surfaces locatives bien connectées aux services urbains** ». Le développement d'une offre locative intermédiaire dans les marchés immobiliers tendus.

Il prévoit par ailleurs une production annuelle de **474 logements locatifs sociaux** dans le respect strict de la loi SRU qui impose 30% de PLAI pour les communes avec moins de 25% de logements sociaux et 70% de PLAI - PLUS combinés (4 communes concernées sur la SQY).

Il fixe également, à titre indicatif, les objectifs ciblés de réhabilitations annuels suivants :

- Entre 800 et 1 000 logements privés individuels
- Entre 300 et 400 logements privés collectifs
- Entre 700 et 800 logements sociaux.

Enfin, en matière d'hébergement, le SRHH identifie **un déficit global de 195 places d'hébergement** et de pension de familles à combler

→ Le Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des gens du Voyage

Le Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des gens du Voyage prévoit **la création 49 places en aire d'accueil**. Sur la partie «grands passages», SQY n'a plus aucune obligation de réalisation.

→ Le Porter à Connaissance

En ce qui concerne le marché du logement, l'État souhaite la réalisation d'un plan d'intervention foncière, ainsi qu'un observatoire du foncier dans le temps du PLH, afin de pouvoir s'appuyer sur une stratégie foncière précise pour répondre aux objectifs de production définis. Il fixe également pour objectif d'accroître et équilibrer la production de logements en lien avec l'activité économique et le développement des transports en commun, en atteignant un rythme de construction de **1 700 logements par an**. Enfin, il est rappelé la nécessité d'adapter le parc aux besoins par la construction privilégiée de logements de type T2 et T3.

En ce qui concerne le parc social, l'État affiche **des attentes de rééquilibrage et de développement de l'offre de logements sociaux sur les communes déficitaires**. Aussi les autres communes de l'agglomération, non déficitaires, devront veiller à maintenir un rythme de production de logements sociaux suffisant pour le permettre de conserver un taux au-delà de 25 %. **Par ailleurs, les communes dont le taux de logements sociaux est supérieur à 35% devront limiter leur production sociale et privilégier la diversification par l'offre privée et intermédiaire.**

L'État propose par ailleurs de privilégier **la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du NPNRU dans les communes déficitaires en respectant un minimum de 60% de PLAI**. En dehors des QPV et des communes déjà bien pourvues en logements sociaux, l'état préconise de favoriser un minimum de 30% de PLAI dans l'offre sociale développée. Enfin, il est rappelé que le PLH devra concourir à appliquer les dispositions de la loi ALUR et Égalité et Citoyenneté en matière d'attribution (dans le cadre des travaux de la CIL).

Sur le parc existant, l'État préconise de **poursuivre la rénovation thermique des logements** dans le cadre de la transition énergétique pour les propriétés individuelles et les copropriétés (Programme Habiter Mieux). Il est également rappelé qu'il sera important de **rester vigilant sur les copropriétés**, via un observatoire des copropriétés, de veiller à prévenir leurs difficultés (via un programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés par exemple) et d'agir si possible sur le redressement de celles qui sont dégradées, notamment en centre ancien. Par ailleurs, en matière de lutte contre l'habitat indigne, l'État se positionne pour **mener des actions de repérage des situations d'indignité**, de mettre à jour les procédures administratives de lutte contre l'habitat indigne, d'accompagner les communes démunies sur le sujet et de renforcer le traitement coercitif sur certains périmètres d'habitat dégradé afin de libérer du foncier. Enfin, **l'enjeu de renforcement de l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap est également rappelé.**

Enfin, pour l'accueil des publics spécifiques, l'État fixe des orientations pour les différents publics. **Pour les publics jeunes**, il est recommandé de privilégier la création de logements familiaux non spécifiques de type T1 T2 dans les parcs privé et social. Ensuite, il est préconisé d'adapter les logements **des personnes les plus dépendantes**. Par ailleurs, pour les **publics spécifiques et en insertion**, l'État recommande de fluidifier les parcours résidentiels en encourageant le développement de l'offre d'intermédiation locative à travers le dispositif « Solibail » mais également de mieux répartir les places d'hébergement sur le territoire de SQY. De même, le porter à connaissance soumet la possibilité de **mobiliser le parc privé** pour développer une offre sociale, par le biais des conventionnements ANAH notamment.

→ Les nouvelles obligations fixées par la loi Égalité et Citoyenneté

La *loi n°2017-86 du 27 janvier 2017* relative à l'égalité et à la citoyenneté a modifié *l'article L. 302-1* du code de la construction et de l'habitation (CCH) portant sur les programmes locaux de l'habitat (PLH), afin de renforcer leur volet foncier.

Le *décret n° 2018-142 du 27 février 2018* portant diverses dispositions relatives aux volets fonciers des programmes locaux de l'habitat et aux comités régionaux et conseils départementaux de l'habitat et de l'hébergement précise les exigences du volet foncier. Il dispose notamment que le volet foncier devra contenir un diagnostic comportant une analyse des marchés et de l'offre foncière susceptible d'accueillir des logements, une mise en place d'une stratégie foncière et d'un dispositif d'observation foncière.

Le présent document d'orientations a été élaboré dans le respect de ces évolutions législatives récentes. Il a été pris en compte lors de la phase de diagnostic au travers de la réalisation d'une étude du marché foncier mais également en établissant un « référentiel foncier » complété en partenariat avec les communes afin d'identifier les fonciers potentiellement mobilisables à des fins de logements (*cf. partie I.D*). Le présent document d'orientations développera quant à lui les orientations issues de l'analyse foncière réalisée durant la phase de diagnostic.

→ La promulgation en 2018 de loi ELAN peut avoir un impact sur la programmation et les taux SRU

Les logements en BRS (Bail Réel Solidaire), les logements HLM vendus, pour une durée de 10 ans, ainsi que les logements en PSLA (Prêt social location-accession), pour une durée de 5 ans, seront comptabilisés dans le champ SRU. Dans le cadre des ventes HLM dans des communes déficitaires, les bailleurs procédant à une vente devront consacrer 50% du prix de vente pour développer de l'offre locative sociale sur ces communes. De plus, les communes déficitaires au titre de la loi SRU pourront s'opposer à des ventes.

I. LE RYTHME DE PRODUCTION DE LOGEMENT :

accompagner la dynamique démographique de Saint-Quentin-en-Yvelines pour la période 2018-2023 et réimpulser une attractivité

A. LA DÉFINITION DES BESOINS EN LOGEMENTS

a. Rappel méthodologique

Le **besoin total en logements** est déterminé par l'addition :

- Du **nombre de logements nécessaires au maintien de la population actuelle**, il s'agit du « **point mort** » qui prend en compte trois facteurs déterminants : le phénomène de desserrement des ménages, le renouvellement du parc et la variation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires,
- Du **nombre de logements nécessaire pour permettre l'accueil de nouveaux ménages**, il s'agit de « **l'effet démographique** ».

Le développement d'une offre de logements peut être satisfait via :

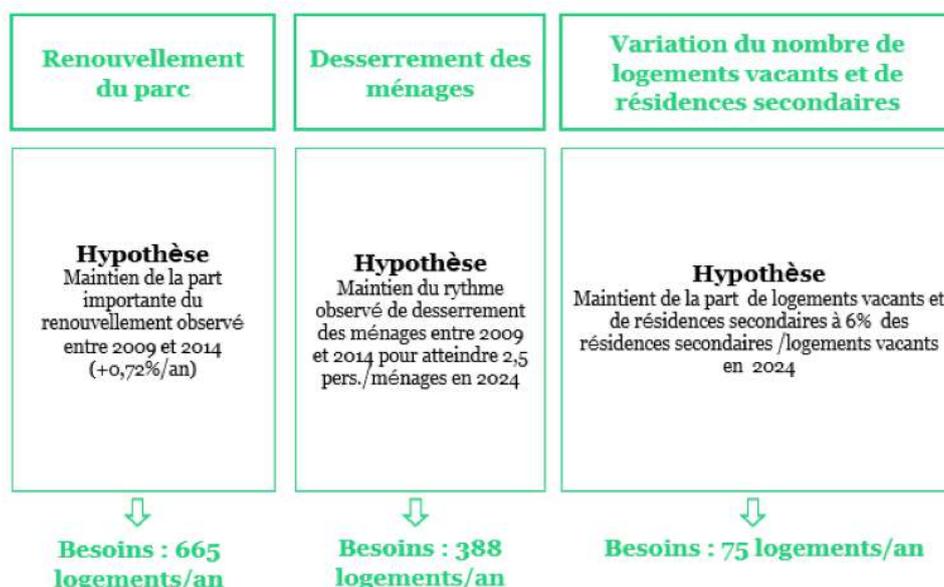
- **la production neuve** : sur foncier vierge ou par le biais d'opérations de renouvellement urbain,
- **la mobilisation du parc existant** : consistant en la remise sur le marché de logements vacants.

b. Le calcul du point mort

→ La définition du point mort

Ce calcul permet de déterminer le nombre de logements à construire, pour maintenir une population constante sur un territoire, afin de répondre aux mutations structurelles de la population et du parc de logements.

→ Les trois facteurs pris en compte



- **Le renouvellement du parc** : il s'agit du besoin de remplacement des logements disparus. Il prend en compte à la fois la diminution du nombre de logements (démolitions, abandons, changements d'usage...) et son augmentation (divisions, changements d'usages...). Concernant l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, **l'hypothèse prise est celle d'un maintien de la part importante du renouvellement du parc** observée entre 2009 et 2014, de +0,72%/ an. Cette évolution induit un besoin supplémentaire en logement de **665 logements/an**.
- **Le desserrement des ménages** : la diminution de la taille moyenne des ménages est un phénomène observé à l'échelle nationale (séparations, familles monoparentales, décohabitations des jeunes, vieillissement de la population...). Elle entraîne une augmentation du nombre de ménages à loger pour un même volume de population donc des besoins supplémentaires en logements. Sur le territoire de l'agglomération, **l'hypothèse prise a été celle du maintien du rythme observé de desserrement des ménages**, pour atteindre 2,5 personnes par ménages au 1er Janvier 2024. Cette hypothèse induit un besoin supplémentaire de **388 logements/an**.
- **La variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants** : cette variation entraîne une baisse ou une hausse du nombre de logements pouvant être mobilisés pour loger les ménages. Sur le territoire de l'agglomération, **l'hypothèse prise a été celle de la stabilisation de la part de logements secondaire et logements vacants** à 6% au 1^{er} Janvier 2024. Cette hypothèse induit un besoin supplémentaire en logement de **75 logements/an**.

› **Au total, le point mort fait état d'un besoin de 1 100 logements / an***.

c. L'effet démographique

SQY a retenu le scénario de développement du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, induisant une croissance démographique de **+ 0,64 % de croissance annuelle entre 2018 et 2024**, correspondant à une population de l'ordre de **235 977 habitants à horizon 2024**. **600 nouveaux logements** seront nécessaires à l'accueil de cette population supplémentaire, portant l'objectif annuel total de production à **1700 logements par an**.

Le choix de ce scénario relève de la volonté :

- de participer à la résorption du **manque de logements identifié à l'échelle de l'Ile-de-France** et de répondre à l'effort de production demandé,
- de s'appuyer sur un **objectif de production réaliste en accord avec les projets de développement des communes et les capacités de développement du territoire** (sur les volets démographique, économique, en matière de services et de transports...),
- de mobiliser l'habitat comme un levier d'action pour **rendre le territoire attractif et accompagner le dynamisme économique**,
- d'**agir en faveur du rééquilibrage et d'une plus grande mixité** à l'échelle du territoire,
- de mobiliser l'habitat pour **réduire le déficit migratoire constaté** sur l'agglomération et développer une offre de logements pour **répondre aux besoins de la population**.

** Précaution méthodologique : le point mort a été calculé à partir des données INSEE et Sit@del. Il est nécessaire d'analyser les résultats sur le renouvellement du parc avec précaution car il s'agit des logements autorisés, seule donnée Sit@del disponible pour la période 2009-2014. Par conséquent un risque de surestimation des logements réellement construits est à envisager.*

B. UNE TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION FAVORISANT LE RÉÉQUILIBRAGE ENTRE LES SEGMENTS DU PARC DE LOGEMENT

a. Répartition de l'offre entre les segments du parc à l'échelle de l'agglomération

→ Une répartition entre les types de parc permettant de répondre aux enjeux du diagnostic

Afin d'affiner la définition des besoins en logements, la programmation annuelle de 1700 logements est déclinée par segment de l'offre.

Il s'agit alors de permettre de répondre aux enjeux pointés dans le diagnostic, soit :

- Produire des logements pour **accompagner la croissance démographique** et agir sur le solde migratoire négatif
- **Fluidifier les parcours résidentiels** en développant des produits logements manquants ou insuffisants
 - Offre locative privée économiquement abordable et logement intermédiaire...
 - Offre en accession maîtrisée à la propriété notamment pour les locataires du parc social
- Un enjeu de **rééquilibrage de l'offre locative sociale** pour limiter les effets de spécialisation : Répartir et rééquilibrer l'offre sociale en profitant notamment du NPNRU et du rattrapage en cours dans les communes concernées par la SRU
- **Adapter l'offre sociale à la demande** par la production de logements abordables

→ Des typologies de logements en accord avec les besoins des ménages de l'agglomération

La production neuve de l'offre de logement a pour vocation de répondre aux besoins des ménages de l'agglomération, notamment afin de combler le déficit migratoire et de conserver un solde démographique positif. Dans ce sens les typologies de logements développés devront s'orienter vers les segments de l'offre identifiés comme manquant.

Que ce soit dans le parc privé, intermédiaire et sociale, une part de la production neuve devra s'orienter vers les **logements de petites typologies (T1 à T2bis)**, lié à la forte proportion de ménages d'une ou deux personnes quittant le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines (82% des jeunes adultes constituant ce solde).

Par ailleurs afin de répondre au mieux aux besoins des populations jeunes, une part de l'offre de logements devra être abordable, proche des systèmes de transport, des lieux de vie, d'animation et de culture.

Par ailleurs, la production neuve devra tout de même s'attacher à continuer à répondre aux besoins liés à la croissance naturelle de la population en **continuant de développer une offre de logement de type T3-T4 suffisante**.

Une attention doit également être portée dans le parc social quant au développement d'une **offre de logements abordables** afin de permettre de loger les ménages les plus modestes, notamment en dehors des quartiers politiques de la ville pour favoriser les équilibres sociaux.

Une attention devra également être portée pour continuer de développer **une offre sociale de grands logements** afin de répondre aux demandes des familles. Cet enjeu est particulièrement prégnant afin de satisfaire les besoins des ménages concernés par le relogement dans le cadre du NPNRU, où le parc concerné par les futurs démolitions est constitué en grande partie de très grands logements abordables.

b. Une territorialisation des objectifs de production qui repose sur des opérations engagées : 80% des opérations fléchées et respect de l'objectif du SRHH de 1700 logements/an (dont 474 LLS) mais avec des contraintes préalables d'aménagement

→ Une territorialisation des objectifs de production croisant les enjeux de rééquilibrage à l'échelle de l'agglomération et les contraintes opérationnelles des communes

La définition des objectifs territorialisés de la production a reposé sur le croisement entre l'analyse des enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic, pour chacune des communes, et la prise en compte des contraintes opérationnelles de chacune d'entre elles.

→ Des projets identifiés au PLH qui montrent une dynamique de rééquilibrage enclenchée

Au regard des projets fléchés dans le cadre du référentiel foncier du PLH, on identifie **une dynamique de rééquilibrage enclenchée**, où les entretiens réalisés avec chacune des communes ont permis de préciser la répartition des projets en fonction des types de segment du parc et d'ajuster des programmes dans une logique de rééquilibrage.

À ce titre la répartition programmatique fléchée de l'offre de logements par commune est la suivante au 1/12/2018 :

Commune	Dont volume Accession libre	Dont volume de logements spécifiques privés	Dont volume en Accession aidée (PSLA, TVA 5,5%)	Dont volume de logements locatifs intermédiaires (LLI)	Dont volume de LLS familial Neufs	Dont volume de LLS spécifiques neufs
Les Clayes-sous-Bois	307	89	36	0	166	80
Coignières	59	0	21	0	0	0
Elancourt	700	100	41	0	24	0
Guyancourt	283	149	142	0	110	0
Magny-les-Hameaux	274	0	30	0	105	0
Maurepas	287	90	0	143	206	75
Montigny-le-Bretonneux	405	0	49	20	79	0
Plaisir	515	78	90	0	140	0
Trappes	1 789	0	45	0	445	0
La Verrière	325	0	49	0	75	0
Villepreux	466	0	0	0	210	0
Voisins-le-Bretonneux	441	0	71	30	317	0
SQY	5 851	506	574	193	1 877	155

› 47% de l'offre de logements sociaux identifiés sur l'agglomération est portée par les communes déficitaires vis-à-vis de la loi SRU

› 40% de l'offre en logements intermédiaire identifiés sur l'agglomération est portée par les communes disposant d'un enjeu de diversification

On constate également que **91% de l'offre de logements sociaux identifiés sont de types familiaux**. Les logements sociaux spécifiques identifiés correspondent principalement à des résidences services seniors, en accord avec les besoins identifiés sur le territoire, due notamment au vieillissement accéléré de la population.

D'après les conclusions du diagnostic, **une méthodologie de classification des communes, en fonction de la répartition de leur parc actuel et des enjeux qui en découle**, a été réalisée afin d'orienter la territorialisation de l'offre. Cette classification a permis de faire émerger trois secteurs aux enjeux différents :

- **Enjeux prioritaires d'équilibrage de l'offre abordable**, induisant un développement plus conséquent de l'offre de logement sociale, notamment pour les communes déficitaires vis-à-vis de la loi SRU. Les objectifs programmatiques fixés pour ces communes doivent ainsi prendre en compte les objectifs de rattrapage SRU définis sur la période du PLH. Ces volumes de logements étant conséquent pour certaines communes, il a été proposé de minorer l'objectif de logements intermédiaires afin de donner la priorité au développement de logements sociaux.
- **Enjeux prioritaires de diversification de l'offre de logement**, induisant des objectifs de production neuve orienté dans une plus large mesure vers le logement privé et intermédiaire, afin de fluidifier le parcours résidentiel des ménages.
- **Enjeux d'accompagner de manière maîtrisée le développement du parc de logements tout en préservant sa diversité**, où les objectifs programmatiques de ces communes sont d'encourager un développement de l'offre permettant de respecter les équilibres présents.

Cette analyse théorique a permis d'identifier un premier niveau de répartition de la production pour chacune des communes de l'agglomération avec pour but de favoriser le rééquilibrage de l'offre à toutes les échelles.

Ce premier niveau a ensuite été confronté aux projets identifiés par les communes sur leur territoire, et aux contraintes opérationnelles auxquelles elles font faces. Le croisement de ces deux éléments, lors des entretiens réalisés avec

celles-ci, ont permis d'affiner la territorialisation de l'offre et de proposer **une répartition réaliste et cohérente** avec les projets et volontés de chacune d'entre elles, tout en répondant aux enjeux pointés par le diagnostic du PLH.

Au global, on constate un rythme de production cohérent avec l'objectif global de production fixés par le SRHH, ainsi qu'une dynamique de rééquilibrage enclenchée.

Un volume de production de logements d'environ **1 530 logements par an identifiés** correspondant aux opérations fléchées par les communes sur la période 2018-2023, dont 83% correspondent à des projets identifiés et 15% à un volume de logements en diffus

Un volume de logements sociaux de **330 logements sociaux par an identifiés** correspondant aux opérations fléchées par les communes sur la période 2018-2023, dont 230 logements au total sur la durée du PLH en intermédiation locative.

- › 90% de l'objectif de production global indiqué au PLH identifié
- › 72% de l'objectif de production de logements sociaux indiqué au PLH identifié
- › Une clé de répartition (voir tableau ci-dessous) par commune définie (voir référentiel foncier) pour identifier un objectif «non territorialisé» par commune afin d'atteindre les objectifs du SRHH. Ce principe de déclinaison se base sur un travail méthodologique selon plusieurs critères : poids des résidences principales, part de la production déjà fléchée, part de la production en diffus, potentiel foncier, situation des communes face aux objectifs SRU...).

Tableau de méthodologie des objectifs non-territorialisés du PLH 2018-2023 :

Méthodologie : Objectifs non-territorialisés			Pondération de l'objectif théorique : Proposition à débattre									Impact sur les objectifs du PLH : Proposition à débattre			
			Objectif PLH territorialisé (compris diffus)		Objectif non territorialisé TOTAL			Dont objectif non territorialisé LLS			TOTAL PLH conforme au SRHH				
Commune	% des Résidences Principales de SQY en 2014	Enjeu SRU	Nombre	%	% par rapport aux projets fléchés du PLH	Objectif non territorialisé	Part de la commune par rapport à SQY	% des programmes LLS dans l'objectif non territorialisé	Objectif non territorialisé à LLS	Part de la commune par rapport à SQY	Objectif DIFFUS	Objectif DIFFUS + non territorialisé	Part du DIFFUS + non territorialisé par rapport à l'objectif territorialisé total	Volume	%
Les Clayes-sous-Bois	8%	Anticiper rattrapage obligations à venir	678	7%	14%	94	10%	64%	60	10%	275	369	54%	772	8%
Coignières	2%	-	80	1%	28%	22	2%	27%	6	1%	20	42	53%	102	1%
Elancourt	12%	Anticiper ventes HLM et Taux SRU > 25%	865	9%	18%	160	17%	94%	150	26%	75	235	27%	1025	10%
Guyancourt	13%	-	684	7%	20%	140	15%	50%	70	12%	75	215	31%	824	8%
Magny-les-Hameaux	4%	-	419	5%	13%	54	6%	46%	25	4%	120	174	42%	473	5%
Maurepas	9%	Anticiper rattrapage obligations à venir	801	9%	7%	55	6%	64%	35	6%	100	155	19%	856	8%
Montigny-le-Bretonneux	15%	-	553	6%	19%	103	11%	53%	55	9%	33	138	25%	656	6%
Plaisir	14%	-	823	9%	16%	130	14%	50%	65	11%	50	180	22%	953	9%
Trappes	13%	-	2279	25%	3%	74	8%	47%	35	6%	300	374	16%	2353	23%
La Verrière	2%	-	449	5%	5%	24	3%	25%	6	1%	30	54	12%	473	5%
Villepreux	9%	Anticiper rattrapage obligations à venir	676	7%	7%	50	5%	80%	40	7%	100	150	22%	726	7%
Voisins-le-Bretonneux	5%	Anticiper rattrapage obligations à venir	859	9%	6%	50	5%	80%	40	7%	60	110	13%	909	9%
SQY			9166	100%	10%	956		61%	587	100%	1240	2196	24%	10122	100%

Synthèse de la programmation du PLH 2018-2023 face aux obligations du SRHH :

Synthèse PLH SQY	Total logements	Dont LLS	soit au total/an	soit en LLS/an
Objectifs SRHH	10 200	2 844	1 700	474
Total Projets fléchés par les communes	9 166	2 032	1 528	339
Total logements non-territorialisés afin d'atteindre les objectifs du SRHH	956	587	159	98
Total PLH SQY 2018-2023	10 122	2849 *	1 687	475
Atteinte de l'objectif du SRHH	99%	99%	-	-

* dont 230 logements en intermédiation locative

→ Evolution des volumes de production par communes

Entre 2012 et 2016, d'après les données Sit@del2, on constate un rythme de production qui s'est accentué, avec environ 1600 logements autorisés par an (logements spécifiques inclus). L'année 2012 a présenté un tournant, avec un volume de production de logements important, s'élevant à plus de 2000 logements autorisés sur l'année. **L'indice de construction* a également triplé entre 2009 et 2014** passant de 1,6 à 4,6.

Cependant, le rythme de production est très hétérogène en fonction des communes, **principalement portée par les communes de Trappes** (34% des logements autorisés entre 2007 et 2016), **Plaisir** (21%), **Guyancourt** (23%) et **Montigny-le-Bretonneux** (19%).

La répartition proposée dans le cadre du PLH de l'agglomération 2018-2023 permet un rééquilibrage des efforts de production réalisés par les communes à trois niveaux :

✓ Des communes qui se développent dans des proportions plus importantes sur la période du PLH à venir :

Il s'agit de **communes ayant peu construits ces dernières années**, disposant de **capacités foncière relative-ment importante et d'une bonne desserte aux transports en commun** et pour la plupart d'un **cadre de vie qualitatif** (Voisins-le-Bretonneux, La Verrière, Maurepas)

Ce développement plus conséquent **répond également en partie aux enjeux de rééquilibrage de l'offre de logements social sur le territoire** :

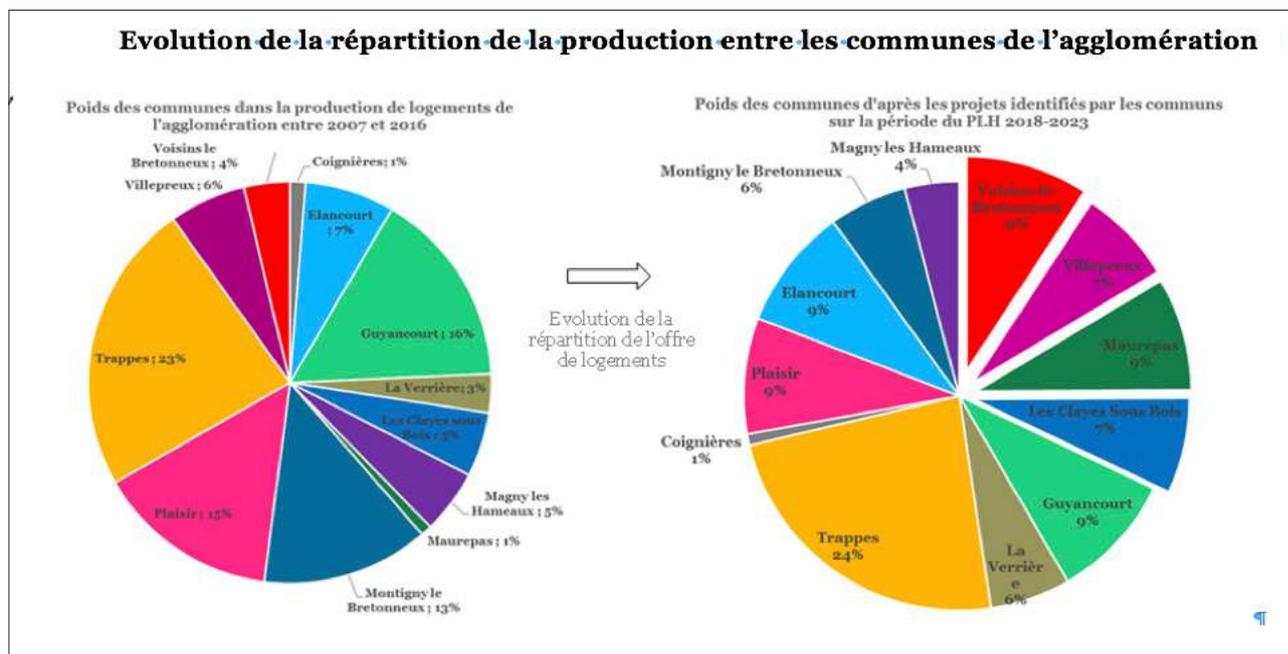
- Les communes de Maurepas, Villepreux et Voisins-le-Bretonneux ont **des obligations triennales importantes** sur les triennales 2017-2019 et 2020-2022.
- La commune de La Verrière fait face à **des enjeux de diversification** de son offre de logements (constitué à 80% de logements sociaux), son développement plus conséquent a pour but de développer une offre en logements locatifs privés et en accessions plus importante.

› Des communes dont le développement de l'offre se fait dans des proportions moins importantes que sur la période précédente :

C'est le cas des communes de Plaisir, Guyancourt, Montigny-les Bretonneux, dont **le rythme de production sur les dernières années était particulièrement soutenu**. Ces communes font désormais face à **des enjeux de maîtrise de leurs capacités foncières et d'un développement plus raisonné**.

› Les autres communes du territoire confortent leur développement en gardant un rythme de production stable

Evolution de la répartition de la production entre les communes de l'agglomération



→ Impact du diffus sur la production globale

Les services de l'agglomération ont réalisé un travail de prospection foncière permettant aux communes de prendre conscience des possibilités de développement dans le diffus sur leur territoire, réalisé à partir de l'analyse des documents d'urbanisme des communes. **À l'échelle de l'agglomération 1 340 logements ont été identifiés comme potentiellement développés dans le diffus sur la durée du PLH**, soit 15% du volume de logements identifiés. Ce volume montre un développement prévisionnel de l'offre dans le diffus qui a tendance à fortement impacter la part de logements construit en accession libre sur l'agglomération.

Développement de l'offre dans le diffus	
Communes	Volume de diffus
Les Clayes-sous-Bois	275
Coignièrès	20
Elancourt	75
Guyancourt	75
Magny-les-Hameaux	120
Maurepas	100
Montigny-le-Bretonneux	35
Plaisir	50
Trappes	300
La Verrière	30
Villepreux	100
Voisins-le-Bretonneux	60
SQY	1 240

→ L'intermédiation locative

Répondant, aux enjeux de développement du parc social dans le tissu existant et faisant écho aux objectifs de mixité sociale, le développement de ce dispositif représente une opportunité intéressante pour les communes de développer des logements accessibles dans des secteurs privés.

À ce titre, les services de l'agglomération ont réalisé un travail théorique du volume par commune de logements qui pourraient être potentiellement captés dans le parc privé, en tenant compte des taux de rotation actuel enregistrés.

Ce travail évoqué avec les communes, lors des entretiens individuels réalisés a permis d'identifier **un volume global de 230 logements potentiellement captés à l'échelle de l'agglomération sur la durée du PLH**, articulé autour d'objectifs territorialisés par commune. Cet objectif représente 10% de la part de logements sociaux identifiés à l'échelle de l'agglomération.

Hypothèse de développement de l'offre en intermédiation locative par commune :

Développement de l'offre en intermédiation locative	
Commune	Volume d'intermédiation locative
Les Clayes-sous-Bois	45
Coignières	Pas d'objectif souhaité par la commune
Elancourt	40
Guyancourt	Pas d'objectif souhaité par la commune
Magny-les-Hameaux	Pas d'objectif souhaité par la commune
Maurepas	75
Montigny-le-Bretonneux	Pas d'objectif souhaité par la commune
Plaisir	30
Trappes	Pas d'objectif souhaité par la commune
La Verrière	Pas d'objectif souhaité par la commune
Villepreux	Pas d'objectif souhaité par la commune
Voisins-le-Bretonneux	40
SQY	230

→ Une programmation qui confirme la dynamique de rééquilibrage enclenchée

De même, concernant plus précisément la part de logements sociaux par commune et son évolution projetée, d'après les projets identifiés d'ici à la fin du PLH, cette dynamique de rééquilibrage précédemment observée se confirme. En effet, **on note une forte progression de la part de logements sociaux des communes déficitaires SRU**, notamment sur la commune des Clayes-sous-Bois qui devrait sortir de la carence avant la fin du PLH.

On constate également **une forte diminution de la part de logements sociaux des communes dotées actuellement de plus de 50%**. C'est principalement le cas sur la commune de La Verrière qui atteint une part de 68% de logement sociaux à la fin du PLH, soit 11 points de moins qu'au 1er janvier 2017.

On constate **une stabilisation de la part de logements sociaux pour les communes présentant un taux entre 25% et 35%**. Cependant, une attention doit être portée pour ces communes à maintenir un taux supérieur à 25%, notamment face aux sorties de nombreuses opérations qui rentreront dans le parc privé, face aux éventuelles opérations de ventes HLM et de démolitions dans le cadre du NPNRU, qui risquent d'impacter fortement les projections réalisées.

Projection des taux SRU sur SQY au 1er janvier 2024 (selon loi au 1er janvier 2019, sur la base des PC autorisés)

Commune	Nombre de résidences principales au 1/01/17 (Source DGI)	Nombre de logts sociaux au 01/01/2017	Taux de logts sociaux évalué au 01/01/17	Nombre de résidences principales au 1/01/24 (Opérations fléchées + non territorialisés) (Source SQY)	Nombre de logts sociaux au 01/01/2024 (Opérations fléchées + non territorialisés) (Source SQY)	Taux de logts sociaux évalué au 01/01/24 (Opérations fléchées + non territorialisés) (Source SQY)	Evolution en points au 1er janvier 2024 (Source SQY)
LES CLAYES-SOUS-BOIS	7 223	1 733	23,99%	7 995	2 120	26,52%	2,52
COIGNIERES	1 473	562	38,15%	1 575	789	50,10%	11,94
ELANCOURT	10 688	2 798	26,18%	11 867	3 053	25,73%	-0,45
GUYANCOURT	11 310	5 981	52,88%	12 454	6 366	51,12%	-1,77
MAGNY-LES-HAMEAUX	3 402	1 204	35,39%	3 875	1 364	35,20%	-0,19
MAUREPAS	8 096	1 434	17,71%	9 029	1 902	21,06%	3,35
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	13 992	3 706	26,49%	14 691	4 148	28,23%	1,75
PLAISIR	12 061	3 202	26,55%	13 077	3 590	27,45%	0,90
TRAPPES	11 417	7 049	61,74%	13 937	7 648	54,88%	-6,87
LA VERRIERE	2 110	1 669	79,10%	2 583	1 799	69,65%	-9,45
VILLEPREUX	4 124	735	17,82%	4 900	1 035	21,12%	3,30
VOISINS-LE-BRETONNEUX	4 445	726	16,33%	5 354	1 194	22,30%	5,97
TOTAL SQY	90 341	30 799	34,09%	101 337	35 008	34,55%	0,45

Source: DGI 2017, DDT 78 et SQY

→ Des conditions préalables d'aménagement évoquées par les communes

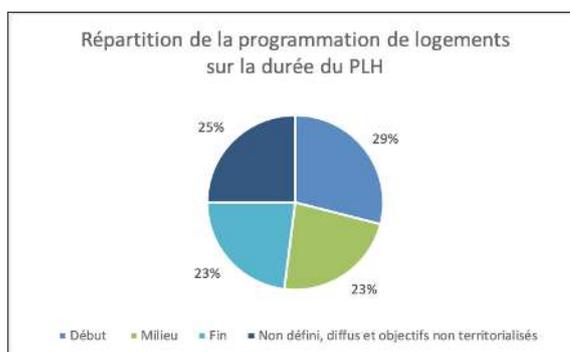
Même si les projets identifiés dans le référentiel foncier du PLH sont réalistes, certaines opérations restent soumises à un certain nombre de conditions d'aménagement préalable :

- Amélioration des systèmes de dessertes et de transport : désengorgement routier, système de transport en commun
- Enfouissement de lignes à hautes tension
- Relocalisation d'entreprises
- Modification des documents d'urbanismes

C'est le cas notamment des opérations de ZAC, qui sont fortement contraintes par ces conditions d'aménagement préalable.

→ Une répartition équilibrée des projets sur les 6 années du PLH

On compte en moyenne **7 opérations par commune**, représentant un volume moyen de **80 logements par opérations** avec des différences par secteurs allant de 9 logements, correspondant à des opérations de densification pavillonnaire, à 540 logements correspondant à des projets de ZAC phasés sur du long terme. **29% d'opérations sont fléchées en début de PLH** et leur répartition programmatique est définie. **23% des opérations fléchées sont programmés en milieu de PLH et 23% en fin**. Pour ces opérations, la répartition peu encore évoluer et permettre de renforcer le rééquilibrage, ainsi que l'atteinte des objectifs du SRHH.



On note également que contrairement aux précédents PLH, **le foncier public est de plus en plus contraint**, ce qui réduit les marges de manœuvre. En effet, **51% des opérations sont réalisés sur un foncier public**, dont 26% sur un foncier appartenant à l'agglomération.

Au global, une correspondance entre les enjeux pointés et la répartition des programmes identifiés en termes de développement de l'offre.

Les objectifs et dispositions prises à la date d'adoption de ce présent document d'orientation contiennent une clause de revoyure des objectifs quantitatifs définis ci-dessus, qui pourra être mise en œuvre en cas de variation importante du marché immobilier ou du secteur économique de l'agglomération. Cette clause de revoyure permettra d'adapter les objectifs aux réalités territoriales et pourra être mise en œuvre lors du bilan à mi-parcours, en cas de besoin.

Les objectifs présentés ci-dessous sont également lissés sur 6 ans et leurs réalisations restent dépendante des conditions d'aménagement évoquées ci-dessus. Les opérations identifiées pour les 3 premières années du PLH correspondent aux objectifs fixés. Le bilan à mi-parcours permettra d'identifier de nouvelles opérations non connues à ce jour.

Ces objectifs pourront également être affinés, actualisés et ré-évalués à la hausse ou à la baisse au fur et à mesure de la mise en œuvre du PLH, lors des bilans annuels et à mi-parcours.

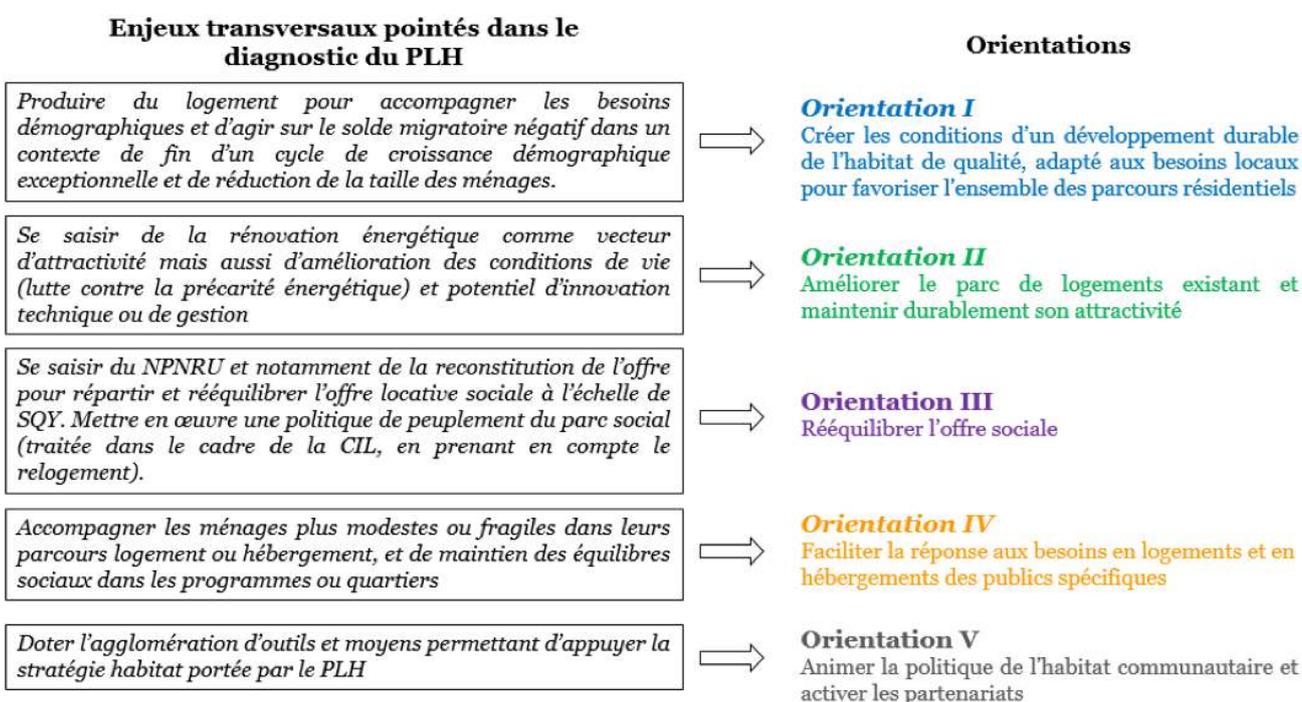
II. LES ORIENTATIONS :

La définition des orientations du programme local de l'habitat de Saint-Quentin-en-Yvelines a reposé **sur un travail partenarial entrepris par le biais d'ateliers**, les 9 et 11 avril 2018. Ces ateliers ont permis de **partager les constats du diagnostic** pour chacun des thèmes abordés, **valider les principaux enjeux** du territoire et **identifier de premières pistes opérationnelles** répondant aux contraintes et besoins de la population et des partenaires.

Ainsi, le diagnostic et les ateliers du PLH ont permis de mettre en exergue plusieurs enjeux transversaux propres au territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines. Ces enjeux définissent les thèmes prioritaires d'actions de la politique de l'habitat du territoire et s'articulent autour de cinq grandes orientations.

Les orientations ont par ailleurs été validées en Conseil des Maires le 20 septembre 2018.

Chacune de ces orientations est déclinée en thèmes puis en enjeux qui sont définis par la suite dans le programme d'actions du présent PLH.



ORIENTATION I :

CRÉER LES CONDITIONS D'UN DÉVELOPPEMENT DURABLE DE L'HABITAT DE QUALITÉ, ADAPTÉS AUX BESOINS LOCAUX POUR FAVORISER L'ENSEMBLE DES PARCOURS RÉSIDENTIELS

A. Les constats

La communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines connaît un contexte démographique de fin de cycle. En effet, après avoir connu une croissance démographique exceptionnelle liée aux grandes opérations d'aménagement du territoire. Elle connaît à présent un ralentissement de sa croissance démographique, notamment à cause d'un déficit migratoire de -0,5% par an avec des nouveaux arrivants sur le territoire moins nombreux que ceux le quittant et une forte réduction de la taille des ménages.

En particulier, les cadres travaillant à Saint-Quentin ne sont que peu domiciliés sur l'agglomération. De même, le développement de solutions innovantes d'accueil rapides, temporaires et abordables s'avère nécessaire pour accueillir et maintenir des ménages en situation d'emploi. Le diagnostic a notamment mis en avant des migrations pendulaires « domicile-travail » très importantes sur le territoire, qui souligne le besoin de **développer une offre de logement en adéquation avec les besoins des employés du territoire**.

Pour autant, l'agglomération connaît un important dynamisme de production avec 1 558 logements par an autorisés depuis 2012. Il convient dans le cadre de ce présent PLH d'orienter la production pour permettre de maintenir la population de l'agglomération sur le territoire. Par ailleurs, il apparaît que la production de logements à l'échelle de la SQY est conduite en partie en diffus. Ce type de programmes est difficile à identifier et donc à anticiper. Il complique **le travail de rééquilibrage et de développement du parc maîtrisé**.

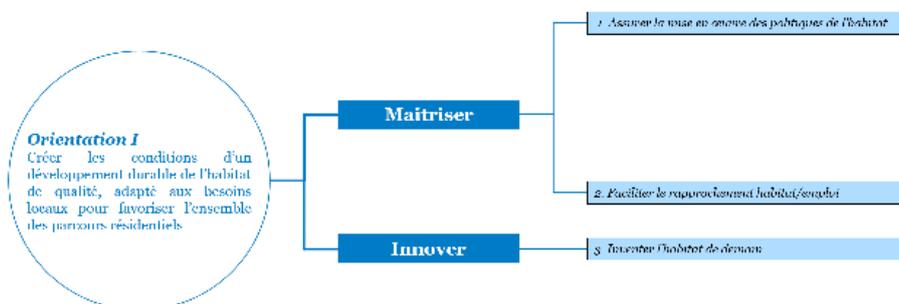
Ensuite, Saint-Quentin-en-Yvelines est un territoire qui présente de nombreuses opportunités. D'une part, SQY bénéficie du rayonnement d'événements sportifs internationaux tels que la Ryder Cup ou les futurs Jeux Olympiques et Paralympiques 2024. Il s'agit d'un important potentiel d'attractivité et de visibilité sur lequel capitaliser.

Enfin, SQY est engagée dans une démarche durable qu'il est important de souligner, d'autant qu'elle représente une opportunité pour maintenir et attirer une population en recherche de logements plus économiques. En effet, le parc de la SQY s'avère énergivore. Il nécessite donc de réfléchir à la manière de développer un parc moins consommateur d'énergie. Il apparaît également que la qualité du logement s'accompagne de la qualité des procédés de construction qui sont perfectibles sur le territoire.

Ainsi, ce PLH devra permettre **de créer les conditions d'un développement durable de l'habitat de qualité, adapté aux besoins locaux pour favoriser l'ensemble des parcours résidentiel**. Il s'agit de conserver le cap de production d'un point de vue si bien quantitatif que qualitatif. C'est-à-dire construire de façon maîtrisée mais plus rapidement et à des prix abordables. Cette production devra également se montrer innovante pour assurer la qualité du logement et de vie et ainsi parer au déficit migratoire tout en permettant à tous les profils de s'installer et se pérenniser sur place.

B. Les enjeux

Afin de créer « les conditions d'un développement durable de l'habitat de qualité, adapté aux besoins locaux pour favoriser l'ensemble des parcours résidentiel », il conviendra de maîtriser et d'innover.



› Pour **maîtriser** le développement il faudrait, d'une part, faciliter le rapprochement habitat/emploi afin de maintenir les cadres sur place. D'autre part, il faudra assurer la mise en œuvre des politiques de l'habitat dans les documents d'urbanisme, en accompagnant les partenaires. Il sera également question de développer une stratégie communautaire de régulation du marché foncier et de se doter des outils nécessaires à la mise en œuvre.

› Pour **innover**, il faudra inventer l'habitat de demain en imaginant des formes urbaines innovantes qui mettent en avant la qualité des usages et des relations humaines : développement d'une vie sociale dynamique en complément d'une cadre de vie agréable. Cet enjeu est intimement lié avec la question du développement durable puisque ces nouvelles formes urbaines devront produire des logements qualitatifs dans le respect des ambitions du Plan Climat Air Énergie Territoriale (PCAET), en cours d'élaboration sur l'agglomération,

en s'appuyant sur le potentiel des énergies renouvelables ainsi que de l'urbanisme négocié et en encourageant de nouveaux procédés de construction afin de réduire la durée des chantiers.

ORIENTATION II :

AMÉLIORER LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANT ET MAINTENIR DURABLEMENT SON ATTRACTIVITÉ

A. Les constats

Le parc existant, qu'il soit public ou privé, sur la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines connaît de multiples problématiques. Tout d'abord, conformément à la tendance nationale, la communauté d'Agglomérations de SQY connaît **un phénomène de vieillissement accéléré de sa population** (hausse de 24% des personnes âgées de plus de 60 ans), qui s'accompagne d'un manque de logements adaptés à la fois à la perte d'autonomie et au handicap. Ce déficit étant commun au parc privé et au parc public, certains ménages se voient obligés de quitter le territoire

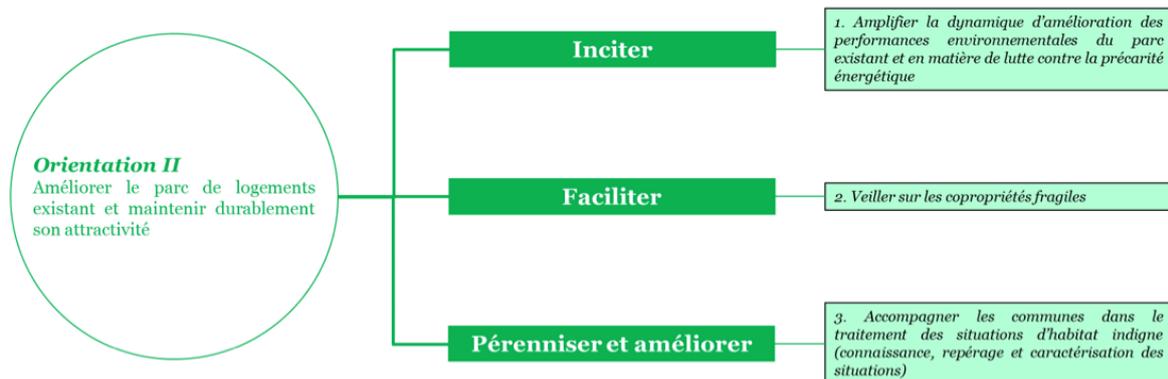
Ensuite, seul 14% des logements du parc social sont de classes DPE inférieurs ou égales à C. **Le parc social est donc particulièrement énergivore**. Au-delà de la problématique environnementale, cette caractéristique du parc représente une difficulté pour les ménages modeste qui doivent en conséquence s'acquitter de charges importantes, pouvant mettre en péril leur maintien dans le logement. Le parc privé n'échappe pas aux difficultés énergétiques. Le parc privé énergivore est cependant moins bien connu. C'est pourquoi, le diagnostic fait ressortir la nécessité de maintenir une vigilance sur le parc construit dans les années 1970, qu'il soit privé ou public, en s'appuyant et mobilisant les dispositifs de l'ANAH pour le parc privé et sur les bailleurs sociaux pour le parc public. Par ailleurs, le diagnostic a également mis en exergue que **la connaissance des dispositifs d'aide à l'amélioration énergétique était insuffisamment partagée** et qu'elles étaient donc peu mobilisées. Ce non recours peut mettre en péril les objectifs d'adaptation. À l'inverse, une meilleure communication pourrait étendre l'impact des dispositifs. De même, la connaissance sur les performances énergétiques des bâtis reste insuffisante et l'impact de ces performances des ménages locataires est mal connu.

Enfin, comme pour la précarité énergétique, le parc privé potentiellement indigne et mal identifié. Il en est de même pour les marchands de sommeil. Cette connaissance parcellaire implique aussi une intervention complexifiée. L'ANAH identifie 38% des copropriétés comme fragiles.

Ainsi, ce PLH devra permettre d'**améliorer le parc de logements existant et de maintenir durablement son attractivité**. Cette orientation devrait permettre de passer d'une ville nouvelle à une ville renouvelée en assurant la qualité du parc. Il s'agira d'inciter, de faciliter et d'améliorer la dynamique de rénovation énergétique des parcs en articulation avec le PCAET pour assurer un parc plus confortable avec des charges réduites.

B. Les enjeux

Afin de « d'améliorer le parc de logements existant et de maintenir durablement son attractivité », il conviendra d'inciter, de faciliter et de pérenniser et améliorer le parc.



› Pour **inciter**, il faudra amplifier la dynamique d'amélioration des performances environnementales de parc existant et en matière de lutte contre la précarité énergétique, en mobilisant tous les outils disponibles mais aussi en s'appuyant sur le guichet unique de la rénovation énergétique « RePerE habitat »* pour le parc privé et social afin de diffuser l'information.

› Pour **faciliter**, il conviendra d'améliorer la connaissance du parc des copropriétés afin de veiller sur les copropriétés fragiles et de les accompagner au mieux pour maintenir un parc privé de qualité.

› Pour **améliorer et pérenniser**, il sera important de traiter les situations d'habitat indigne en établissant notamment une veille sur les divisions pavillonnaire pour faciliter les interventions potentielles, en incitant une démarche partenariale notamment pour évaluer les outils mobilisés.

C. Outils potentiellement mobilisables

Afin de réaliser ces orientations et à l'issue des groupes de travail, des axes opérationnels émergent. Ils seront affinés par la concertation des partenaires afin de rédiger le programme d'actions.

ORIENTATION III : RÉÉQUILIBRER L'OFFRE SOCIALE

A. Les constats

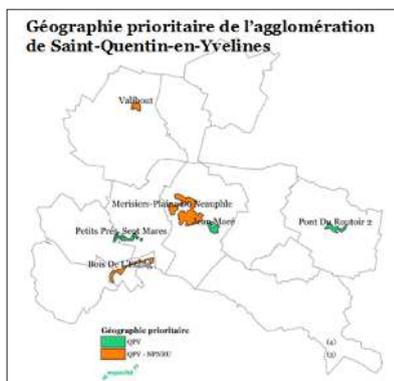
Le diagnostic a mis en lumière plusieurs points de vigilance sur le parc social.

Tout d'abord, les ménages rencontrent des difficultés à s'inscrire dans un parcours résidentiel ascendant, notamment fautes d'offre en accession sociale ou répondant à leurs besoins.

Ensuite, le diagnostic a pu repérer des situations de copropriétés fragiles et dégradées, parfois issues de la vente HLM, représentant des difficultés environnementales mais aussi sociales, faces auxquels les acteurs se sentent démunis.

De plus, le parc social est **inégalement réparti** et insuffisant sur certaines franges de l'offre. Sur le territoire intercommunal avec 45% du parc concentré sur deux communes, alors qu'à l'inverse quatre communes sont déficitaires vis-à-vis des obligations de la loi SRU. Par ailleurs, le parc connaît **une tension particulièrement forte sur les petites typologies** avec 9,7 demandes pour une attribution pour les T1 et 6,3 pour les T2 contre 4,9 sur l'ensemble du parc. Par ailleurs, les demandes de mutations connaissent une tension plus forte (5,9 demandes pour une attribution). Il apparaît également des situations de suroccupation et sous-occupation qui souligne la difficulté des ménages à s'inscrire dans un parcours résidentiel ascendant. Cependant, ce constat ne doit pas masquer qu'il existe également un besoin sur les grandes typologies, en raison notamment d'un faible taux de rotation sur ces logements.

Par ailleurs, malgré des niveaux de loyers modérés, **l'offre pour les ménages les plus modeste se concentre sur les quartiers prioritaires et reste insuffisante**. Le parc connaît donc d'importants déséquilibres entre les communes, entre les typologies et entre les niveaux de loyers.



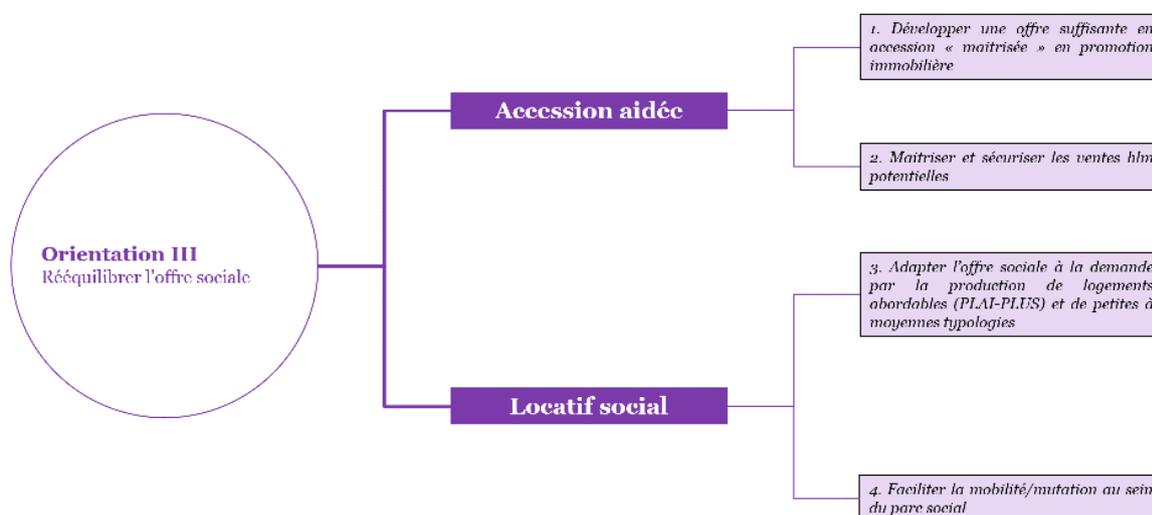
En outre, le foncier de SQY est de plus en plus contraint, rendant compliqué le développement du parc de logement social. Il existe également un enjeu de développement d'une offre de logement social en diffus afin de favoriser une mixité sociale et de trouver une issue à la raréfaction du foncier disponible.

Enfin, le développement de l'offre devra s'orienter vers les quartiers en dehors des secteurs retenus au titre de la géographie prioritaire, identifiés comme fragiles, pour rééquilibrer l'offre de logements sociaux sans aggraver les fragilités. De même, la gestion des attributions, notamment hors quartiers politique de la ville (QPV), devra prendre en compte l'existence de ces secteurs de fragilités (quartiers, résidences ou copropriétés) afin de concourir aux objectifs de la loi Égalité et Citoyenneté sans renforcer les dynamiques de précarisation.

Ainsi, le PLH devra permettre de **rééquilibrer l'offre sociale**, en la diversifiant et en mobilisant les différents produits de logements aidés. Il s'agira d'accompagner le développement de l'accession aidée durable, d'encourager l'in-

termédiation locative de façon maîtrisée tout en répondant aux obligations SRU. Par ailleurs, le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) pourra représenter une opportunité à saisir pour répartir et rééquilibrer l'offre locative sociale à l'échelle intercommunale. De même, ce rééquilibrage pourra s'appuyer sur une politique de peuplement dans la continuité du travail de la CIL et en prenant en compte le relogement.

B. Les enjeux



Afin de « rééquilibrer l'offre sociale », il conviendra de travailler sur l'accession aidée et sur le locatif social.

- › Pour encourager l'accèsion aidée, deux pistes sont privilégiées. D'une part, il conviendra de développer une offre suffisante en accessions « maîtrisées » en promotion immobilière, en développant notamment des montages innovants comme les OFS. D'autre part, il faudra aussi sécuriser les ventes HLM potentielles pour limiter la création de situations de fragilités supplémentaires.
- › Pour développer l'offre de locatif social, il conviendra d'adapter l'offre sociale à la demande par la production de logements abordables (PLAI-PLUS) et de petites à moyennes typologies. Par ailleurs, il sera important de faciliter la mobilité – les mutations – au sein du parc social. Enfin, il pourra être pertinent d'encourager la mobilisation du parc locatif privé à des destinations sociales.

ORIENTATION IV :

FACILITER LA RÉPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENTS ET EN HÉBERGEMENTS DES PUBLICS SPÉCIFIQUES

A. Les constats

L'offre de logements pour les publics spécifiques sur la SQY n'est pas homogène.

Tout d'abord pour les étudiants, jeunes et salariés la situation est contrastée. Le précédent PLH a permis de développer une offre importante de logements à destination des étudiants. En effet, sur la durée de celui-ci, **l'offre de logements pour les étudiants et jeunes a doublé avec l'autorisation de 1 369 logements entre 2012 et 2016**. Cependant, la demande émanant des jeunes non étudiants à la recherche de petites typologies n'est pas aussi bien satisfaite. En effet, d'une part les niveaux de loyers dans le parc privé restent très élevés en particulier sur les petites typologies (20,3€/m² pour un T1 et 15,7€/m² pour un T2 contre 13,4€/m² pour un T3). D'autre part, la tension dans le parc social se concentre sur ces mêmes typologies (9,7 demandes pour une attribution pour un T1 et 6,3 pour un T2 contre 3,7 pour un T3). **Une frange des jeunes en début de parcours résidentiel non étudiant avec des ressources limitées se retrouvent donc contraint face à l'accès au logement sur le territoire de la SQY.**

D'ailleurs, le Codesq préconise de développer une politique ambitieuse en matière de logements locatifs, qu'il soit social, conventionné ou libre et principalement à destination des jeunes adultes. Cette classe d'âge étant particulièrement mobile, a besoin de solutions disponibles à court terme, notamment pour se loger rapidement lorsqu'elle trouve un emploi sur le territoire. La situation familiale des jeunes évoluant très vite, (décohabitation, installation en couple, naissances...), cela nécessite donc des solutions flexibles.

Ensuite, sur le territoire, les ménages âgés en perte d'autonomie se heurte à la difficulté de continuer leurs parcours résidentiels, en particulier pour ceux ayant de plus faibles ressources. D'une part, on constate une difficulté à satisfaire les demandes des ménages du parc social par **manque d'offre de logements sociaux adaptés aux personnes âgées et handicapées**. D'autre part, les structures d'accueil adaptées sont très onéreuses sur le territoire. En effet, l'offre se constitue à 60% de structures privées dont les coûts sont élevés. Le diagnostic a pu faire apparaître que d'une part l'offre de logements adaptés aux handicaps moteurs est insuffisante et que d'autre part cette offre **ne prend que peu en compte la question du handicap psychique**.

Par ailleurs, sur le territoire intercommunal, on recense **1 094 ménages reconnu propriétaires au titre du DALO** entre 2008 et 2016. Pourtant, l'offre pour accueillir ces publics est insuffisante. De même, les structures de « transition » permettant aux ménages de quitter l'hébergement pour se diriger vers le logement autonome, type maisons relais, ne sont pas assez nombreuses.

Enfin, pour répondre à la multiplicité des besoins en accueil, logement et hébergement des gens du voyage, l'offre se doit d'être diversifiée. En effet, sur le territoire de la SQY, 90% des gens du voyage sont sédentaires. Cependant, dans le même temps, il existe un besoin de 49 places supplémentaires à créer pour répondre aux obligations du prochain SDAGV.

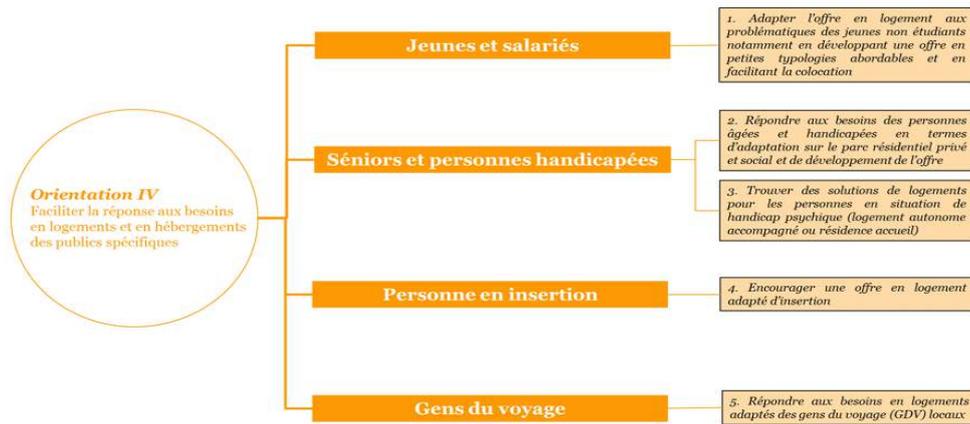
Ainsi, le PLH devra permettre de **faciliter la réponse aux besoins en logements et en hébergements des publics spécifiques**. En particulier, il s'agira d'accompagner les ménages les plus modestes ou fragiles dans leurs parcours logement ou hébergement tout en maintenant les équilibres sociaux dans les programmes ou quartiers.

B. Les enjeux

Afin de « faciliter la réponse aux besoins en logements et hébergements des publics spécifiques », il conviendra de travailler sur l'accueil des jeunes et des salariés, des seniors et personnes handicapées, des personnes en insertion et des gens du voyage.

- › Pour les jeunes et les salariés, il conviendra d'adapter l'offre en logement aux problématiques des jeunes non étudiants, notamment en développant une offre en petites typologies abordables et en facilitant la colocation.
- › Pour les seniors et les personnes handicapées, il sera important de massifier les travaux d'adaptation sur parc résidentiel privé et social afin de favoriser le maintien à domicile mais aussi de permettre la mobilité vers du parc adapté pour des personnes âgées en perte d'autonomie ou les personnes handicapées. De plus, il apparaît important de trouver des solutions de logements pour les personnes en situation de handicap psychique, qu'il s'agisse de logements autonomes accompagnés ou de résidences d'accueil.
- › Pour les personnes en insertion, il conviendra d'adapter et de développer une offre en logement adapté d'insertion par le développement de maisons relais pour encourager la sortie d'hébergement.

- Pour les gens du voyage, le PLH devra développer une offre de logements adaptés à la sédentarisation des gens du voyage et poursuivre le développement et l'adaptation des aires d'accueil des gens du voyage.



ORIENTATION V : ANIMER LA POLITIQUE DE L'HABITAT COMMUNAUTAIRE ET ACTIVER LES PARTENARIATS

A. Les constats

Le PLH est un document partenarial qui fixe un diagnostic, des orientations et des actions. Sa mise en œuvre repose sur la mobilisation de l'ensemble des communes et partenaires et par l'animation du service habitat de la SQY.

Plusieurs conditions sont nécessaires pour favoriser la mise en œuvre du PLH :

- Une animation du document dans la durée, par le biais d'instances techniques et politiques pour permettre l'appropriation du document par les communes et partenaires ;
- La mobilisation des moyens humains et financiers identifiés au programme d'action pour mettre en œuvre le PLH ;
- La mise en place d'outils de suivi et d'observation, la réalisation d'évaluations annuelles pour s'assurer de l'impact des actions menées et les recadrer si nécessaires ;
- L'implication des communes en premier lieu mais aussi de l'ensemble des partenaires directement concernés par le PLH : l'intercommunalité doit, avec les communes, préciser les modalités de travail et de concertation sur le PLH.

Ainsi, il sera nécessaire d'animer la politique de l'habitat communautaire et activer les partenariats afin que le document stratégique puisse avoir des implications opérationnelles.

B. Les enjeux

Afin de « d'animer la politique de l'habitat communautaire et activer les partenariats », il conviendra de renforcer le partenariat, de poursuivre l'observatoire, d'asseoir la politique de l'habitat et d'animer le PLH.



- Pour renforcer le partenariat, il conviendra de définir une gouvernance du PLH en lien avec les autres documents de planifications et d'assurer l'animation du PLH.
- Pour l'observatoire, il sera essentiel de consolider des outils partagés d'observatoire de l'habitat et du foncier.
- Pour asseoir la politique de l'habitat, il conviendra de définir un règlement des aides communautaires pour asseoir la politique de l'habitat communautaire.

Annexe : DÉFINITION DES PÉRIMÈTRES D'ÉXONÉRATION DE SLS

Contexte :

La réalisation du PLH 2018-2023 fut l'occasion de revoir le périmètre et d'inscrire si nécessaire des secteurs, autres que ceux prédéfinis par la loi où l'exonération de SLS (supplément loyer de solidarité) s'applique d'office.

Pour rappel, la loi stipule à ce jour que l'exonération de SLS peut s'appliquer :

- › Pour les logements situés en zone de revitalisation rurale
- › Pour les logements situés dans une zone classée quartier prioritaire de la politique de la ville
- › Pour les logements situés depuis le 31 décembre 2014 dans une ancienne zone urbaine sensible n'ayant pas été classée quartier prioritaire politique de la ville au 1er janvier 2015

Les périmètres sur SQY concernent donc les 7 quartiers politique de la ville :

- › Les Sept Mares/Les Petits Près - Elancourt
- › Le Pont du Routoir - Guyancourt
- › Les Friches - Maurepas
- › Le Valibout - Plaisir
- › Jean Macé - Trappes
- › Les Merisiers/Plaine de Neauphle - Trappes
- › Le Bois de l'Etang - La Verrière

Ainsi que 2 périmètres situés dans des anciennes zones urbaines sensibles, n'ayant pas été classés en quartier prioritaires politique de la ville :

- › Le Buisson - Magny-les-Hameaux
- › Les Près - Montigny-le-Bretonneux

Etude sur les périmètres d'exonérations supplémentaires :

Devant être étudiée, justifiée et portée au Préfet pour validation, l'extension de l'exonération de SLS à d'autres secteurs doit être inscrite au PLH. Lors de la validation du PLH en comité régional de l'habitat et de l'hébergement le 21 juin 2018, le CRHH n'a pas souhaité inclure de secteurs supplémentaires. Les résultats d'une étude approfondie à venir pourront, lors du bilan à mi-parcours, permettre de déterminer s'il est nécessaire d'ajouter de nouveaux périmètres à l'exonération de SLS.

Les 3 zones d'exonération envisagées pour l'exonération de SLS par les communes d'Elancourt et Montigny-le-Bretonneux sont :

- › Le quartier de la Clef Saint-Pierre à Elancourt (concernant environ 280 ménages)
- › La place Georges Pompidou à Montigny-le-Bretonneux (concernant environ 100 ménages)
- › La Sourdrerie à Montigny-le-Bretonneux (concernant environ 100 ménages).

A noter qu'une carte devra être réalisée mettant en relief les périmètres concernés. Cette carte devra être accompagnée de la liste des logements concernés par l'exonération de SLS.