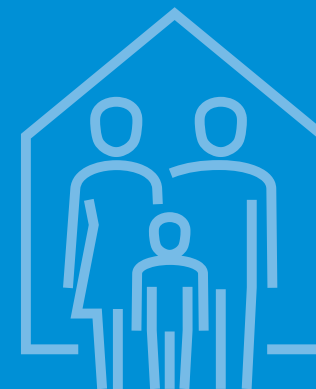




PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL 2025-2030

DOCUMENT D'ORIENTATIONS

Se loger et habiter le territoire



A	PRINCIPES GÉNÉRAUX DE LA POLITIQUE HABITAT 2025-2030	
1	Emploi-logement-mobilité, fil d'Ariane d'une politique habitat où le logement permet d'habiter le territoire	5
2	Le "déjà là", le tissu existant comme socle de l'intervention habitat 2025-2030	5
3	Le logement neuf, levier au service du territoire et de ses habitants	6
B	ORIENTATIONS THÉMATIQUES DE LA POLITIQUE HABITAT 2025-2030	
1	Achever la transformation des quartiers	9
2	Prévenir la dévalorisation du parc de logements privés	12
3	Poursuivre l'intervention dans les centres anciens dégradés	13
4	Lutter contre les situations de mal-logement	14
5	Poursuivre la stratégie d'information et de services pour la rénovation énergétique	15
6	Poursuivre l'amélioration de la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux	16
7	Répondre aux obligations en vigueur pour l'accueil des gens du voyage	17
C	CAHIER OFFRE NOUVELLE 2025- 2030	
1	Des objectifs quantitatifs pour répondre à la croissance naturelle de la population	19
2	Des objectifs qualitatifs pour un avenir durable du territoire avec une architecture de qualité	35





DOCUMENT D'ORIENTATIONS

A

PRINCIPES GÉNÉRAUX DE LA POLITIQUE HABITAT 2025-2030

PRINCIPES GÉNÉRAUX DE LA POLITIQUE HABITAT 2025-2030 : se loger et habiter le territoire

Le projet de territoire de GPS&O a été adopté le 23 septembre 2021 et renforcé en 2022 par une feuille de route stratégique pour un territoire attractif où il fait bon vivre.

Il reste beaucoup à faire pour trouver l'équilibre du territoire : d'un côté la mise en œuvre de **grands projets d'aménagements** indispensables à **notre développement**, de l'autre l'exercice de **compétences du quotidien**, au cœur des **attentes des habitants** et des élus qui les représentent.

Il s'agit donc de réussir simultanément le défi de **l'attractivité**, de l'autre celui de **la proximité** et de **la qualité de vie**.

En 2024, l'élaboration du 2^{ème} PLHi de GPS&O vient approfondir le projet de territoire sur l'habitat. Les analyses réalisées et les échanges qui se sont tenus avec les communes et les partenaires ont permis de mettre en lumière les problématiques habitat du territoire et de dégager des grands enjeux pour les années à venir.



Une croissance démographique portée par les naissances, un déficit migratoire qui se résorbe

2,5 NAISSANCES pour un décès



14.5% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté

20% dans le parc locatif privé, 31% dans le parc locatif social



Pour 10 ménages habitant GPSEO
Plus de 8 VOITURES



Pour 10 actifs en emploi habitant GPS&O
7 EMPLOIS sur le territoire

6 prennent leurs voitures pour aller travailler



88 000 voitures chaque jour sur l'A13

144 000 voyageurs chaque jour dans les gares du territoire



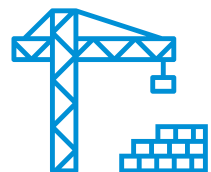
73% DE LOGEMENTS PRIVÉS

48% de logements potentiellement énergivores

11 000 logements vacants dont 1 900 depuis plus de 2 ans

17 500 logements passables à mauvais dont 2 000 potentiellement indignes

Le parc de logements neufs ne représente chaque année que **1,5%** du stock de logements



3 000 logements autorisés par an entre 2018 et 2022, mais seulement 1950 en 2023

Plus de **22 000** logements mis en chantier depuis la création de la CU dont 20% en extension urbaine

Une diminution de la part des acquéreurs locaux à **1/3** pour les appartements neufs

Une diminution de la part des ouvriers ou employés à **12%** des acquéreurs de logements neufs



Aussi, les principes généraux suivant vont irriguer la politique habitat 2025-2030 pour que se loger sur le territoire soit synonyme d’y habiter. Il s’agit donc d’accompagner la transition de GPS&O vers un territoire innovant, laboratoire de nouveaux modèles d’habitat articulant logement, mobilité, emploi, service et solidarité au service de la diversité des ménages.

1 **Emploi-logement-mobilité, fil d’Ariane d’une politique habitat où le logement permet d’habiter le territoire**

Le territoire assume **une fonction résidentielle forte** et persistante. Les pôles d’emploi sont des voisins plus ou moins accessibles du territoire. Les **déplacements** sont très majoritairement **dépendants de la voiture**. GPS&O souffre encore d’une image de territoire en déprise, réservoir de main d’œuvre qui crée de la richesse ailleurs.

Or, habiter n’est pas uniquement se loger. Avec ce PLHi, le territoire souhaite favoriser et conforter **le logement qui permet d’habiter le territoire, d’y travailler, de s’y déplacer**. La politique habitat doit permettre d’améliorer le lien avec l’emploi, d’accompagner le développement économique du territoire, d’améliorer les conditions et les temps de déplacements.

Chacune des orientations et des actions du PLHi 2025-2030 veillera à minima à ne pas dégrader la situation actuelle en matière d’emploi ou de mobilités et, dès que possible à **apporter du “plus”, du “mieux”**.

Le territoire souhaite qu’une filière locale de construction et de réhabilitation se structure pour contribuer à l’attractivité économique de GPS&O et à la création d’emploi local pour les habitants.

La politique locale de l’habitat entend favoriser le logement qui favorise l’emploi en promouvant des parcours résidentiels pour les actifs du territoire, pour les jeunes travailleurs, pour les travailleurs essentiels.

La politique habitat sur l’existant comme sur le neuf doit permettre également de mieux concilier la place de la voiture dans son logement, son quartier, son bassin de vie.

Plus largement, il s’agit avec ce PLHi de sortir d’une approche uniquement “logement” et “tableau d’objectifs” pour **une stratégie plus transversale sur le vécu du territoire et des impacts mieux maîtrisés** sur l’ensemble des politiques publiques que sont par exemple la voirie, les déchets, les équipements scolaires, culturels, sportifs, l’assainissement ou bien encore le cycle de l’eau.

GPS&O a besoin d’une politique de l’habitat incarnée. Une politique locale de l’habitat conçue en 2024, dans un contexte de crises multiples, nécessite de revisiter les modes de faire et d’être créatif. Le modèle s’essouffle et il ne peut se satisfaire d’incantations de résultats formalisés dans des dispositifs supra territoriaux. Ce PLHi place clairement les ménages au cœur de son approche en privilégiant une écoute locale des élus et acteurs impliqués sur le territoire.

2 **Le “déjà là”, le tissu existant comme socle de l’intervention habitat 2025-2030**

Aujourd’hui, la grande majorité des **parcours résidentiels** se font grâce au parc de **logements existant** sur le territoire. Décohabitation, naissance, séparation, vieillissement : le parc locatif social ainsi que le parc locatif privé portent la majorité des mobilités. Les transactions dans l’ancien en maison comme en appartement concernent majoritairement des habitants du territoire. Le logement neuf s’adresse lui davantage à des habitants externes au territoire.

Si le territoire accueille 3400 habitants supplémentaires par an, c’est exclusivement grâce à un **solde naturel puissant**. Les naissances de GPS&O sont le **moteur démographique** du territoire intercommunal mais également **des Yvelines** puisque GPS&O porte les 2 tiers du développement démographique des départements. Le territoire alimente ensuite en main d’œuvre des territoires voisins qui n’ont pas cette croissance démographique.



La lutte contre l'artificialisation ainsi que la nécessité de freiner les déplacements automobiles, incitent à faire la ville sur la ville et à **mieux utiliser le parc de logements existants** car il est déjà desservi par les infrastructures routières, collecté pour ses déchets ; son alimentation en eau est assurée de même que le traitement de son assainissement.

La mobilisation de ce parc est plus complexe que la construction neuve, mais aujourd'hui le contexte l'impose.

Le territoire dispose d'un parc de **logements anciens très diversifiés** permettant de répondre à de nombreux besoins. Ce parc présente néanmoins, dans certains quartiers, **des secteurs de fragilités** : habitat indigne, performance énergétique faible, taux de vacance préoccupant, dysfonctionnements de la copropriété, sur et sous-occupation, etc...

Avec le PLHi 2025-2030, GPS&O entend **améliorer les conditions de vie des habitants du territoire**, c'est-à-dire permettre de vivre correctement dans son logement et **pouvoir réaliser des parcours résidentiels à chaque étape ou accident de la vie**.

Pour cela, GPS&O va poursuivre et conforter ses actions de renouvellement urbain en Quartier Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) mais aussi en centres-anciens, ajuster sa politique de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux, et lutter contre les situations de mal-logement.

3 Le logement neuf, levier au service du territoire et de ses habitants

Depuis 20 ans, le territoire connaît un **cycle de développement intensif** avec un très fort dépassement des objectifs de production de logements. Le territoire produit 3 fois plus de logements que son point mort¹ et qu'au début des années 2000 !

Les courbes de l'emploi, de l'offre en transport en commun, des équipements n'ont pas suivi celle de la démographie. **La croissance démographique du territoire a congestionné le territoire. Les conditions "d'habiter" le territoire se sont dégradées.**

Dans les années à venir, le développement du territoire doit permettre de **produire "du plus", mais surtout "du mieux" pour les habitants** et usagers, en améliorant les conditions et le cadre de vie. Il s'agit de négocier une phase de transition pour ce PLH qui doit avant tout conduire à la mise en place progressive d'un nouveau modèle de développement

Cela se traduit par des chiffres clefs en matière d'ambition de développement :

- ▶ Un rythme de développement de **2 418 logements par an** en moyenne, afin de manifester une double approche autour d'une part de la maîtrise du développement et d'autre part de la prise en compte du contexte de crise immobilière qui freine considérablement la construction au moins pour les premières années d'exercice du PLH.
- ▶ Un objectif de mixité de l'ordre de **25% de logements sociaux (PLAI, PLUS et PLS)** dans la construction neuve (le flux) afin de maintenir un taux minimum de logements sociaux (le stock) à l'échelle de la CU.

Dans une optique de créer une offre complète sur le territoire permettant aux ménages locaux de réaliser leurs itinéraires résidentiels de façon sécurisée, cette offre sociale est complétée par **le développement de produits intermédiaires** comme les LLI et/ou le BRS.

Ce développement qualitatif devra **prendre en compte la diversité des besoins** des habitants, au regard de leur âge, de leur structure familiale, de leurs revenus ou encore de leur état de santé.

Aujourd'hui les disponibilités foncières s'amenuisent et il s'agit de passer à un mode de **développement totalement non-consommateur d'espaces naturels**, avec des constructions énergétiquement plus performantes.

Avec le PLHi 2025-2030, GPS&O souhaite une plus juste visibilité des opérations et de leurs impacts pour l'ensemble du territoire. Chaque opération doit permettre a minima de conserver voir d'améliorer les aménités du territoire, des programmations plus mixte emploi/services/habitat, des typologies de produits et de logements répondant aux besoins des habitants déjà là et aux actifs du territoire.

1 / Nombre de logements en plus nécessaires pour garantir la stabilité démographique



FICHES ACTIONS CORRESPONDANTES AUX INTENTIONS GÉNÉRALES

FICHE ACTION 1 ► Suivi, évaluation et pilotage

FICHE ACTION 2 ► Animation partenariale

FICHE ACTION 3 ► Plateforme habitat

FICHE ACTION 4 ► Information des habitants

FICHE ACTION 5 ► Logements des jeunes

FICHE ACTION 6 ► Logements des seniors

FICHE ACTION 7 ► Référentiel prix, produits, ménages

FICHE ACTION 8 ► Observatoire de la construction neuve et des marchés immobiliers

FICHE ACTION 9 ► Anticipation des impacts sur le territoire

FICHE ACTION 10 ► Accompagnement des communes dans leur programmation et projets

FICHE ACTION 12 ► Volets habitat transversaux du renouvellement urbain

FICHE ACTION 25 ► Stratégie d'attribution des logements sociaux

Le cahier de l'offre nouvelle présente par ailleurs les objectifs quantitatifs et qualitatifs pour le logement neuf.





DOCUMENT D'ORIENTATIONS

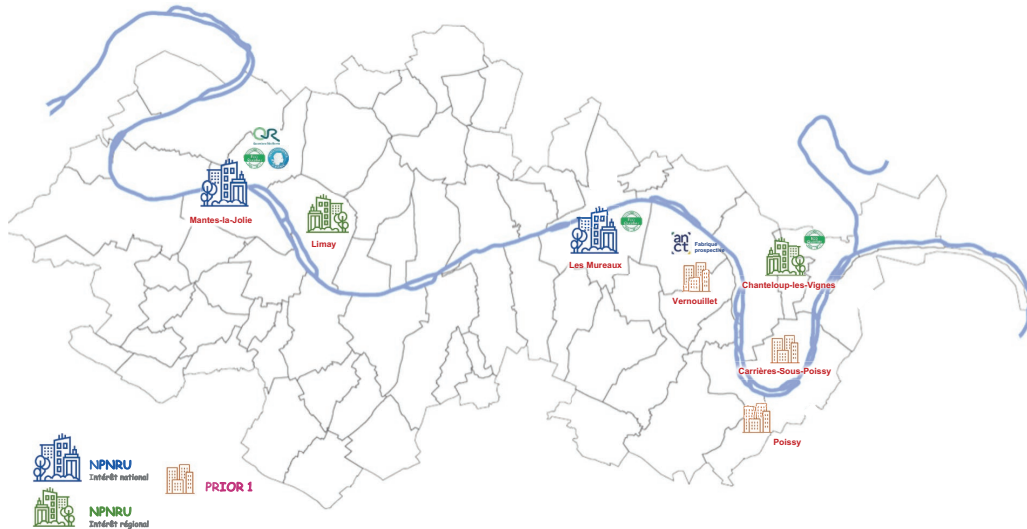
B

ORIENTATIONS THÉMATIQUES DE LA POLITIQUE HABITAT 2025-2030

ORIENTATIONS THÉMATIQUES DE LA POLITIQUE HABITAT 2025-2030

1 Achever la transformation des quartiers

La Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise porte sept projets de renouvellement urbain. Ces grands ensembles représentent soixante-dix ans d'histoire du développement urbain du territoire de la Communauté urbaine GPS&O. Construits dans les années 1960 et 1970 pour accompagner l'implantation et l'essor de l'industrie automobile le long de la Seine, ils sont entrés depuis près de trente ans dans une phase de renouvellement urbain grâce aux politiques publiques de soutien qui se sont succédées.



Réaliser les programmes habitat ambitieux de ces quartiers

Les projets de renouvellement urbain intègrent historiquement une composante habitat très forte et visent pour l'essentiel d'une part à augmenter la diversité de l'habitat pour favoriser les parcours résidentiels positifs des habitants et d'autre part à améliorer l'efficacité énergétique des logements pour maîtriser les charges des habitants.

Les sept projets de renouvellement urbain intègrent ces grands enjeux avec une programmation qui doit s'engager sur la durée de ce PLHi et portant sur :

- ▶ **La démolition de 1 249 logements**, dont 1 144 logements sociaux et 105 logements en copropriété ;
- ▶ **La reconstitution de 1 042 logements sociaux** ;
- ▶ **La réhabilitation de 4 469 logements sociaux** ;
- ▶ **La construction dans les quartiers de 1 632 logements** en diversification de l'offre.

Engager toutes les opérations de démolition et reconstituer rapidement l'offre démolie

Le 1^{er} programme de rénovation urbaine a déjà permis la démolition de logements sociaux, principalement de neuf tours à Mantes-la-Jolie et de cinq tours aux Mureaux pour laisser la place à des opérations de reconstruction de trame viaire, d'équipements et de logements pour mettre en valeur les qualités environnementales de ces quartiers. Les démolitions visaient avant tout à rompre avec l'urbanisme de tours.

Dans le cadre des nouveaux projets de renouvellement urbain, dans la grande majorité des cas, la démolition est considérée comme l'ultime recours, lorsqu'aucune autre solution de réhabilitation ou transformation du patrimoine n'est possible. Elle doit contenir un haut niveau d'acceptabilité pour permettre un relogement facilité des habitants. C'est le cas, particulièrement au Val Fourré et aux Mureaux, où l'état de dégradation intense des logements et du cadre de vie ainsi que des difficultés de vie, notamment dans les tours, justifient la démolition. A Poissy, Vernouillet, Limay, Chanteloup-les-Vignes, projets qui portent des volumes de démolition moins importants, les démolitions permettent avant tout des recompositions urbaines afin de créer des espaces publics ou des constructions de nouveaux îlots accueillant des constructions neuves adaptées aux exigences actuelles de confort de vie.



L'objectif est d'engager l'ensemble des travaux de démolition avant la fin du PLHi 2025-2030. L'enjeu est également d'identifier l'intégralité des opérations de reconstitution d'ici juin 2026 et de voir l'ensemble de ces opérations commencées d'ici la fin du PLHi en 2030.

Reloger tous les habitants en visant un parcours résidentiel positif

L'objectif dans le temps du PLHi étant d'engager l'ensemble des opérations de démolition, cela suppose de réussir à **reloger tous les ménages concernés par une démolition en opérant un parcours résidentiel positif** par le relogement en accord avec leurs capacités financières et leurs projets de vie : rapprochement familial, rapprochement domicile travail, adéquation taille du logement/taille du ménage, amélioration du reste à charge.

Plus de 1 200 ménages doivent être relogés entre 2019 et 2027 dont 529 ménages déjà relogés au printemps 2024. L'Etat, la Communauté urbaine et les bailleurs démolisseurs se sont donné pour objectif de reloger au moins un quart des ménages hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville et autant dans le parc neuf et récent, ce qui nécessite un accompagnement particulièrement important. En effet, le souhait premier des ménages est souvent de rester dans leur quartier d'origine.

Un travail sur mesure est donc opéré dans le cadre d'échanges réguliers entre les bailleurs et les villes sous l'égide la Communauté urbaine pour effectuer ces relogements selon les contraintes temporelles des projets de renouvellement urbain et du respect du souhait des habitants. Une démolition réussie, c'est avant tout des familles satisfaites in fine d'avoir été relogées dans un logement qui leur convient mieux.

Achever la réhabilitation du parc social : un enjeu d'attractivité, de qualité de vie pour les habitants et de transition énergétique

Les projets de renouvellement urbain donnent l'opportunité aux bailleurs sociaux d'achever la réhabilitation du patrimoine social qui n'avait pas pu l'être dans les programmes précédents. L'enjeu est d'engager, voire de **terminer, l'ensemble des réhabilitations du parc social programmées dans les conventions par les bailleurs d'ici la fin du PLHi.**

La démolition étant un choix ultime, de dernière intention, les bailleurs sociaux sont amenés à davantage réhabiliter et à être plus exigeants sur les ambitions. Elles doivent aboutir à un résultat de confort notamment thermique quasiment identique à celui de la construction neuve tout en conservant l'avantage que peuvent avoir certains des logements en termes d'habitabilité (grande typologie et grande taille des logements, grande loggia ou balcon, cellier dans les cuisines, cuisine fermée, caves...).

Patienter pour la diversification de l'offre de logement

La diversification de l'offre de logement est un des attendus forts de l'ANRU et du dispositif PRIOR ; elle doit participer de la **mixité sociale** attendue avec un double objectif : répondre à la demande des habitants des quartiers ; attirer de nouvelles populations venues de l'extérieur.

Mais cette diversification nécessite également de grandes précautions, d'une part pour ne pas fragiliser les habitants et d'autre part pour ne pas créer des difficultés pour demain dans ces quartiers. **Aujourd'hui, il y a une obligation morale de garantie de réussite pour tous.**

Par le passé, si certaines opérations répondent parfaitement aux objectifs d'attirer une population active qui n'est pas issue des quartiers, d'autres en accession libre et sociale par la promotion immobilière se sont avérées très médiocres avec d'importants défauts constructifs et la formation de copropriétés très fragilisées.

Si, jusqu'en 2022, nous pouvions considérer que les marchés de l'Est du territoire étaient plus favorables, y compris en QPV, la dégradation nationale du marché immobilier oblige à prendre de nouvelles précautions.

Aussi, le volume initial contractualisé de 1 837 logements en diversification est en cours de révision et comptera **1 632 logements** in fine. De plus, le calendrier de réalisation se situe plutôt **en fin de projets de renouvellement urbain, hors délai du PLHi compte tenu des conditions nécessaires à la réussite des opérations.**

Le cahier offre nouvelle du PLHi 2025-2030 présente en complément les précautions à prendre et les objectifs qualitatifs pour ces opérations de diversification.



FICHES ACTIONS CORRESPONDANTES

- FICHE ACTION 12 ► Volets habitat transversaux du renouvellement urbain
- FICHE ACTION 13 ► Renouvellement urbain des Fleurs, à Carrières-sous-Poissy
- FICHE ACTION 14 ► Renouvellement urbain de la Noé, à Chanteloup-les-Vignes
- FICHE ACTION 15 ► Renouvellement urbain du Val Fourré, à Mantes-la-Jolie
- FICHE ACTION 16 ► Renouvellement urbain des Musiciens, aux Mureaux
- FICHE ACTION 17 ► Renouvellement urbain du quartier Centre-Sud, à Limay
- FICHE ACTION 18 ► Renouvellement urbain de Beauregard, à Poissy
- FICHE ACTION 19 ► Renouvellement urbain du Parc, à Vernouillet

Le cahier de l'offre nouvelle présente par ailleurs les précautions à prendre et les objectifs qualitatifs pour les opérations de diversification.



2 Prévenir la dévalorisation du parc de logements privés

73% de logements privés, 48% construit avant 1975

43% des propriétaires occupants sous les plafonds “modestes” et “très modestes”

37% du parc de logements privés en copropriétés, 9 copropriétés de plus de 200 logements

17 500 logements passables à mauvais dont 2 000 potentiellement indignes

14.5% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté, 20% dans le parc locatif privé, 31% dans le parc locatif social

8,8 % de ménages en situation de précarité énergétique

Le parc de logements anciens constitue aujourd'hui la porte d'entrée pour les ménages s'installant sur le territoire, en particulier au sein du parc locatif privé mais aussi pour les propriétaires occupants disposant de moindres ressources. Compte tenu de cette vocation sociale, ce parc de logements doit faire l'objet d'une vigilance renforcée.

Les enjeux pour le parc de logements privés existants sont divers : de la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, à l'adaptation et l'accessibilité au vieillissement ou au handicap, en passant par l'amélioration énergétique, la valorisation du patrimoine architectural mais aussi la remise sur le marché des logements vacants. Cela concerne **toutes les communes du territoire**, rurales ou urbaines, petites ou grandes. Ces enjeux s'inscrivent dans des registres d'intervention multiples, à la fois **préventifs, incitatifs voire coercitifs** pour des actions de lutte contre l'habitat indigne.

Plusieurs actions et outils opérationnels ont été déployés sur le territoire pour améliorer le parc privé le plus fragile et accompagner les ménages touchés par la précarité.

Les problématiques du parc privé ancien restent globalement difficiles à apprécier et confirment **un besoin d'observation à l'échelle intercommunale pour mieux connaître et ainsi prioriser les besoins d'intervention** sur les différents territoires. La connaissance du parc de logements privés existants constitue en ce sens toujours un axe de travail préalable à la mise en œuvre d'autres outils et dispositifs opérationnels.

Aussi, **GPS&O s'engage à poursuivre et partager l'observation des logements privés existants** pour orienter les interventions. Il s'agira également d'évaluer dès le début du PLHi la stratégie d'intervention mise en œuvre jusque-là et de poursuivre la réflexion sur les actions à déployer

Concernant le parc en **copropriété**, le PLHi 2025-2030 va poursuivre la connaissance de l'état des copropriétés du territoire, en particulier celles de plus de 50 logements, et de leur dynamique de rénovation. L'objectif est de mobiliser en premier lieu les dispositifs de droit commun et d'orienter les acteurs en lien avec ces copropriétés vers ces dispositifs, en particulier pour la rénovation thermique. Cette mission se fera en articulation avec le pacte territorial avec l'Anah à compter de 2025 et les aides MaPrimeRénov' copropriété.

Pour 2025-2030, le PLHi porte également sur les orientations suivantes (voir infra) :

- ▶ **Poursuivre l'intervention dans les centres anciens dégradés**
- ▶ **Intensifier la lutte contre l'habitat indigne**
- ▶ **Accompagner la rénovation thermique des logements et lutter contre la précarité énergétique**

FICHE ACTION CORRESPONDANTE

FICHE ACTION 20 ▶ Analyse de la dévalorisation des logements privés et des actions menées



3 Poursuivre l'intervention dans les centres anciens dégradés

19 centres anciens dégradés identifiés

1 900 logements sont structurellement vacants

La Communauté urbaine a engagé, en lien avec les communes concernées, plusieurs études et dispositifs d'opération programmée d'amélioration de l'habitat - renouvellement urbain (OPAH RU) sur leurs centres-anciens dans le cadre de l'opération de revitalisation du territoire (ORT) - action cœur de ville ou petites villes de demain.

Les principaux objectifs sont de **prévenir le processus de dégradation** des logements ; **résoudre les situations** d'habitat indigne et très dégradé ; contribuer au développement d'une **offre de logements accessible** à tous par le biais de conventionnement de logement ; améliorer la **performance énergétique** des logements et lutter contre la précarité énergétique ; accompagner et **soutenir les copropriétés** en difficulté.

Des OPAH RU sont en cours sur les communes suivantes :

- ▶ OPAH RU centre-ville des Mureaux (01/01/2022 au 31/12/2026, opérateur : SOLIHA Yvelines Essonne, objectifs quantitatifs : 149 logements à rénover)
- ▶ OPAH RU centre-ville de Meulan-en-Yvelines (13/12/2022 au 13/12/2027, opérateur : SOLIHA Yvelines Essonne, objectifs quantitatifs : 224 logements à rénover dont 150 avec les aides de l'Anah)
- ▶ OPAH RU centre-ville de Limay (21/11/2022 au 21/11/2027, opérateur : SOLIHA Yvelines Essonne, objectifs quantitatifs : 156 logements à rénover dont 136 avec les aides de l'Anah)

Les autres OPAH en projet ou à l'étude :

- ▶ Etude pré-opérationnelle d'OPAH-RU sur les 3 petites villes de demain Epône, Mézières-sur-Seine et Rosny-sur-Seine (lancement prévu au 2ème semestre 2024).
- ▶ OPAH RU centre-ville de Mantes-la-Jolie
- ▶ OPAH RU centre-ville de Poissy

Pour 2025-2030, GPS&O entend renforcer l'attractivité des centres anciens et engager leur rénovation globale et durable en :

- ▶ **Poursuivant la mise en œuvre des OPAH RU** initiées dans le précédent PLHi
- ▶ **Définissant les nouveaux centres-anciens à traiter** et les conditions de réalisation des nouveaux dispositifs dédiés
- ▶ **Poursuivant la réflexion sur les outils complémentaires aux OPAH RU** : aides aux travaux, mise en œuvre des opérations de restauration immobilière (ORI) et des opérations de recyclage foncier (outils et moyens pour le portage foncier et le recyclage d'immeubles dégradés ne pouvant être rénovés par leur propriétaire)

FICHE ACTION CORRESPONDANTE

FICHE ACTION 21 ▶ Intervention dans les centres anciens dégradés



4 Lutter contre les situations de mal-logement

73% de logements privés, 50% de logements potentiellement énergivores

17 500 logements passables à mauvais dont 2 000 potentiellement indignes

14.5% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté, 20% dans le parc locatif privé, 31% dans le parc locatif social

8,8 % de ménages en situation de précarité énergétique

L'ancienneté d'une partie du parc de logements de GPS&O et la précarité d'une partie de ses habitants entraînent des situations de mal-logement sur lesquelles les communes et GPS&O sont engagées.

Intensifier la lutte contre l'habitat indigne

Le repérage et les interventions pour lutter contre l'habitat indigne concernent de nombreux acteurs, avec en premier lieu les communes à travers les pouvoirs de police spéciale de l'habitat et le préfet pour les situations relevant de l'insalubrité.

Afin d'améliorer le traitement des situations d'habitat indigne, la Communauté urbaine est positionnée dans un rôle de coordination et de pôle de ressources pour les acteurs, ainsi que d'appui aux communes. Cette intervention s'appuie sur une diffusion d'informations visant à coordonner et outiller les acteurs, à poursuivre et à conforter pour le PLHi 2025-2030.

L'intervention de la Communauté urbaine se traduit également par la mise en œuvre de plusieurs dispositifs :

- ▶ **La mise en place de l'autorisation préalable de mise en location** (permis de louer) dans certains secteurs cibles des communes. La Communauté urbaine en assure le suivi et la mise en œuvre est déléguée aux communes. Il est actuellement effectif dans les communes de Mantes-la-Jolie, Les Mureaux, Meulan-en-Yvelines, Limay, Carrières-sous-Poissy
- ▶ **La mise en œuvre d'un Programme d'intérêt général (PIG)** de lutte contre l'habitat indigne et l'habitat vacant structurel dégradé pour informer et accompagner les propriétaires ainsi que les communes.

Pour 2025-2030, GPS&O s'engage à

- ▶ **Coordonner les acteurs et venir en appui des communes pour lutter efficacement contre l'habitat indigne**
- ▶ **Agir dans la lutte contre l'habitat indigne grâce à la mise en œuvre du permis de louer et le programme d'intérêt général (PIG) dédié.**

Poursuivre la lutte contre la précarité énergétique

Grâce au Service Local d'Intervention à la Maîtrise de l'Énergie (SLIME) mis en place par GPS&O avec l'association Energie Solidaire, le territoire agit contre la précarité énergétique. Il se concentre pour cela sur des volets précis : la détection, le conseil personnalisé et la prise en charge des ménages rencontrant des difficultés avec leurs factures d'énergie.

Le PLHi 2025-2030 va poursuivre cette lutte contre la précarité énergétique.

FICHES ACTIONS CORRESPONDANTES

FICHE ACTION 22 ▶ Lutte contre l'habitat indigne

FICHE ACTION 23 ▶ Lutte contre la précarité énergétique



5 Poursuivre la stratégie d'information et de services pour la rénovation énergétique

La **transition énergétique** est un enjeu majeur des années à venir et particulièrement dans le parc de logement. Dès 2020, le Plan Climat Air et Energie Territoriale (PCAET) de GPS&O a retenu comme axe stratégique de **promouvoir la sobriété et d'améliorer la performance énergétique et climatique des bâtiments**.

Le **PLHi souhaite favoriser dans l'habitat la réduction des consommations énergétiques, l'augmentation du confort des occupants, tout en anticipant et en s'adaptant aux évolutions climatiques**.

De façon générale, GPS&O s'est engagée à travers la mise en place du dispositif France Rénov', du Service d'Accompagnement pour la Rénovation Energétique (SARE) et les aides financières de l'Anah, en particulier.

Cet engagement sera consolidé dans le cadre du passage du SARE au Pacte territorial France Rénov' (PACTE) d'ici fin 2024/début 2025 qui permettra de :

- ▶ **Informier et accompagner** un nombre accru d'habitants dans leurs projets de rénovation, en mettant à leur disposition des outils d'information et des services d'accompagnement personnalisés ;
- ▶ **Former et informer** plus spécifiquement à l'écoconstruction et aux éco matériaux afin d'associer les enjeux de rénovation et de réduction des impacts sur l'environnement et la santé ;
- ▶ **Faciliter le diagnostic** des bâtiments en mettant en place des dispositifs d'analyse et de conseil accessibles à tous les propriétaires ;
- ▶ **Apporter un soutien financier et technique** aux travaux de rénovation énergétique et aux interventions sur les bâtiments existants, afin de favoriser l'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier.

Compte tenu des calendriers d'élaboration parallèles du PLHi et du PACTE, le PACTE sera directement annexé au PLHi 2025-2030 une fois validé.

Par ailleurs, GPS&O s'engage à **contribuer activement à la structuration d'une filière professionnelle de la rénovation énergétique**. Pour ce faire, elle favorisera le développement de réseaux professionnels spécialisés et encouragera la mise en place de formations professionnelles adaptées aux enjeux de la transition énergétique. Cette démarche vise à garantir la disponibilité d'une main-d'œuvre qualifiée et compétente pour répondre aux besoins croissants en matière de rénovation énergétique du parc immobilier.

FICHE ACTION CORRESPONDANTE

FICHE ACTION 4 ► Information des habitants

Le cahier de l'offre nouvelle présente par ailleurs les orientations qualitatives pour le logement neuf en matière énergétique et environnementale.



6 Poursuivre l'amélioration de la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux

En 2023

45 625 logements locatifs sociaux

23 bailleurs sociaux

23 242 demandes actives, 9 381 demandes de mutations

6% de taux de rotation

2 685 attributions

22,9 mois, délai médian d'attente

Les acteurs du logement social sont réunis au sein de la Conférence intercommunale du logement (CIL) depuis 2016. L'ensemble des documents cadres a été élaboré et validé : document cadre et convention intercommunale d'attributions en 2019, plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs en 2022 et charte intercommunale de relogement en 2021.

Avec le PLHi 2025-2030, les plans d'action de ces documents doivent être mis en œuvre et certains documents actualisés.

Achever la mise en œuvre de la convention intercommunale d'attribution 2020-2025 et élaborer une nouvelle convention

La convention intercommunale d'attribution 2020-2025 a fixé des objectifs quantitatifs d'attribution homogènes pour l'ensemble des réservataires et des communes du territoire intercommunal :

- ▶ 25% des attributions hors des quartiers de la politique de la ville dédiées aux ménages du 1er quartile,
- ▶ 80% des attributions en QPV à des ménages des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartiles ;
- ▶ 25% des attributions aux ménages prioritaires dont les DALO.

Néanmoins, **le déploiement de la CIA est impacté à la fois par la mise en œuvre des relogements liés aux projets de renouvellement urbain et par l'arrivée de la gestion en flux.**

De plus, **certains enjeux demandent une attention renforcée :**

- ▶ **les demandes de mutation** qui représentent un poids toujours très important des demandes et nécessitent d'en améliorer la prise en charge.
- ▶ la prise en compte **des demandes des actifs, des travailleurs essentiels** au moment de l'attribution dans le but d'améliorer leurs conditions de vie, de favoriser leur maintien et le développement de l'emploi sur le territoire, et de réduire les déplacements domicile-emploi.
- ▶ les capacités à loger **les ménages ayant des besoins spécifiques** (séniors, les jeunes, personnes avec handicap...) en permettant une meilleure mobilisation des logements adaptés à leurs besoins lors des attributions.

Avec le PLHi 2025-2030, il s'agira **d'adapter notre stratégie en matière d'attributions de logements sociaux et de favoriser la mobilité dans le parc social**. Une nouvelle CIA 2026-2031 sera élaborée, intégrant si possible des objectifs différenciés selon les secteurs. Cette territorialisation selon les communes et/ou les résidences et selon les bailleurs reposera sur une analyse partagée et croisée des données sur les caractéristiques du parc social, son occupation, son environnement, en fonction de critères et de typologies de communes ou de résidences.



Mettre en œuvre le Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs

Suite à sa validation en CIL, la Communauté urbaine a approuvé définitivement son plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur par délibération du Conseil communautaire en date du 12 octobre 2023.

Le PLHi 2025-2030 verra la mise en œuvre de ce plan qui porte les orientations suivantes :

- ▶ Renforcer la **connaissance partagée** du parc social, de son occupation, de la demande et des attributions de logement social
- ▶ Organiser un **parcours clair** pour le demandeur de logement et garantir l'accès à une information fiable, de qualité et harmonisée sur l'ensemble du territoire
- ▶ Améliorer le **rapprochement entre l'offre et la demande** par une gestion partagée et partenariale des attributions
- ▶ Mieux prendre en charge les demandes de **mutation** et les **relogements** liés à la rénovation urbaine en renforçant la **coopération** entre bailleurs et réservataires
- ▶ Organiser le **partenariat** pour une prise en charge partagée des **demandeurs prioritaires** dans le respect des principes de mixité

FICHES ACTIONS CORRESPONDANTES

FICHE ACTION 24 ▶ Conférence intercommunale du logement

FICHE ACTION 25 ▶ Stratégie d'attribution des logements sociaux

FICHE ACTION 26 ▶ Mise en œuvre du plan partenarial de gestion de la demande de logement social

FICHE ACTION 27 ▶ Garantie des emprunts de logements sociaux

Le cahier de l'offre nouvelle présente par ailleurs des orientations quantitatives et qualitatives pour le développement du logement locatif social.

7 Répondre aux obligations en vigueur pour l'accueil des gens du voyage

La Communauté urbaine GPS&O est compétente en matière "d'aménagement, entretien, gestion des aires d'accueil des gens du voyage". Elle doit répondre aux **prescriptions du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage** afin de mettre à disposition des gens du voyage des équipements destinés à leur stationnement.

Le dernier schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage prescrivait la réalisation de 33 places en aire d'accueil et une aire de grand passage dans le nord du territoire. **Les 33 places ont été réalisées** en extension à l'aire de Buchelay.

Le projet de l'aire de grand passage est localisé entre la commune de Triel-sur-Seine et celle de Carrières-sous-Poissy et couvre le territoire de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise ainsi que des autres EPCI cofinanceurs à savoir Gally Mauldre et Saint Germain Boucles de Seine. Le projet consiste en la réalisation d'un équipement d'une superficie de 5,8 ha ayant une capacité de 200 caravanes maximum lors des grands rassemblements de la communauté des gens du voyage pendant la période estivale. Il s'agit du seul projet d'aire de grand passage en cours de réalisation dans le département des Yvelines. **La livraison de l'équipement est prévue pour 2027.**

FICHES ACTIONS CORRESPONDANTES

FICHE ACTION 28 - Création aire de grand passage

FICHE ACTION 29 - Gestion des aires d'accueil et des terrains familiaux

FICHE ACTION 30 - Participation élaboration du prochain schéma





DOCUMENT D'ORIENTATIONS



CAHIER OFFRE NOUVELLE 2025-2030

Cahier offre nouvelle 2025-2030

ORIENTATIONS QUANTITATIVES ET QUALITATIVES POUR LE LOGEMENT NEUF

Face à l'urbanisation croissante et aux défis environnementaux, produire une ville équilibrée et apaisée est essentiel pour assurer la durabilité et la qualité de vie dans notre territoire. Cet enjeu nécessite une approche holistique, alliant innovation, inclusion sociale et respect de l'environnement. Ci-après sont développées les orientations quantitatives et qualitatives que prend le territoire au travers de son PLHi 2025-2030.

1 Des objectifs quantitatifs pour répondre à la croissance naturelle de la population

FICHES ACTIONS CORRESPONDANTES AU CAHIER OFFRE NOUVELLE

FICHE ACTION 5 ► Observation et accompagnement du logement des jeunes

FICHE ACTION 6 ► Prise en compte du besoin en logement des séniors

FICHE ACTION 7 ► Création de référentiels produits et ménages

FICHE ACTION 8 ► Observatoire des dynamiques de construction, des marchés immobiliers et du foncier

FICHE ACTION 9 ► Anticipation des impacts sur le territoire

FICHE ACTION 10 ► Accompagnement des communes dans leur programmation et projets

FICHE ACTION 27 ► Garantie des emprunts de logements sociaux

Depuis 20 ans, le territoire connaît un cycle de développement extensif avec un très fort dépassement des objectifs de production de logements. Le territoire produit 3 fois plus de logements que son point mort et qu'au début des années 2000 !

Dans les années à venir, le développement du territoire doit permettre de produire "du plus", mais surtout "du mieux" pour les habitants, les usagers déjà là, en améliorant les conditions et le cadre de vie. Il s'agit de négocier une phase de transition pour ce PLH qui doit avant tout conduire à la mise en place progressive d'un nouveau modèle de développement.

VOCABULAIRE

- Logement autorisé = logement dont le permis a été accordé (PC) – le cadre réglementaire indique le PLH doit fixer les objectifs minimum de construction en logement autorisé
- Logement commencé = logement mis en chantier (DROC)
- Logement livré = logement dont les travaux sont achevés (DAACT) – c'est à partir de là que le logement peut être habité et que ses occupants habitent le territoire.



Brève rétrospective : chiffres clés et bilan de la construction

Entre 2018 et 2022, GPS&O a autorisé en moyenne 3000 logements par an et mis en chantier 2750 logements. Il est bon de se souvenir que le territoire n'a pas toujours autant construit. Cette dynamique est récente et n'est pas linéaire. Au début des années 2000, GPS&O autorisait à peine 1000 logements par an.

Plus récemment, en 2023, le territoire subit la crise immobilière nationale : moins de 2000 logements autorisés et seulement 2350 logements mis en chantier. Il est très difficile de prévoir quand et comment le marché pourrait reprendre.

Fixation des objectifs du PLHi : méthode à partir de la programmation de l'offre nouvelle de chaque commune

Pour calibrer des objectifs minimaux du PLHi réalistes, GPS&O s'est appuyé sur ses 73 communes et sur les projets qu'elles sont en train de concevoir pour les années à venir avec la CU et avec les aménageurs du territoire. Il a également été tenu compte du Schéma régional de l'habitat et d'hébergement 2024-2030, récemment adopté par l'Etat qui fixe l'objectif du territoire au moins à 2418 logements par an.

Hors production en logements diffus, l'ensemble des projets a été recensé dans l'observatoire de la construction de GPS&O et géolocalisé dans le SIG de GPS&O. Un potentiel de construction diffuse (permis individuels) a été estimé commune par commune.

Les projets potentiels

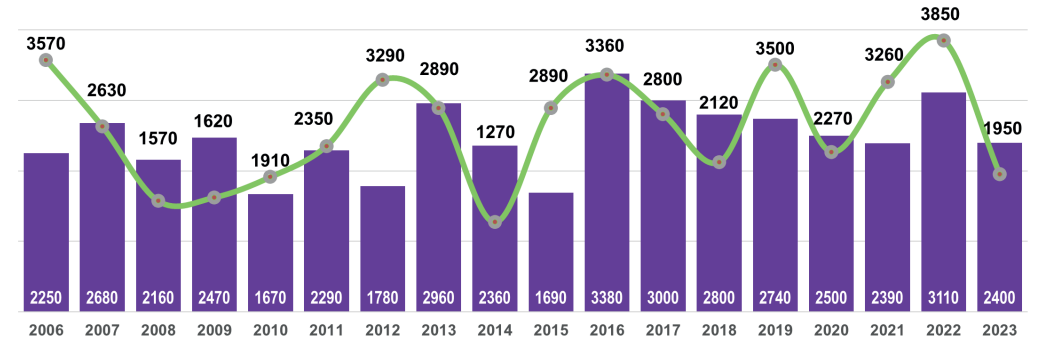
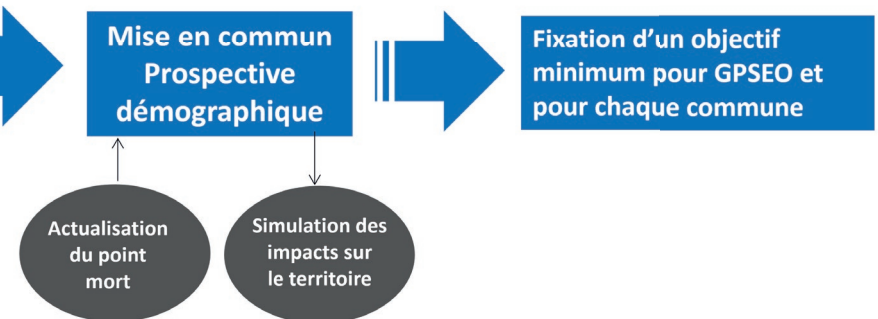


Le PLH doit prendre en compte le SRHH

Les objectifs de l'Etat

- Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement 2024-2030
- Minimum 2418 logements autorisés par an
 - Minimum 1049 logements locatifs sociaux agréés par an avec une cible préférentielle à 1260

Avis défavorable CU - Mais adoption en CRHH du 30/04



● Logements autorisés annuellement et non annulés au 10/07/2024

■ Logements mis en chantier (DROC)

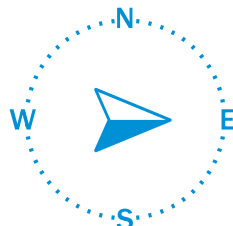
Au 30 juin 2024, le potentiel identifié se monte à 15 946 logements dont le permis pourrait être autorisé entre 2025 et 2030 soit 2 658 logements par an. Néanmoins, il existe de nombreux aléas et inconnues pour la réalisation de ces opérations.



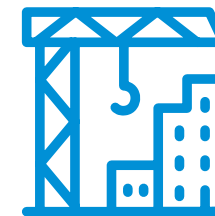
Grandes caractéristiques du potentiel identifié de construction de logements



94% de logements ordinaires
6% de résidences



49% sur le secteur Est du territoire
12% au centre, 39% sur l'Ouest



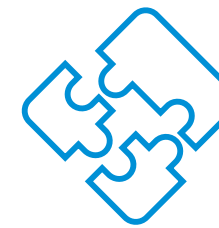
74% en renouvellement urbain
16% en espace urbain résiduel,
10% en extension



88% d'appartements
10% de pavillons,
2% de maisons groupées



25% en locatif social
6% en locatif intermédiaire,
5% en accession sociale



28% en ZAC
renouvellement urbain
34% en autre portage public,
38% en portage privé



Lutte contre l'artificialisation des sols et mise en œuvre du SDRIF-E sur GPS&O

L'élaboration du PLHi intervient en parallèle de l'approbation du SDRIF-E qui va fortement impacter les capacités d'urbanisation du territoire en mettant en œuvre la trajectoire ZAN. Les potentiels de logement identifiés pourraient donc être impactés.

Dans le respect de la loi "Climat et Résilience", le SDRIF-E fixe en effet une trajectoire régionale de réduction de l'artificialisation de moins 20 % par décennie jusqu'en 2050, date à partir de laquelle toute nouvelle artificialisation devra être compensée par de la renaturation.

Le SDRIF-E décline par territoire et par commune les objectifs en matière de capacités d'urbanisation. Ainsi, une capacité d'urbanisation a été définie pour le territoire de GPS&O. Elle représente 533 hectares jusqu'à l'horizon 2040.

Ces hectares se répartissent de la manière suivante :

- ▶ 280 hectares correspondant à des possibilités d'extension cartographiées, dont 185 ha de secteurs d'urbanisation préférentielle (habitat, bureaux, commerces...) et 95 ha de secteurs de développement industriel d'intérêt régional (développement économique) ;
- ▶ 253 hectares correspondant à des possibilités d'extension non cartographiées réparties entre les différentes communes du territoire.

Pour être compatible avec les objectifs du SDRIF-E en matière de consommation d'espaces et d'artificialisation des sols, le territoire de GPS&O devra nécessairement prévoir une évolution de son PLUi dans les années à venir. L'enjeu pour le territoire est de rendre compatible le PLUi avec le SDRIF-E avant le 22 février 2028. Dans le cas contraire, plus aucune autorisation d'urbanisme ne pourrait être délivrée en zone à urbaniser (1AU / 2AU).

Ainsi, dans les prochains mois, un travail sur la réduction des zones AU devra être engagé afin de répondre aux exigences en matière de capacités fixées à l'horizon 2040. Une procédure de modification simplifiée, permettra de se mettre en compatibilité uniquement avec l'objectif ZAN défini par le SDRIF-E.

Un objectif prudent de développement de l'offre nouvelle

L'objectif de développement de l'offre nouvelle est fixé à **2418 logements autorisés minimum par an**. L'effort de construction se maintiendrait à 5,6 logements pour 1000 habitants (contre 6,5 sur le réalisé du PLHi 2018-2023). Ce niveau est à la fois prudent au regard de la crise immobilière que le pays traverse actuellement et de la mise en œuvre du ZAN et réaliste compte tenu du potentiel de projets identifiés par les communes.

Sur les 6 années du PLHi, ce sont **14 508 logements** qui pourraient être à minima autorisés. Cet objectif est décliné par commune de la manière suivante : *(voir page suivante)*



Objectif minimum 2025-2030		Soit par an	Objectif minimum 2025-2030		Soit par an
ACHERES	473	79	JUZIERS	99	17
ANDRESY	842	140	LA FALAISE	2	0
ARNOUVILLE-LES-MANTES	7	1	LAINVILLE-EN-VEXIN	0	0
AUBERGENVILLE	187	31	LE TERTRE-SAINT-DENIS	6	1
AUFFREVILLE-BRASSEUIL	9	2	LES ALLUETS-LE-ROI	22	4
AULNAY-SUR-MAULDRE	9	2	LES MUREAUX	661	110
BOINVILLE-EN-MANTOIS	3	0	LIMAY	481	80
BOUAFLE	27	5	MAGNANVILLE	5	1
BREUIL-BOIS-ROBERT	18	3	MANTES-LA-JOLIE	850	142
BRUEIL-EN-VEXIN	7	1	MANTES-LA-VILLE	1 320	220
BUCHELAY	396	66	MEDAN	14	2
CARRIERES-SOUS-POISSY	333	55	MERICOURT	5	1
CHANTELOUP-LES-VIGNES	168	28	MEULAN -EN-YVELINES	176	29
CHAPET	114	19	MEZIERES-SUR-SEINE	784	131
CONFLANS-SAINTE-HONORINE	515	86	MEZY-SUR-SEINE	86	14
DROCOURT	2	0	MONTALET-LE-BOIS	12	2
ECQUEVILLY	153	25	MORAINVILLIERS	113	19
EPONE	514	86	MOUSSEAUX-SUR-SEINE	11	2
EVECQUEMONT	5	1	NEZEL	23	4
FAVRIEUX	12	2	OINVILLE-SUR-MONTCIENT	5	1
FLACOURT	1	0	ORGEVAL	782	130
FLINS-SUR-SEINE	30	5	PERDREAUVILLE	11	2
FOLLAINVILLE-DENNEMONT	24	4	POISSY	1 638	273
FONTENAY-MAUVOISIN	25	4	PORCHEVILLE	127	21
FONTENAY-SAINT-PERE	14	2	ROLLEBOISE	3	0
GAILLON-SUR-MONTCIENT	5	1	ROSNY-SUR-SEINE	347	58
GARGENVILLE	464	77	SAILLY	6	1
GOUSSONVILLE	9	2	SAINT-MARTIN-LA-GARENNE	5	1
GUERNES	25	4	SOINDRES	5	1
GUERVILLE	22	4	TESSANCOURT-SUR-AUBETTE	9	2
GUITRANCOURT	7	1	TRIEL-SUR-SEINE	691	115
HARDRICOURT	71	12	VAUX-SUR-SEINE	126	21
HARGEVILLE	8	1	VERNEUIL-SUR-SEINE	711	119
ISSOU	45	8	VERNOUILLET	548	91
JAMBVILLE	4	1	VERT	11	2
JOUY-MAUVOISIN	15	2	VILLENES-SUR-SEINE	229	38
JUMEAUVILLE	18	3			
			TOTAL	14 508	2 418



Les objectifs et le potentiel identifié sur chaque commune sont détaillés sur chaque fiche communale. Pour les communes les plus importantes, ce potentiel est territorialisé par grands secteurs. Les projets ne sont pas localisés à la parcelle dans les fiches communales afin de ne pas contribuer à la spéculation foncière.

Par ailleurs, l'identification d'un potentiel ne vaut pas directement compatibilité avec le PLUi actuel et les différentes règles d'urbanisme. Chaque projet devra faire l'objet d'une instruction. De plus, comme indiqué dans la partie précédente, la mise en conformité du PLUi avec le SDRIF-E pourrait impacter les fonciers et leurs capacités.

Le programme d'action du PLHi prévoit la poursuite et l'amélioration des outils de suivi de la construction afin de mesurer la réalisation des potentiels identifiés sur chaque commune.

Un impact démographique attendu qui va rester fort

La construction de logements neufs sert d'abord jusqu'à un certain seuil qualifié de "point mort" à maintenir la population puis au-delà à permettre une croissance de la population plus ou moins importante. La taille des ménages, le phénomène plus ou moins prononcé de desserrement des ménages mais aussi les évolutions de la vacance ou le poids du renouvellement du parc de logement impactent à la hausse le nombre minimum de logements qu'il faut construire simplement pour maintenir le même nombre d'habitant.

Ce mécanisme, dit de "point mort" a été actualisé pour GPS&O dans le cadre de l'élaboration du PLHi. Compte tenu d'un renouvellement du parc moins fort car il y aura moins de grandes opérations de démolition mais aussi du ralentissement de la diminution de la taille moyenne des ménages, le point mort pour les années à venir est estimé en baisse entre 989 et 1127 logements par an.

Point mort passé par an (2014-2020)	
Total du point mort	1282
Point mort - renouvellement du parc	358
Point mort - desserrement des ménages	640
Point mort - logements vacants	265
Point mort - résidences secondaires	18

Point mort prospectif par an (2020-2035)	
Total du point mort	Entre 989 et 1 127
Point mort - renouvellement du parc	184
Point mort - desserrement des ménages	458 ou 596
Point mort - logements vacants	294
Point mort - résidences secondaires	52

Tous les logements réalisés au-delà du point mort permettront la croissance de la population. Or sur GPS&O, le moteur de la démographie ce sont les naissances. Cette offre nouvelle va donc permettre aux habitants de GPS&O de poursuivre leurs projets familiaux et personnels de construction des familles.



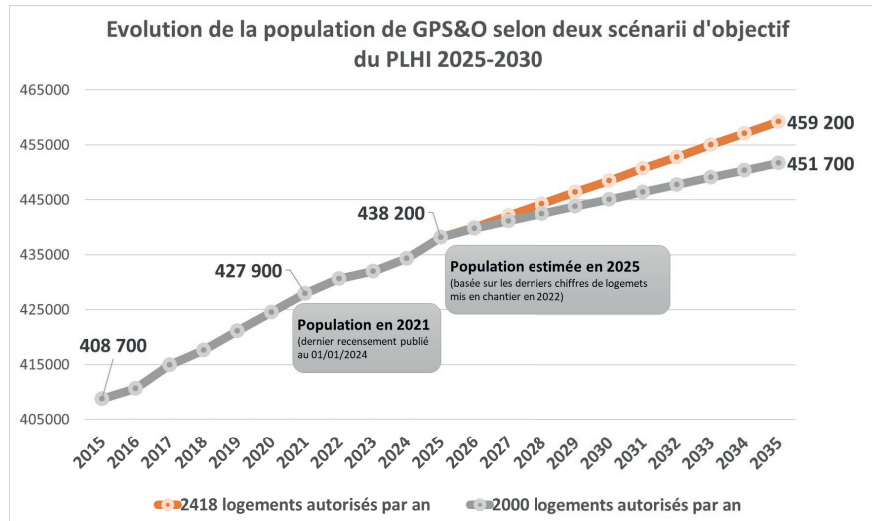
Evolution démographique 2015-2021



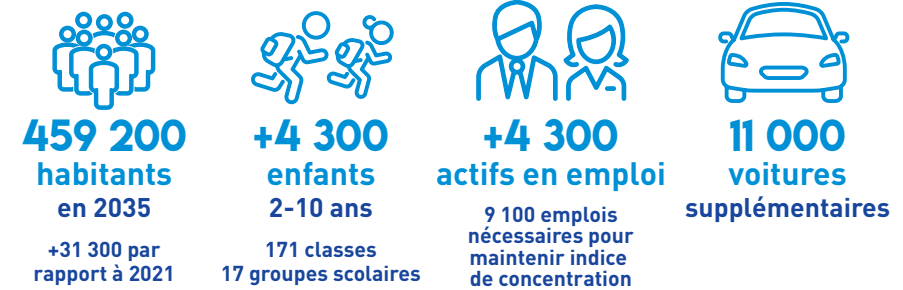
GPS&O représente 29% de la population des Yvelines en 2021
GPS&O a porté 66% de la croissance démographique des Yvelines entre 2015 et 2021

D'ici à 2035, si l'objectif du PLHi d'autoriser 2418 logements est tenu, le territoire pourrait compter près de 460 000 habitants. Même si la crise immobilière se prolonge autour de 2000 logements par an, une croissance de la population sera attendue légèrement au-delà de 450 000 habitants en 2035.

Dans tous les cas, les impacts à prendre en compte pour le territoire et pour les équipements sont importants.



En prolongeant les ratios d'aujourd'hui



Actifs en emploi supplémentaires

Qui vont travailler dans une autre commune → **10 574**
Qui vont prendre leurs voitures pour travailler → **7 394**
Qui vont prendre les TC pour travailler → **4 214**
Vélo & marche → **763**



OMR (tonnes) → 6 260
Tri (tonnes) → 1 565

Accueillir cette population nouvelle, même si elle est issue essentiellement du solde naturel du territoire, nécessite d'équiper le territoire pour que les habitants y vivent dignement.

Pour les compétences qu'elle porte, il va être nécessaire pour la CU de poursuivre ses investissements en matière de voirie, de déchets mais également en matière d'assainissement et d'équipements communautaires.

Le programme d'action du PLHi prévoit la poursuite et l'amélioration des outils de suivis de la construction afin de suivre finement la réalité des autorisations et des mises en chantier pour anticiper au bon niveau les impacts sur le territoire (en-dessous ou au-dessus de ce niveau minimum).



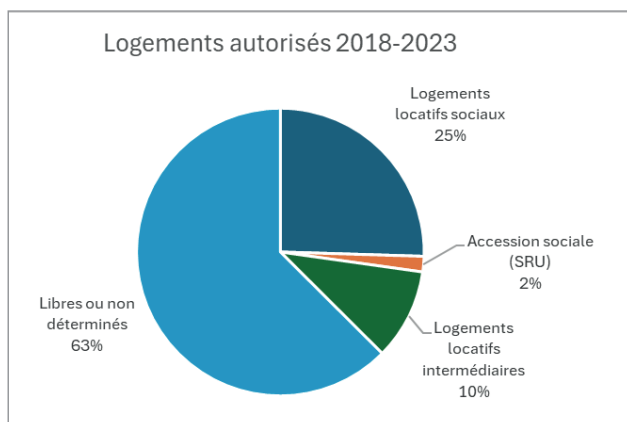
Un objectif de développement du logement locatif social permettant un rééquilibrage territorial et la reconstitution ANRU

25,7% des habitants sont locataires d'un logement HLM sur GPS&O, contre 18.7% pour les Yvelines, 21.9% pour Ile-de-France

40,6% des locataires HLM des Yvelines vivent sur GPS&O (contre 29% pour l'ensemble des habitants)

21 805 demandes en attente

La situation récente de production de logement locatif social



En moyenne entre 2018 et 2022, 750 logements locatifs sociaux ont été autorisés chaque année. 2023 est néanmoins marqué par un fort retrait à 513 logements.

Cette production tend à se réduire sur les communes disposant d'au moins un QPV et à s'accélérer sur les autres communes. Ainsi, un rééquilibrage territorial de l'offre s'est amorcé depuis

les années 2000, au bénéfice des communes les moins dotées en logement social et des communes sans QPV.

Les logements sociaux du T1 au T3 ont constitué 83% des livraisons, et représentent 72% des demandes. Les grands surfaces (T4 et +) ont compté pour 17% des nouveaux logements sociaux pour un tiers des demandes. Ils constituent par ailleurs une forte proportion des logements démolis et à démolir dans les projets de rénovation urbaine.

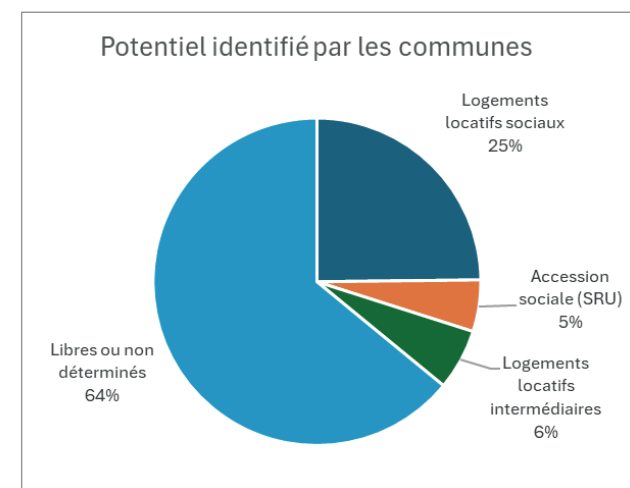
Les perspectives et les objectifs

Même si les ventilations par produits sur les projets à venir ne sont pas encore toutes connues, le potentiel identifié par les communes se situe globalement dans la continuité des réalisations passées. **Près de 3960 logements locatifs sociaux sont identifiés dans la programmation des communes soit environ 660 par an.**

Aussi, l'objectif de développement de l'offre locative sociale pour le PLHi 2025-2030 est fixé à minimum 25% de l'objectif global soit 605 logements par an. Ce niveau est à la fois prudent au regard de la crise immobilière que le pays traverse actuellement et réaliste compte tenu du potentiel de projets identifiés par les communes. **Sur les 6 années du PLHi 2025-2030, ce sont donc 3 630 logements locatifs sociaux qui pourraient être à minima autorisés.**

Cet objectif permettra sans nul doute d'achever rapidement la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre des projets de renouvellement urbain. Pour mémoire, le territoire doit reconstituer 1042 logements : 443 sont déjà agréés à mi-2024 et 209 identifiés.

L'objectif à l'échelle intercommunale est décliné par communes de la manière suivante : *(voir page suivante)*



Objectifs minimum en logement locatif social 2025-2030			Objectifs minimum en logement locatif social 2025-2030		
		Soit par an			Soit par an
ACHERES	64	11	JUZIERS	49	8
ANDRESY	392	65	LA FALAISE	0	0
ARNOUVILLE-LES-MANTES	0	0	LAINVILLE-EN-VEXIN	0	0
AUBERGENVILLE	0	0	LE TERTRE-SAINT-DENIS	0	0
AUFFREVILLE-BRASSEUIL	4	1	LES ALLUETS-LE-ROI	0	0
AULNAY-SUR-MAULDRE	0	0	LES MUREAUX	59	10
BOINVILLE-EN-MANTOIS	0	0	LIMAY	46	8
BOUAFLE	0	0	MAGNANVILLE	0	0
BREUIL-BOIS-ROBERT	0	0	MANTES-LA-JOLIE	220	37
BRUEIL-EN-VEXIN	0	0	MANTES-LA-VILLE	249	41
BUHELAY	48	8	MEDAN	0	0
CARRIERES-SOUS-POISSY	78	13	MERICOURT	0	0
CHANTELOUP-LES-VIGNES	0	0	MEULAN -EN-YVELINES	41	7
CHAPET	30	5	MEZIERES-SUR-SEINE	349	58
CONFLANS-SAINTE-HONORINE	156	26	MEZY-SUR-SEINE	79	13
DROCOURT	0	0	MONTALET-LE-BOIS	0	0
ECQUEVILLY	88	15	MORAINVILLIERS	20	3
EPONE	171	28	MOUSSEAUX-SUR-SEINE	0	0
EVECQUEMONT	0	0	NEZEL	0	0
FAVRIEUX	0	0	OINVILLE-SUR-MONTCIENT	0	0
FLACOURT	0	0	ORGEVAL	324	54
FLINS-SUR-SEINE	26	4	PERDREAUVILLE	0	0
FOLLAINVILLE-DENNEMONT	0	0	POISSY	72	12
FONTENAY-MAUVOISIN	0	0	PORCHEVILLE	42	7
FONTENAY-SAINT-PERE	0	0	ROLLEBOISE	0	0
GAILLON-SUR-MONTCIENT	0	0	ROSNY-SUR-SEINE	110	18
GARGENVILLE	227	38	SAILLY	0	0
GOUSSONVILLE	0	0	SAINT-MARTIN-LA-GARENNE	0	0
GUERNES	0	0	SOINDRES	0	0
GUERVILLE	0	0	TESSANCOURT-SUR-AUBETTE	4	1
GUITRANCOURT	0	0	TRIEL-SUR-SEINE	452	75
HARDRICOURT	13	2	VAUX-SUR-SEINE	23	4
HARGEVILLE	0	0	VERNEUIL-SUR-SEINE	18	3
ISSOU	18	3	VERNOUILLET	77	13
JAMBVILLE	0	0	VERT	0	0
JOUY-MAUVOISIN	0	0	VILLENES-SUR-SEINE	83	14
JUMEAUVILLE	0	0			
			TOTAL	3 630	605



Les objectifs sont détaillés sur chaque fiche communale.

Le programme d'action du PLHi prévoit la poursuite et l'amélioration des outils de suivis de la construction afin de suivre la réalisation des potentiels identifiés sur chaque commune.

Les caractéristiques des logements sociaux à produire

Pour la période 2025-2030, GPS&O souhaite d'une part maintenir un socle de production en PLAI d'au minimum 30% et en PLS d'au maximum 30%.

Si l'offre locative sociale de la Communauté Urbaine apparaît accessible financièrement à l'échelle régionale (en moyenne 5,91€/m² contre 6,31€ dans les Yvelines et 6,91€ en Ile-de-France), les résidences construites depuis plus d'une décennie enregistrent des niveaux de loyers bien au-delà de ces moyennes et avec un rapprochement problématique des loyers PLAI et PLUS. Une vigilance devra être apportée d'une part pour garantir une part de logement à bas niveaux de quittance et d'autres parts pour maintenir une bonne dispersion des loyers entre PLAI, PLUS et PLS.

De plus, le maintien d'un développement d'une offre de grands logements sociaux et hors PLS constitue un enjeu important pour la réussite des NPNRU et une réponse forte aux besoins des ménages locaux.

Enfin, le rééquilibrage territorial de l'offre amorcé depuis les années 2000 doit se poursuivre au bénéfice des communes les moins dotées en logement social et des communes sans QPV.

Les travaux de référentiels sur la 1ère période du PLHi pourrait amener le territoire à établir des recommandations supplémentaires en milieu de PLHi.

Un développement encadré des produits intermédiaires en accession et en locatif

Les opérations en accession sociale sont restées jusqu'ici limitées mais le déploiement du Bail Réel Solidaire en fin de PLHi avec notamment l'Office Foncier Solidaire des Yvelines permet d'envisager de meilleures perspectives pour les années à venir.

Les travaux d'élaboration du PLHi ont mis en lumière des questionnements sur le calibrage, le bon niveau d'adaptation de ce produit aux différents marchés de GPS&O qui seront travaillés dans le cadre du programme d'action du PLHi 2025-2030.

Le logement locatif intermédiaire connaît une croissance importante sur le territoire dont le poids devra s'accroître encore pour 2023-2024 compte tenu d'un nombre important de VEFA par les opérateurs LLI pour permettre la sortie d'opération initialement prévue en accession. **Là encore, les travaux d'élaboration du PLHi ont mis en lumière des questionnements sur le calibrage, le bon niveau d'adaptation de ce produit aux différents marchés de GPS&O qui seront travaillés dans le cadre du programme d'action du PLHi 2025-2030.**

Aussi, il n'est fixé aujourd'hui d'objectifs chiffrés de développement de l'offre intermédiaire pour le PLHi 2025-2030 mais il est attendu une production autour de 10% à l'échelle de la CU. Cet attendu n'est pas décliné par communes. Les travaux de référentiels sur la 1^{ère} période du PLHi pourrait néanmoins amener le territoire à se fixer des objectifs planchers ou plafonds en milieu de PLHi.

Une dynamique bien engagée concernant l'article 55 de la loi SRU

31 communes soumises à la loi SRU,

16 à moins de 25%,

8 à plus de 35%

Aucune commune carencée



Une obligation communale, dont l'Etat est le garant

La loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et Renouvellement Urbain, dite "loi SRU", impose à certaines communes de disposer d'un quota minimum de logements sociaux, généralement de 25%, au regard des résidences principales présentes sur le territoire de ces communes.

Les quotas issus de la loi SRU s'appliquent aux communes qui sont, de façon cumulative :

- ▶ dotées d'une population au moins égale à 3 500 habitants ou à 1 500 habitants pour les communes situées dans l'unité urbaine de Paris ;
- ▶ intégrées dans une agglomération ou dans Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI) de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Pour le territoire de Grand Paris Seine et Oise, l'ensemble des communes remplit le 2^{ème} critère mais n'étant pas toutes rattachées à l'unité urbaine de Paris, toutes les communes ne remplissent pas le 1^{er} critère de seuil d'habitants. Trente et une communes sont ainsi soumises à ce jour aux quotas de la loi SRU.

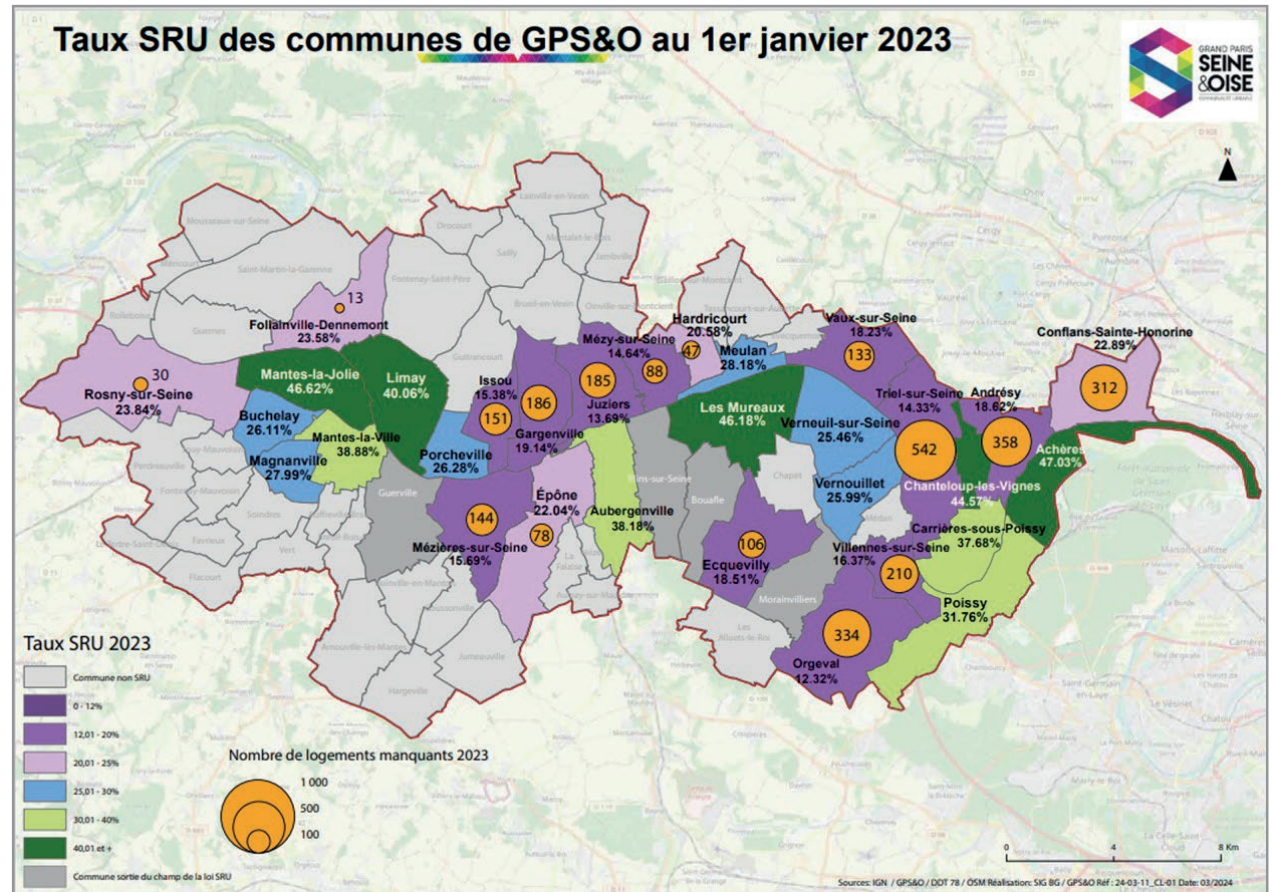
C'est le préfet qui est chargé de veiller à l'application de la loi SRU, aux respects par chaque commune de ses obligations, à la réalisation des inventaires, au contrôle des quotas et à l'application des sanctions.

La situation SRU au 1^{er} janvier 2023

Sur le PLHi qui s'achève, les communes en rattrapage SRU ou proche du seuil ont porté la moitié de la production en logement locatif social. Trois communes ont dépassé le seuil des 25% : Buchelay, Verneuil-sur-Seine et Porcheville.

Le taux SRU des communes en rattrapage est passé globalement de 13% en 2016 à 19% en 2023. Le nombre de logements manquant est passé de 4 556 en 2016 à 2 917 en 2023.

Toutefois, il est à noter que pour Porcheville, cette commune a dépassé le seuil de 25% au 1^{er} janvier 2023 du fait de la non-actualisation des résidences principales dans le calcul SRU réalisé par l'Etat. Par prudence, la commune est maintenue à ce stade dans les tableaux du PLHi sur la SRU.



Le PLUi un outil fortement mobilisé pour la SRU

La mise en place en 2020 de secteurs de mixité sociale au PLUi fixant une part minimale de logements sociaux a contribué à l'atteinte des résultats de production. Ces secteurs s'adressent en premier lieu aux communes soumises à des obligations de rattrapage mais également aux communes légèrement au-delà des 25% ou proche des seuils d'entrée.

Ces secteurs vont se poursuivre sur la période du prochain PLHi. Lors des prochaines évolutions du PLUi ces secteurs de mixité sociale pourraient être complétés, notamment pour les communes proches de seuil d'entrée dans la loi SRU. 30 emplacements sont également réservés pour réaliser des projets de logements dans un objectif de mixité sociale.

Catégories des communes au regard de leur taux de logements locatifs sociaux (LLS) en application de l'article L. 302-5 du CCH ¹	Seuil d'opération en nombre de logements ou d'hébergements	Pourcentage de logements ou d'hébergements devant bénéficier d'un prêt aidé par l'Etat ²	
Pour les communes dont la population est au moins égale : - à 1 500 ³ habitants dans l'unité urbaine de Paris - 3 500 ³ habitants sur le reste du territoire	Pour les communes ayant un taux inférieur à 25 %	3 à 12 logements	50 %
	Pour les communes ayant un taux inférieur et au plus égal à 12 %	plus de 12 logements	50 %
	Pour les communes ayant un taux supérieur à 12 % et au plus égal à 20 %		40 %
	Pour les communes ayant un taux supérieur à 20 % et au plus égal à 25 %		30 %
	Pour les communes ayant un taux supérieur à 25 % et au plus égal à 30 %		30 %
Pour les communes ayant une population entre 1 200 et 1 500 habitants ³ dans l'unité urbaine de Paris	3 à 12 logements	50 %	
Pour les communes ayant une population entre 3 200 et 3 500 habitants ³ en dehors de l'unité urbaine de Paris	3 à 12 logements	50 %	
Les communes soumises aux dispositions de la loi exemptées par décret	plus de 12 logements	30 %	

Les perspectives 2025-2030

Les 16 communes en rattrapage SRU ainsi que Porcheville ont identifié des projets pour 6344 logements dont 2976 pouvant être comptabilisés dans l'inventaire SRU soit presque la moitié de la programmation de ces communes. 89% de cette programmation SRU se ferait en logement locatif social, 11% en accession sociale.

Ce PLHi va s'étaler sur 3 triennales : 2023-2025, 2026-2028 et 2029-2031. Seules les obligations triennales 2023-2025 sont connues. Malgré l'absence de transmission de l'Etat d'objectifs chiffrés au-delà de 2025 pour ces communes, des obligations triennales jusqu'en 2030 ont été estimées¹. La très grande majorité des communes va dépasser ses obligations triennales.

Pour chacune des 16 communes en rattrapage SRU ainsi que Porcheville, des taux SRU au 1er janvier 2031 ont également été projetés. Deux simulations sont proposées : l'une tenant compte de la livraison de l'ensemble des projets identifiés par la commune, l'autre tenant compte uniquement de la livraison des projets décomptés SRU et identifiés par la commune.

Sur les 16 communes soumises, entre 3 et 5 communes pourraient dépasser le seuil des 25% ainsi que Porcheville. Le nombre de logements manquant se situerait entre 778 et 1842 logements contre 2 917 en 2023.

¹ / Pour calculer les OT 2026-2028 et 2029-2031, il a été considéré que les OT précédentes étaient respectées et livrées et que le parc de résidences principales augmentait uniquement de ces OT. Le report 2020-2022 et les agréments 2023 ont également été intégrés.



VILLE	Objectifs minimum PLHi 2025-2030			Programmation identifiée					Atteintes projetées des obligations triennales SRU		Taux SRU théoriques projetés au 01/01/2031	
	Taux de logts sociaux au 01/01/23	Tous logements	Dont logements locatifs sociaux	Tous logements	Dont logements locatifs sociaux	Dont accession sociale	Total logements décomptés dans la SRU	Part SRU de la programmation	Obligations triennales théoriques	Programmation / objectifs SRU	Avec prise en compte de l'ensemble de la programmation identifiée	Avec prise en compte uniquement de la programmation SRU identifiée
ANDRESY	18,62%	842	392	926	427	23	450	49%	214	251	23,04%	24,84%
CONFLANS-SAINTÉ-HONORINE	22,89%	515	156	566	170	26	196	35%	355	-92	23,75%	24,34%
ECQUEVILLY	18,51%	153	88	168	96	0	96	57%	63	33	22,10%	23,01%
EPONE	22,04%	514	171	565	186	40	226	40%	77	378	30,19%	33,49%
FOLLAINVILLE-DENNEMONT	23,58%	24	0	26	0	0	0	0%	10	-10	22,93%	23,58%
GARGENVILLE	19,14%	464	227	510	248	0	248	49%	107	141	23,57%	25,37%
HARDRICOURT	20,58%	71	13	78	14	0	14	18%	40	35	24,44%	25,81%
ISSOU	15,38%	45	18	50	20	0	20	40%	30	-1	20,32%	20,68%
JUZIERS	13,69%	99	49	109	53	31	84	77%	127	-31	18,21%	18,48%
MEZIERES-SUR-SEINE	15,69%	784	349	862	381	80	461	53%	75	489	32,40%	38,51%
MEZY-SUR-SEINE	14,64%	86	79	94	86	0	86	91%	48	45	22,83%	23,02%
ORGEVAL	12,32%	782	324	860	353	127	480	56%	196	284	23,72%	26,58%
ROSNY-SUR-SEINE	23,84%	347	110	381	120	0	120	31%	24	223	27,89%	30,44%
TRIEL-SUR-SEINE	14,33%	691	452	759	493	0	493	65%	307	186	20,90%	21,90%
VAUX-SUR-SEINE	18,23%	126	23	138	25	15	40	29%	93	-47	19,43%	20,38%
VILLENES-SUR-SEINE	16,37%	229	83	252	90	0	90	36%	138	33	21,54%	22,86%
PORCHEVILLE	26,28%	127	42	140	46	0	46	33%	29	55	29,21%	31,55%
TOTAL	19,33%	5 772	2 533	6344	2762	342	3104	49%	1904	1917	23,87%	25,31%

Cinq communes pourraient être en difficulté par rapport aux obligations triennales mais développent des stratégies pour respecter la loi. Un encart sur chacune de ces communes est proposé ci-après.

On peut également noter que la commune d'Orgeval a conclu avec l'Etat un contrat de mixité sociale pour la triennale 2023-2025. La communauté urbaine en est également signataire. Pour les triennes suivantes, l'opportunité de conclure d'autres CMS pourra être étudiée.



○ CONFLANS SAINT HONORINE

Au regard des projections et de la programmation, il semblerait manquer 92 logements sociaux pour répondre aux objectifs triennaux prévisionnels et la commune atteindrait au 01/01/2031 le taux de 23.46% (ou 24.34%) de logement locatif social au lieu de 22.89% au 01/01/2023.

Il faut noter :

- ▶ Les agréments pour des opérations autorisées et non agréés et non programmées dans le PLHI 2025-2030 :

- 7 LLS au 71 rue Carnot (Logirep)
- 7 LLS sur le secteur Hôtel de ville (recours sur PC et choix bailleur)
- 18 PSLA par Seqens
- 12 PSLA par LRYE (Paul Brard)
- 16 PSLA par LRYE (Rue traversière)
- 5 LLS dans une opération accordée en attente de choix du bailleur et démarrage travaux

→ Soit 65 logements complémentaires potentiellement agréés sur cette période.

- ▶ La volonté de conventionner une EPHAD existante (180 places – Soit 1 logement pour 3 places)

→ Soit 60 logements complémentaires potentiellement agréés sur cette période.

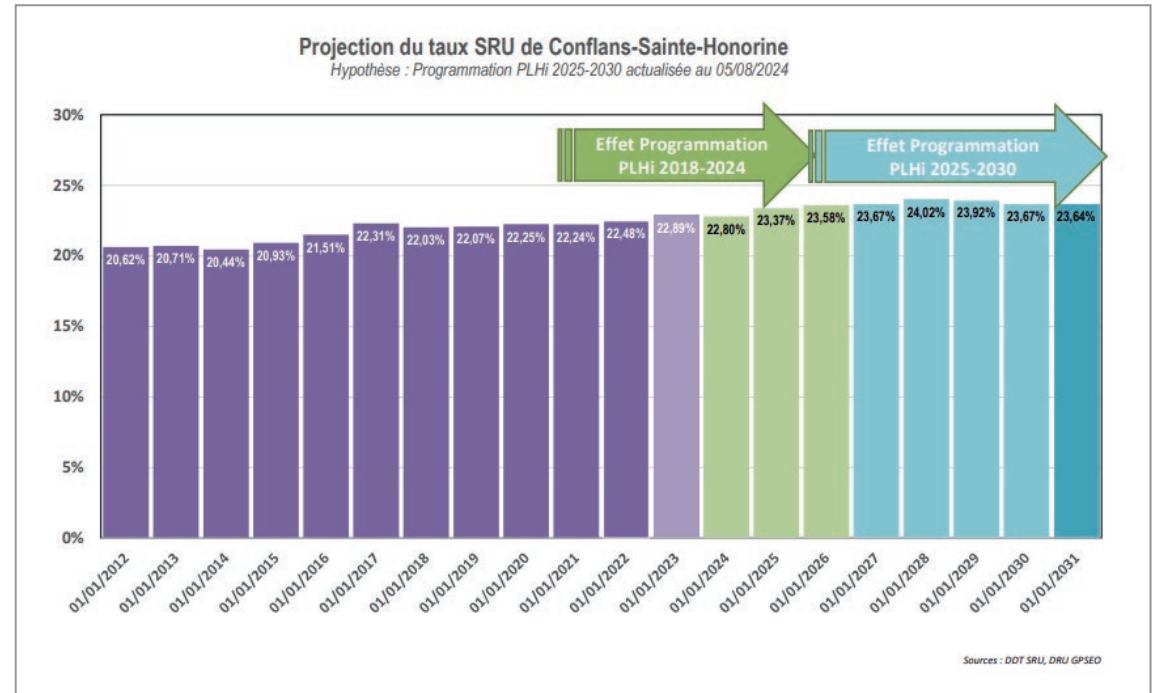
→ **Les objectifs quantitatifs triennaux seraient ainsi quasiment atteints** (avec quelques captations en IML), avec **une vigilance limitée sur l'atteinte des objectifs qualitatifs** (PSLA et conventionnement EPHAD en PLS, mais fort report de PLAI sur la période précédente).

- ▶ A la livraison des opérations programmées sur la période 2025-2030, et du conventionnement de l'EPHAD existante, et en prenant une production en diffus de 15 logements ce taux devrait atteindre les 23.64%.

Les obligations de la commune seraient alors de réaliser la totalité du rattrapage des logements manquants (plus de 200 logements) sur une seule triennale ce qui risque d'être complexe au regard d'une part de la faible disponibilité foncière et de la volonté de mixer les opérations.

Un contrat de mixité sociale pourra être envisagé pour étendre la période de réalisation de ce dernier effort attendu.

La commune a d'ores et déjà, sur quelques périmètres d'étude au PLUi, initié des études urbaines. Elle envisage par la suite une étude sur les opportunités foncières à l'échelle de l'ensemble du périmètre communal.

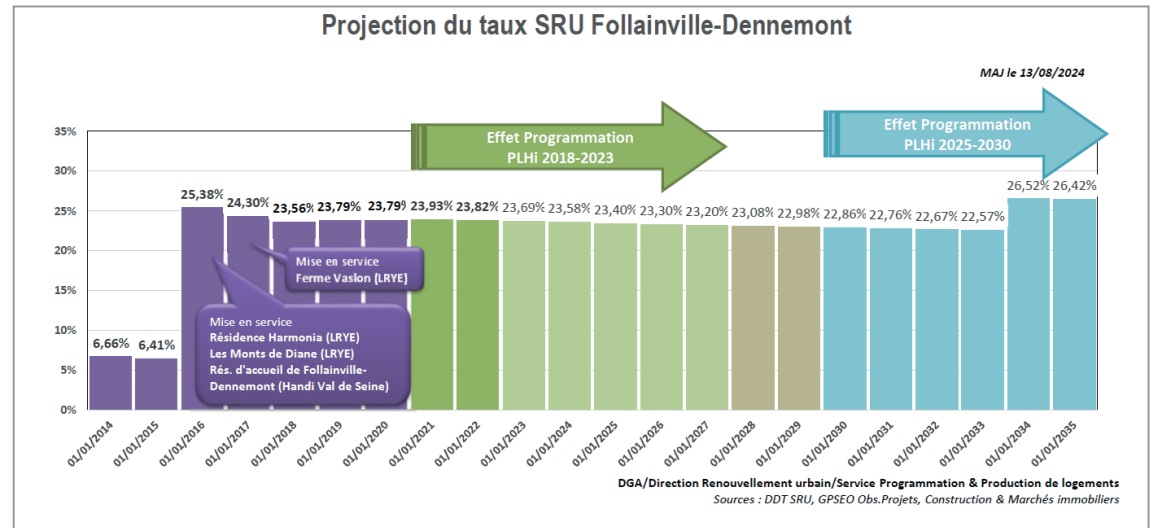


○ FOLLAINVILLE-DENNEMONT

Au regard des projections et de la programmation, il pourrait manquer 10 logements sociaux à la commune pour répondre aux objectifs triennaux prévisionnels.

En effet, aucun projet n'a été identifié dans la programmation du PLHI 2025-2030, alors que le parc de résidence principal est amené à s'accroître légèrement par la construction diffuse sur le territoire.

En conséquence, le taux SRU de Follainville-Dennemont diminuerait sensiblement à 22,62% au 01/01/2031 contre 23,58% au 01/01/2023.

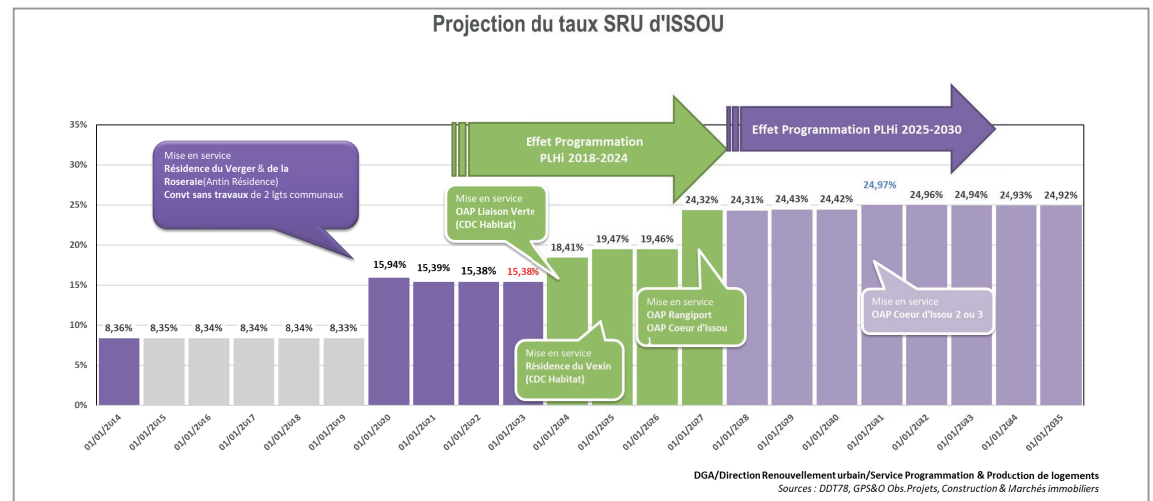


○ ISSOU

Au regard des projections et de la programmation, il semblerait manquer un logement social pour répondre aux objectifs triennaux prévisionnels mais la commune atteindrait néanmoins au 01/01/2031 le taux de 20,08% (ou 20,68%) de logement locatif social au lieu de 15,38% au 01/01/2023.

Il faut noter :

- ▶ La livraison en 2023 et 2024 de 2 opérations de logement social de 60 et 22 logements devant faire atteindre les 19,5% de LLS au décompte du 01/1/2025.
- ▶ La livraison et décompte en 2027 de 2 opérations de 76 logements (agrément 2023 pris en compte) et 30 logements (agrément 2024 non pris en compte) faisant dépasser le taux de 24% de logements sociaux – Et rendant la commune conforme, voir excédentaire de 28 logements, aux objectifs triennaux de la période.
- ▶ A la livraison de l'opération mixte programmée sur la période 2025-2030 en prenant une production en diffus de 1 logement ce taux devrait atteindre les 24,97%.

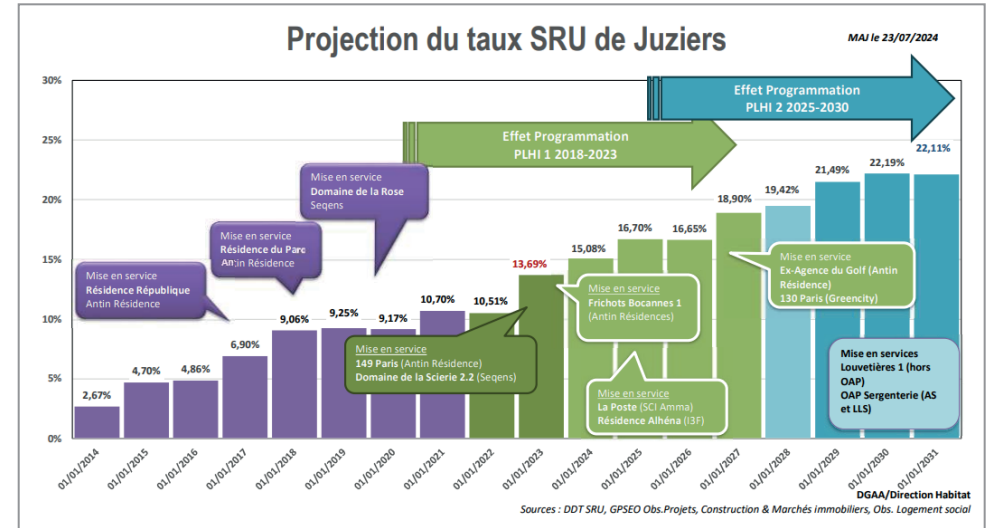


○ JUZIERS

Au regard des projections et de la programmation, il semblerait manquer 31 logements sociaux pour répondre aux objectifs triennaux et la commune atteindrait au 01/01/2031 le taux de 17.38% (ou 18.48%) de logement locatif social au lieu de 13.69% au 01/01/2023.

Il faut noter :

- ▶ La livraison en 2024 de 2 opérations de logement social de 40 et 35 logements devant faire atteindre les 16.5 % de LLS au décompte du 01/1/2025.
- ▶ La livraison et décompte en 2027 d'une opération de 23 logements sociaux (agrément 2022 pris en compte) et de 20 logements sociaux (agrément 2024 non pris en compte) faisant tendre le taux au-delà des 19% de logements sociaux.
- ▶ A la livraison des opérations mixtes programmées sur la période 2025-2030 et en prenant une production en diffus de 2 logements/an ce taux pourrait dépasser les 22%.



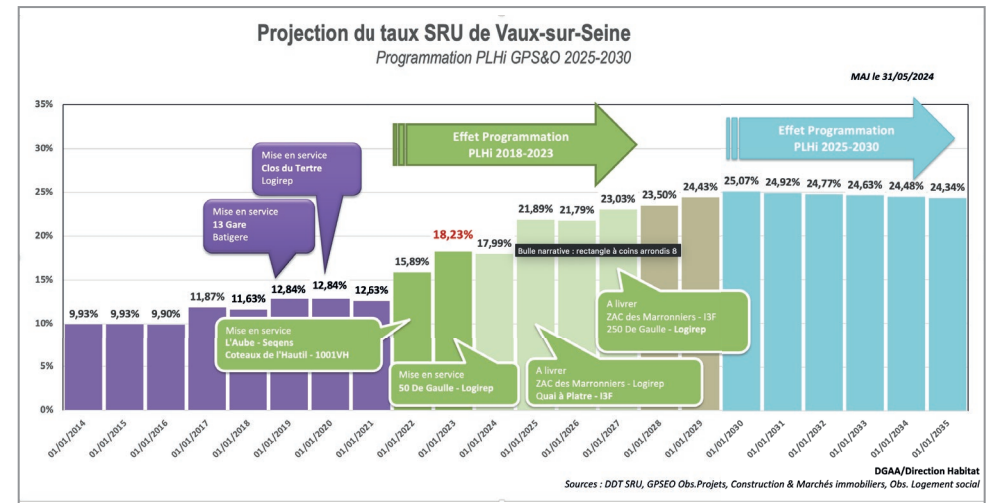
Concernant l'atteinte des objectifs triennaux (31 LLS manquants), 20 agréments en 2024 et 2 LLS (PLS privé restant en attente), par ailleurs la commune réfléchit sur des logements communaux non conventionnés à leur devenir (2 programmes comptant au total une dizaine de logements, avec effet double sur les résidences principales et le taux SRU) et pourrait donc se rapprocher de ses objectifs.

○ VAUX-SUR-SEINE

Au regard des projections et de la programmation, il semblerait manquer 47 logements sociaux pour répondre aux objectifs triennaux, et la commune atteindrait au 01/01/2031 le taux de 19,07% (ou 20,38%) de logement locatif social au lieu de 18,23% au 01/01/2023.

Il faut noter :

- ▶ La livraison en 2024 de deux opérations de 17 et 85 logements sociaux qui va faire approcher le taux SRU des 22% au 01/01/2025.
- ▶ Cinq opérations incluant du logement social ont été mises en chantier ou autorisées en 2024, dont quatre concernent des projets des acquisition/amélioration de logements privés en logements sociaux. Ces projets amèneront le taux SRU de Vaux-sur-Seine aux alentours de 23,5% au 01/01/2028.
- ▶ Enfin, la programmation de 40 logements sociaux dans le cadre du PLHI 2025-2030 pourrait permettre de dépasser le seuil des 25% au 01/01/2030.



2 Des objectifs qualitatifs pour un avenir durable du territoire avec une architecture de qualité



Développer des logements pour les ménages témoins du PLHi

La situation sur GPS&O

L'approche ménage développée tout au long de l'élaboration de ce PLHi permet de mettre en exergue les besoins concrets des situations "ordinaires" du territoire. Si l'approche permet d'afficher que des solutions existent pour toutes les situations, elle ne permet pas directement de rendre compte la

disponibilité de ces solutions dans l'absolu et au moment où les ménages en ont besoin et dans des volumes suffisants.

Néanmoins, ces situations permettent de déterminer quels logements favoriser pour mieux répondre aux besoins des ménages du territoire. En soi, les catégories de ménages qui sont restreints dans leur itinéraire résidentiel ne sont pas neuves. Cela fait des années que ces ménages connaissent des difficultés. Mais la situation s'aggrave, montrant ainsi les limites de ce qui a été fait. Il convient de réfléchir à un nouveau modèle du logement en France.

Quelles préconisations du PLHi 2025-2030 ?

- ▶ **Développer une approche de référentiel du foncier** et des opérations à partir des situations des ménages cibles et de leur capacité financière pour accéder ou louer un logement.
- ▶ **Déterminer les zones favorables** à l'accueil de populations spécifiques : que ce soient les seniors, les jeunes, les étudiants, les précaires, les personnes souffrant de handicap et autres, les réponses en matière d'habitat spécifique et d'accompagnement sont chères et les emplacements idéaux pour ce type de ménages demandent une forte proximité de services.
- ▶ **Produire des logements**
 - pour les actifs : travailleurs essentiels, jeunes actifs, aidants
 - permettant la mobilité : locatif privé, locatif intermédiaire
 - Du LLI adapté aux marchés locatifs du territoire
 - permettant l'ancrage : locatif social, accession à la propriété
 - Une part significative de logements à bas niveaux de loyers
 - Du BRS adapté aux marchés locatifs du territoire
 - De l'accession libre en "compte à rebours"
 - spécifiques : jeunes, familles monoparentales, rupture, seniors
- ▶ **Mettre en place un observatoire "ménages"**, en gardant les ménages cibles et en identifiant si des pistes de progrès sont visibles pour répondre aux besoins.



SOURCES : revenus pour certains ménages- INSEE
 FiloSofi 2021; logement social-RPLS 2022; locatif
 libre - DGALN 2023; Accession appart et maison-
 Base Biens notaires 2022)

		Le logement locatif social				Autres produits locatifs		Accession à la propriété			
		PLAI	PLUS ancien	PLUS	PLS	LLI	Locatif libre	Neuf	BRS (-30% neuf)	Appart. ancien	Maison ancienne
Femme en plein divorce avec 2 enfants	Diana	40/40 communes	22/22 communes	39/39 communes	16/29 communes		0/73 communes		1/13 communes	7/31 communes	
Homme en plein divorce avec 2 enfants	Charles					40/73 communes	63/73 communes		10/13 communes	22/31 communes	3/66 communes
Famille avec 2 enfants	Béatrice et Edoardo		22/22 communes	39/39 communes	29/29 communes	73/73 communes	49/73 communes		2/13 communes	11/31 communes	16/66 communes
Jeune couple bientôt 2 ^e enfant	Harry et Mégane		22/22 communes	39/39 communes	29/29 communes	73/73 communes	71/73 communes		1/13 communes	7/31 communes	
Foyer monoparental avec 2 enfants	Margaret	15/40 communes	21/22 communes	2/39 communes							
Locataires parc social QPV	Elizabeth et Philippe	40/40 communes	22/22 communes	39/39 communes	15/29 communes						
Propriétaires 1 ^{er} couronne arrivant à GPS&O	William et Kate					40/73 communes	73/73 communes	12/13 communes		31/31 communes	64/66 communes
Jeune actif isolé qui vient travailler sur le territoire de GPS&O	Andrew	40/40 communes	22/22 communes	39/39 communes	29/29 communes	73/73 communes	64/73 communes		10/13 communes	22/31 communes	
Isolé qui doit quitter son logement dans le locatif privé à cause de dépenses énergétiques	Edward		22/22 communes	39/39 communes	29/29 communes	33/73 communes	30/73 communes			3/31 communes	

		Le logement locatif social et les résidences intergénérationnelles		Les résidences services seniors		Rester chez elle	
Veuve de 75 ans, propriétaire de son logement inadapté pour le vieillissement	Anne	Sauf le PLAI				Travaux d'adaptation + difficultés à trouver et maintenir les aides humaines	



Veiller à la production de logements adaptés aux jeunes

La situation sur GPS&O

Sur le territoire de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, la population 15-29 ans représente près de 76.000 personnes soit 18% de la population. Nous comptons près de 28 000 habitants élèves, étudiants ou stagiaires non rémunérés.

Même si notre territoire peut paraître “mineur” au regard des pôles d’enseignements supérieurs que comptent l’Île-de-France, les 32 établissements de formation présents sur le territoire de Grand Paris Seine & Oise accueillent 5 000 étudiants avec des formations dans des secteurs porteurs en lien avec les besoins économiques du territoire. Les formations offertes par les établissements du territoire sont essentiellement courtes et professionnalisantes, et nécessitent donc une offre de logements adaptée aux parcours des étudiants.

Et plusieurs projets vont voir le jour dans les prochaines années :

- ▶ La reconstruction de l’IUT de Mantes-la-Jolie et son rapprochement avec l’ISTY le CFA Mécavenir avec un doublement du nombre d’étudiants (de 626 à 1127) sur la ZAC Mantes Université,
- ▶ La construction de l’Institut Santé Parasport Connecté qui mêlera pratique para-sportive, consultations médicales et formation/recherche aux Mureaux
- ▶ La création du campus des Métiers de la Santé aux Mureaux qui regroupera les formations médicales et paramédicales de l’Ouest Francilien avec un doublement du nombre d’étudiants (de 2300 à 4600).

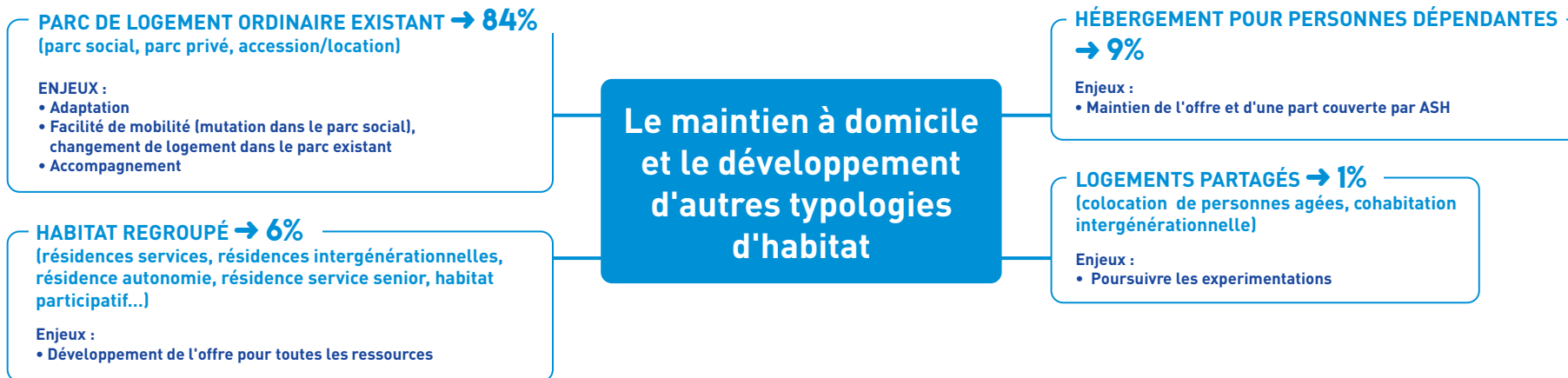
L’offre en résidence étudiante est aujourd’hui faible et inférieure à la moyenne départementale. Le territoire compte 3 résidences étudiantes à Mantes-la-Jolie, Poissy et Achères, représentant 437 logements (199 sociaux et 238 privés) et quelques offres complémentaires (à la ferme, hôpital, résidence privée) représentant 154 logements supplémentaires.

Concernant le logement pour les jeunes actifs, 415 logements (FJT, Résidence sociale jeunes ou apparenté) destinés aux jeunes sont répartis dans 5 communes urbaines du territoire dont des Foyers Jeunes Travailleurs (FJT) à Mantes-la-Jolie et Mézières-sur-Seine par exemple, ou encore une Résidence Jeunes Actifs (RJA) à Mantes-la-Ville ou apparentés à Poissy. Trois autres projets au moins sont en réflexion sur le territoire.

Quelles préconisations du PLHi 2025-20230 sur l’offre nouvelle ?

- ▶ En lien et à la mesure du développement des formations, programmer une offre spécifique à destination des étudiants, une part devra être adaptée aux formations courtes et alternantes du territoire,
- ▶ Veiller à développer dans les projets de logements neufs, des produits adaptés aux besoins des publics jeunes en termes de surface et de coûts,
- ▶ Privilégier les secteurs urbains du territoire, connectés au réseau de transport en commun et proches des services, et des pôles d’emploi (publics ou privés)
- ▶ Être attentif sur le développement d’une offre spécifique pour les jeunes actifs : les besoins restent présents mais les projets en réflexion sont significatifs,
- ▶ Prendre en compte les besoins des grands employeurs du territoire, en lien avec Action Logement ou les administrations publiques du territoire, et mobiliser les dispositifs (garantie visale, avance loca-pass, aide mobili-jeunes)
- ▶ Suivre le développement des premiers projets en co-living dont une part est destiné aux jeunes et/ou étudiants,
- ▶ Développer la cohabitation intergénérationnelle comme la colocation dans le parc social, ou accompagner le développement des expérimentations dans le parc privé.





Anticiper le vieillissement de la population en développant des réponses diversifiées

L'augmentation de l'espérance de vie de la population montre incontestablement une amélioration globale de la santé de chacun. Elle soulève pour autant la question de la qualité des années de vie supplémentaires et des enjeux liés à la nécessaire adaptation de notre société au vieillissement. Parmi ces enjeux, figure la nécessité de prévoir les conditions d'habitat permettant au plus grand nombre de seniors de se maintenir le plus longtemps possible au domicile. Pour rendre possible et effective la priorité du maintien à domicile, l'adaptation des logements est donc une nécessité absolue et un défi majeur pour les territoires et l'ensemble des acteurs du vieillissement.

En complément de la priorité du maintien à domicile et dans une approche globale du vieillissement, s'ajoute de façon complémentaire l'enjeu du développement d'une offre la plus diversifiée possible de solutions d'habitat adapté. Il s'agit de mieux répondre aux attentes et aux besoins des seniors, en fonction de leur degré d'autonomie et de leurs ressources.

L'offre nouvelle doit prendre en compte ce besoin, que ce soit dans le logement classique par sa réponse aux besoins et en anticipation ou des

logements spécifiques variées (résidences services, résidence intergénérationnelle, co-living, habitat inclusif ...).

La situation sur GPS&O

Le diagnostic du présent PLHi a consacré un chapitre aux seniors et à leurs besoins en logement. Pour mémoire, si le territoire de GPS&O reste un territoire jeune, il fait face à un phénomène de vieillissement accéléré. Les 60 ans et plus représentent 1 habitant sur 5 et leurs besoins en logements ou hébergements spécifiques doivent être pris en compte dans le cadre du PLHi.

Pour rappel également, en croisant l'offre disponible en 2023 sur GPS&O avec la population âgée de plus de 75 ans en 2020, on obtient les taux d'équipement suivants :

- ▶ **88 places d'hébergement médicalisé** pour 1 000 habitants, en recul par rapport au taux de 2015
- ▶ **61 places d'hébergement non-médicalisé** pour 1 000 habitants, en augmentation par rapport au taux de 2015
- ▶ **Au total, 149 places d'hébergement** médicalisé ou non pour 1 000 habitants, en progression par rapport au taux de 2015



Quelles préconisations du PLHi 2025-2030 sur l'offre nouvelle ?

Sur la production neuve en logement dit classique :

- ▶ Mieux travailler au cas par cas les 10 % de logements accessibles et adaptés au handicap et ne pas systématiser la localisation en RDC, particulièrement en présence d'ascenseurs
- ▶ Favoriser l'évolutivité des logements
 - Critères de qualité des logements
 - Importance des TMA (Travaux modificatifs acquéreurs)
 - La mutabilité / réversibilité des espaces
 - Une chambre de belle taille
 - L'accès à un extérieur sans ressauts
 - Des parties communes adaptées et spacieuses
- ▶ Développer des logements abordables économiquement
 - Pour les aidants
 - au regard des revenus moyens de notre territoire, une offre abordable continue à être produite dans le neuf (en anticipation à 30 ans) - Voir préconisations sur le logement abordable.
 - Pour les séniors
 - Des logements abordables de taille moyenne pour diversifier l'offre dans un contexte de grandes maisons
 - Une large majorité des séniors est propriétaire, avec le passage à la retraite et la baisse de revenus, il est important qu'une part importante des retraités soient propriétaires et donc qu'au regard des revenus moyens de notre territoire, une offre abordable doit continuer à être produite dans le neuf (en anticipation à 30 ans) - Voir préconisations sur le logement abordable.

Sur la production neuve en logement dit spécifique :

- ▶ Limiter la création de nouvelles résidences services privées, car l'offre développée semble dépasser les capacités financières des ménages du territoire pouvant y avoir accès,

- ▶ Poursuivre raisonnablement le développement des résidences inter-générationnelles :
 - en associant en amont les collectivités sur la taille des résidences, le projet social, le type d'animation et sa pérennité
 - en ayant un regard sur les statuts diversifiés des logements dédiés aux séniors (du PLAI au LLI) et sur les réservataires de logements (La collectivité locale devant par exemple être la première à choisir les logements)
 - en privilégiant les localisations dans des territoires adaptés au vieillissement (commerces, structures médicales et paramédicales, accès aux transports, espaces publics, vie associative ...) plutôt que sur des opportunités foncières éloignées de toute aménités
 - En prenant en compte la perte d'autonomie au sein de ces résidences, et particulièrement en sollicitant le dispositif d'aide à la vie partagée pour accompagner les personnes en perte d'autonomie
- ▶ Poursuivre les expérimentations d'habitat inclusif et/ou partagé

Enfin, compte tenu des enseignements du diagnostic de ce PLH sur les mobilités, la bonne connexion aux transports en commun parait un préalable à toute intensification et la juste place de la voiture devra être calibrée pour chaque projet.

Eviter l'étalement urbain et mieux utiliser le foncier

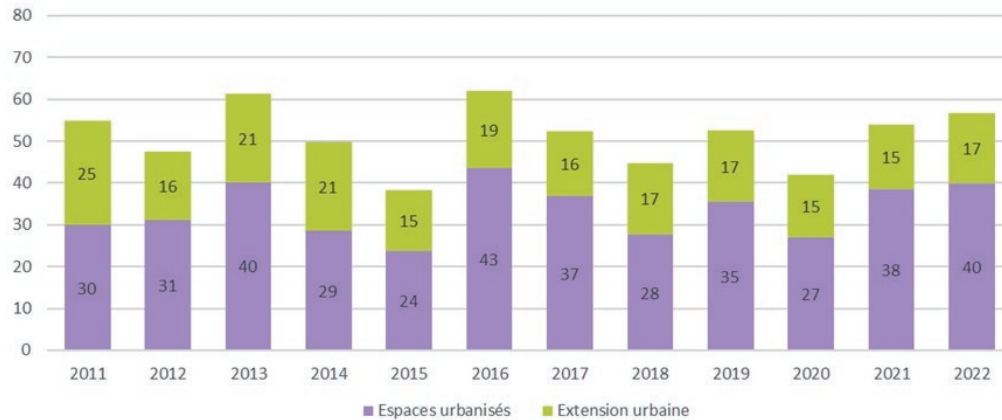
La situation sur GPS&O

GPS&O est engagé depuis de nombreuses années dans la lutte contre l'étalement urbain et un usage optimisé des fonciers consommés pour la production de logements. Ce travail s'est traduit dès sa création en 2016 par l'adoption d'un PLUI sur les 73 communes de GPS&O dès 2020, limitant les zones à urbaniser en extension urbaine, permettant la densification des zones urbaines déjà existantes. L'accompagnement de l'arrivée d'EOLE s'est par ailleurs accompagné de la mise en œuvre de périmètre d'intérêt communautaire (PIC) dans les secteurs Gare du territoire.



Ces nouveaux outils adoptés sur la durée du 1er PLHI de GPS&O intensifient des efforts déjà engagés de longues dates par le territoire, se traduisant d'ores et déjà par une réduction effective des fonciers naturels consommés pour la construction de logements. Alors que GPS&O artificialisait 52 hectares par an (dont 18 en extension urbaine) pour l'habitat de 2012 à 2017, cette surface a été réduite de 2 hectares chaque année de 2018 à 2022 (50 hectares par an dont 16 en extension urbaine), soit 10 hectares épargnés.

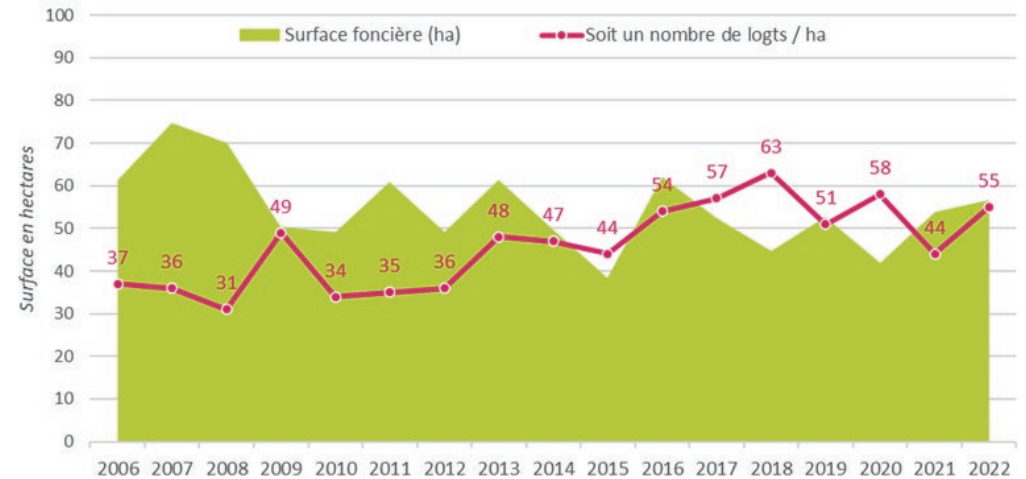
Surface de sols artificialisée pour la construction de logements



De la même manière, et sur la même période, la densité urbaine des nouvelles constructions s'est nettement accrue, passant de 48 à 54 logements par hectares. En extension urbaine, c'est même un gain de 8 logements par hectare qui a été opéré (à 33 logements par hectare). Cette tendance issue de l'observation locale est confirmée par le portail national de l'artificialisation des sols. Les nouveaux développements en cours de l'observatoire de l'habitat et du foncier de GPS&O permettront l'approbation fin 2024 du 1^{er} rapport de l'artificialisation des sols selon les termes de loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Pour être compatible avec les objectifs du SDRIF-E en matière de consommation d'espaces et d'artificialisation des sols, une fois définitivement adopté, GPS&O devra nécessairement prévoir une évolution prochaine de son PLUi. L'enjeu pour le territoire est de rendre compatible le PLUi avec le SDRIF-E avant le 22 février 2028.

Consommation foncière pour la construction de logements et densité bâtie



Quelles préconisations du PLHi 2025-2030 sur l'offre nouvelle ?

- ▶ Poursuivre la réduction de l'artificialisation en extension urbaine en privilégiant la construction de logement dans l'espace déjà urbanisé,
- ▶ Suivre cette réduction dans le rapport sur l'artificialisation des sols porté par GPS&O,
- ▶ Poursuivre la densification des nouvelles constructions tout en proposant des formes architecturales désirables.

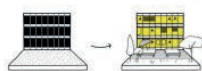


1 Mobiliser le bâti pour intensifier sans construire

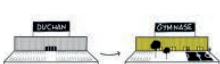
⊙ Réinvestir le bâti vacant



Les logements vacants



Les bureaux vacants



Les locaux d'activité vacants

⊙ Mieux se partager le bâti sous-occupé



Les logements sous-occupés



Le patrimoine public sous-occupé

Source : Atlas du foncier invisible – Selva & Maugin

2 Mobiliser le foncier pour construire sans artificialiser

⊙ Réinvestir le foncier vacant



Les petites dents creuses en ville

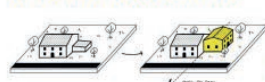


Les petites friches en ville



Les grandes friches

⊙ Mieux se partager le foncier sous-occupé



Les tissus pavillonnaires



Les tissus mixtes



Les tissus de logements collectifs



Les tissus d'activité

La situation sur GPS&O

Ces fonciers dit invisibles sont déjà utilisés spontanément en partie sur notre territoire. En 2022, 250 logements ont été autorisés en dents creuses, près de 800 en reconversion de sites d'activités (industries, équipements sportifs, services publics) et plus de 1200 par démolition-reconstruction en tissu existant avec un rapport de 4 logements reconstruits pour 1 logement démoli. Les divisions de logement avec autorisation d'urbanisme ne représentent par contre que 13 logements en 2022.

Néanmoins, ces évolutions "naturelles" du tissu existant sont plutôt subies par les collectivités et les habitants. Il s'agit aujourd'hui de faire passer à une évolution choisie à un moment où la pression foncière est forte sur les propriétaires et les territoires.

Quelles préconisations du PLHi 2025-2030 ?

Sur la mobilisation du bâti pour intensifier sans construire, il est préconisé :

- ▶ Une observation et une qualification de la vacance et de la sous-occupation dans le parc de logement mais aussi dans les autres bâtis,
- ▶ La poursuite des dispositifs portés par les bailleurs sociaux sur l'optimisation de l'occupation du parc (Bourse échanger habiter, colocations, Examen de l'Occupation des Logements, etc.),
- ▶ La poursuite de la bonne information des habitants sur les mécanismes existants de cohabitation et de division (CLLAJ pour les jeunes, ADIL pour l'ensemble des habitants).

Sur la mobilisation du foncier pour construire sans artificialiser, il est préconisé :

- ▶ Une densification choisie préservant les cœurs d'îlots
- ▶ Des logements abordables de taille moyenne pour diversifier l'offre dans un contexte de grandes maisons : pour les jeunes ménages, les petits ménages, les familles monoparentales, les ménages seniors,
- ▶ Des programmation mixtes emploi/service/habitat afin d'améliorer aussi le cadre de vie des habitants déjà là.

Faire la ville sur la ville grâce au foncier "invisible"

Les enjeux

Pour faire "la ville sur la ville" sans consommer de nouveaux sols agricoles, forestiers ou naturels, comme le préconise l'Atlas du foncier invisible, il faut réinvestir en les améliorant les espaces bâtis et urbains que nous avons déjà. La sobriété foncière est d'abord celle qui évite de consommer des ressources en sols comme en matériaux de construction.

De plus transformer la ville de manière soutenable, c'est produire "du plus", mais aussi "du mieux" pour les habitants déjà là.



Les conclusions tirées de l'analyse des mobilités dans ce Programme Local de l'Habitat indiquent qu'une connexion efficace aux transports en commun est essentielle avant d'envisager une densification. Il est également nécessaire d'ajuster précisément l'espace alloué aux voitures pour chaque projet. En outre, il est primordial de favoriser le maintien des activités économiques et la préservation des emplois sur les terrains bâtis ou économiques, avant de prioriser la construction de nouveaux logements.

Poursuivre le développement de l'accession sociale à la propriété

La situation sur GPS&O

55% de propriétaires occupants, **59%** dans les Yvelines

Une diminution de la part des acquéreurs locaux à **1/3 pour les appartements neufs**

Une diminution de la part des ouvriers ou employés à **12% des acquéreurs de logements neufs**

Pour la période PLHi 2018-2023, **370 logements en accession sociale ont été autorisés**

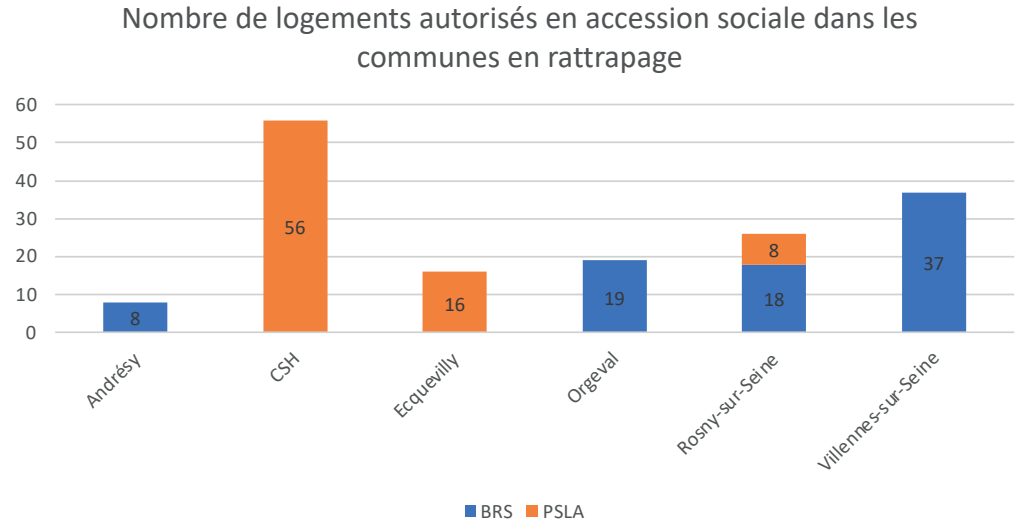
Définie comme l'achat par un ménage d'un logement qui va constituer sa résidence principale, l'accession à la propriété attire les ménages du territoire de Grand Paris Seine et Oise.

Plusieurs dispositifs existent pour faciliter l'accès à la propriété (qui devient de plus en plus compliqué en raison de l'augmentation des prix des appartements et maisons) dont le BRS, le PSLA, Prime ANRU, etc...

Pour la période PLHi 2018-2023, 370 logements en accession sociale ont été autorisés ce qui reste très marginal dont 159 en PSLA et depuis 2022 123 en BRS.

Communes en rattrapage SRU

162 de ces logements autorisés en accession sociale sont localisés dans les communes du territoire en rattrapage SRU



Quelles préconisations du PLHi 2025-2030 ?

- ▶ Eviter de regrouper 3 à 4 produits sur une même copropriété
- ▶ Développer davantage cette offre dans les communes en rattrapage SRU pour leur permettre d'atteindre les 25% de logements décomptés SRU
- ▶ Favoriser la maîtrise des prix de sortie de sorte qu'ils soient accessibles à un primo accédant et être en cohérence avec le marché à côté.
- ▶ Mieux observer le BRS et l'adapter commune par commune
- ▶ Suivre la commercialisation en lien avec les OFS et les profils des ménages acquéreurs
- ▶ Définir des couples prix/produits et les modes de commercialisation adéquats



En quartier prioritaire de la politique de la ville, définir finement les programmes

La situation sur GPS&O

La diversification de l'offre de logement est un des attendus fort des 7 projets de renouvellement urbain et plus largement en quartiers prioritaires. Elle doit participer de la mixité sociale attendue avec un double objectif : Répondre à la demande des habitants des quartiers ; attirer de nouvelles populations venues de l'extérieur.

Globalement, la production réalisée dans les programmes précédents dans le cadre des contreparties Action Logement en location principalement a permis la production d'un habitat d'une très grande qualité architecturale, d'insertion urbaine et d'habitat. Ces opérations vivent bien dans le temps et répondent parfaitement aux objectifs d'attirer une population active qui n'est pas issue des quartiers.

A contrario, la production réalisée en accession libre et sociale par la promotion immobilière s'est avérée plutôt médiocre. Ces opérations ont souffert d'une commercialisation très lente, de défauts constructifs et d'un faible accompagnement des accédants qui ont concouru à la formation de copropriétés fragilisées. On peut notamment citer les copropriétés Michel Ricard et Val Sully au Val Fourré à Mantes-la-Jolie qui sont entrées dans une démarche de POPAC pour éviter un processus de dégradation.

La situation particulière des marchés de l'habitat selon les secteurs est également un élément de contexte important qui peut freiner la production de cette offre. Les marchés de l'est du territoire sont plus porteurs. Mais le contexte immobilier national dégrade partout le potentiel d'accession. Une seule opération à Chanteloup-les-Vignes a obtenu un permis de construire en novembre 2023 avec en juin 2024 aucune réservation de signée.

Quelles préconisations du PLHi 2025-2030 ?

- ▶ En secteur de projets RU, avoir réuni les conditions nécessaires à la réussite des opérations en accession :
 - Avoir démoli le parc social le plus dégradé en termes d'image, à savoir principalement les tours d'habitation ;
 - Réaliser les travaux sur l'espace public ;
 - Proposer une offre d'équipements scolaires et de proximité de qualité correspondant aux attentes des nouveaux ménages.
 - Commencer les premières constructions par les produits en logements locatifs sociaux et les contreparties Action Logement qui présentent moins de risque commercial,
 - Programmer l'accession sociale, aidée ou libre avec un risque promoteur élevé lorsque les projets auront durablement transformé l'image des quartiers.
- ▶ De manière générale en QPV :
 - De privilégier de petits volumes avec des formes très attractives ;
 - D'accompagner les potentiels acquéreurs ;
 - De se doter de préconisations précises sur la qualité du logement et du fonctionnement futur des copropriétés, en évitant par exemple la multiplicité des statuts des acquéreurs sur une même résidence.

Améliorer la qualité d'usage des logements

La situation sur GPS&O

La qualité d'usage de l'habitat est une attente forte qui s'est accentuée avec la crise sanitaire, la recomposition des ménages et également avec l'essor du télétravail. Le logement doit pouvoir garantir un cadre de vie agréable et fonctionnel quel que soit le profil de son habitant.



Depuis les dernières décennies, on observe à la fois un progrès permanent en termes de performances des logements mais également une diminution de la qualité d'usage des logements. Les pièces sont moins fonctionnelles : chambre trop petite, absence de rangement, cuisine fondue dans le salon. Le logement est moins efficace dans son ensemble; circulation, ventilation naturelle, modularité. Ceci en raison notamment des contraintes financières (augmentation du prix du foncier, du coût de la construction, optimisation des bilans promoteurs ceci malgré des prix à la hausse), et des ressources des ménages locaux plus faibles tendant à réduire soit la surface soit les aménités des logements.

Le rapport Girometti-Leclerc de septembre 2021 fait plusieurs préconisations simples mais efficaces pour "améliorer la qualité d'usage des logements construits pour mieux répondre aux besoins de leurs occupants et retrouver le désir d'habiter en ville". Le PLHi 2025-2030 reprend ces préconisations.

Quelles préconisations du PLHi 2025-2030 ?

La surface : "Un grand logement sera toujours plus qualitatif, plus transformable qu'un petit logement". Sans rentrer dans une indication de surface minimale par typologie², afin de prendre compte l'accessibilité financière, et le fait au cas par cas de "logements compacts", quelques critères restent à maintenir :

- ▶ Surface moyenne de la pièce principale (séjour/cuisine si possible avec option de cuisine séparée à partir du T3) T1 23 m², T3 27 m², T4 29 m², T5 31 m² -
- ▶ Une cuisine éclairée naturellement et de l'ordre de 12 m² minimum quand séparée
- ▶ Surface des chambres : minimum 10.5 m², moyenne 12 m² avec à partir du T3 une chambre plus spacieuse

La mutabilité, modularité, évolutivité qui vise à donner la possibilité de modifier facilement la distribution (exemple : cuisine pouvant être facilement ouverte ou fermée), plusieurs possibilités pour placer ses meubles... Cet objectif fait de la modularité un critère clé particulièrement sur les logements grands,

La "réponse pratique à des fonctions de base", comme ranger (nécessité de rangements dans les chambres et couloirs, possibilité de cave, celliers, ou de "boxage" de places de parking), faire sécher du linge, trier les déchets ... Cette notion combine la surface et l'agencement intérieur adapté aux besoins et aux évolutions

Luminosité et confort thermique, celle-ci peut se traduire par :

- ▶ la prépondérance des logements traversants et à doubles orientations à partir du T3,
- ▶ Une hauteur sous plafond de l'ordre de 2.70 permettant une perception de "grandeur" et améliorant la ventilation.
- ▶ Des surfaces vitrées importantes favorisant l'éclairage naturels et dotées de protection contre les rayonnements solaires pour les façades Sud

Le rapport à l'espace extérieur > chaque logement doit pouvoir offrir la possibilité d'espaces extérieurs : balcons, terrasses, loggias, jardins ayant un dimensionnement permettant un usage réel de celui-ci et prenant en compte les nuisances éventuelles de l'environnement urbain. Il est possible de l'envisager en partie via des espaces mutualisés (toit-terrasse, grande terrasse ou jardin accessible à un ensemble d'habitants...),

Les qualités paysagères et environnementales (pleine terre, végétalisation, infiltration ...) du programme devront être complétées dans les parties privatives. (cf fiche action "enviro" et PLUi)

Le bien être et la santé devront également être pris en compte dans la conception à savoir :

- ▶ Qualité de l'air
- ▶ Confort acoustique
- ▶ Confort thermique (été et hiver)
- ▶ Luminosité

2 / Le rapport Girometti-Leclerc préconise une superficie minimale par type de logement : T1 28 m², T2 45 m², T3 62 m², T4 79 m² et T5 96 m²



Construire des logements écoresponsables

La situation sur GPS&O

Suite à une période d'analyse approfondie du territoire et un processus participatif impliquant les résidents et les intervenants locaux, le Conseil Communautaire a adopté un projet de Plan Climat le 12 décembre 2019.

Les principales ambitions du PCAET sont :

- ▶ Réduire de 42% les gaz à effet de serre d'ici 2030 et de 64% d'ici 2050 pour viser la neutralité carbone
- ▶ Diminuer de 36% les consommations d'énergie d'ici 2050
- ▶ Produire 17% d'énergies renouvelables en 2030 puis 42% d'ici 2050
- ▶ Contribuer l'objectif mondial de contenir l'augmentation des températures entre 1,5°C et 2°C d'ici 2100

En matière habitat, 32% des consommations énergétiques (3 070 Giga Wh/an) et 25% des émissions de gaz à effet de serre (414 000 tonnes équivalent CO₂) sont dues au logement. Le PCAET a fixé comme objectifs que 2% des logements soient rénovés énergétiquement par an soit 3 400 logements/an avec 18% de baisse moyenne attendue de la facture énergétique.

Quelles préconisations pour l'offre nouvelle du PLHi 2025-2030 ?

- ▶ Considérer chaque gisement immobilier comme une opportunité de réemploi,
- ▶ Renforcer les performances énergétiques et environnementales des constructions, en anticipant ou en dépassant les normes énergétiques en vigueur dès que possible,
- ▶ Contribuer à atténuer les risques naturels auxquels le territoire de GPS&O est exposé dans les projets de construction,
- ▶ Favoriser la conception et la réalisation de bâtiments à énergie positive,
- ▶ Préserver les arbres existants et la plantation de nouveaux arbres pour bénéficier des effets bénéfiques de leur évapotranspiration,

3 / Régies par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967 en France, les copropriétés désignent les immeubles ou ensembles immobiliers dont la propriété est partagée entre plusieurs personnes appelées copropriétaires. Chaque copropriétaire possède un ou plusieurs lots, comprenant à la fois une partie privative (comme un appartement, un garage, une cave) et une quote-part des parties communes (comme les couloirs, le toit, le jardin, etc.).

- ▶ Prévoir des espaces extérieurs, pour créer des îlots de fraîcheur et répondre aux attentes des habitants en matière d'espaces verts privatifs ou partagés,
- ▶ Préserver et renforcer la nature en ville en déployant des démarches de revitalisation et de renaturation.

Créer des copropriétés³ simples et durables

La situation sur GPS&O

En 2019, le territoire compte 2986 copropriétés privées et 107 copropriétés mixtes (qui comptent des propriétaires privés et des logements locatifs sociaux). Sur la période du PLHi 2018-2023, la dynamique de construction a entraîné la création de 89 copropriétés d'au moins 30 logements. Les copropriétés de plus de 150 logements ont été exceptionnelles mais représentent presque 1 copropriété par an. 61 % des copropriétés commencées entre 2018 et 2023 sont des copropriétés mixtes. Ces copropriétés mixtes posent souvent question par rapport à leur mode de fonctionnement. La mixité entre l'accession libre et le social posent souvent des difficultés de gestion. Elles sont aussi souvent confrontées à un risque de vente en bloc.

Quelles préconisations pour l'offre nouvelle du PLHi 2025- 2030 ?

- ▶ Concevoir des copropriétés durables
 - Limiter la taille des copropriétés
 - Éviter au maximum les superpositions de structures (Copropriétés + ASI + AFUL) et les divisions en volume
 - Travailler finement la qualité des parties communes, des espaces verts et la qualité d'usage
 - Prévoir des équipements communs avec des technologies simples, durables et en prévoir la gestion et l'entretien
- ▶ Accompagner les copropriétaires
 - Faciliter l'accès à l'information des acquéreurs potentiels en phase de commercialisation (estimatif des charges de copropriété, droits et devoirs).
 - Organiser des sessions de formation pour les acquéreurs
 - Accompagner la mise en place du conseil syndical



**A | PRINCIPES GÉNÉRAUX
DE LA POLITIQUE HABITAT 2025-2030**

- 1 | Emploi-logement-mobilité, fil d'Ariane d'une politique habitat où le logement permet d'habiter le territoire 5**
- 2 | Le "déjà là", le tissu existant comme socle de l'intervention habitat 2025-2030 5**
- 3 | Le logement neuf, levier au service du territoire et de ses habitants 6**

**B | ORIENTATIONS THÉMATIQUES
DE LA POLITIQUE HABITAT 2025-2030**

- 1 | Acheter la transformation des quartiers 9**
 - Réaliser les programmes habitat ambitieux de ces quartiers . . . 9
 - Engager toutes les opérations de démolition et reconstituer rapidement l'offre démolie 9
 - Reloger tous les habitants en visant un parcours résidentiel positif 10
 - Achever la réhabilitation du parc social : un enjeu d'attractivité, de qualité de vie pour les habitants et de transition énergétiques 10
 - Patience pour la diversification de l'offre de logement 10
- 2 | Prévenir la dévalorisation du parc de logements privés 12**
- 3 | Poursuivre l'intervention dans les centres anciens dégradés 13**
- 4 | Lutter contre les situations de mal-logement 14**
 - Intensifier la lutte contre l'habitat indigne. 14
 - Poursuivre la lutte contre la précarité énergétique. 14

- 5 | Poursuivre la stratégie d'information et de services pour la rénovation énergétique 15**
- 6 | Poursuivre l'amélioration de la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux 16**
 - Achever la mise en oeuvre de la convention intercommunale d'attribution 2020-2025 et élaborer une nouvelle convention . 16
 - Mettre en oeuvre le Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs 17
- 7 | Répondre aux obligations en vigueur pour l'accueil des gens du voyage 17**



C | CAHIER OFFRE NOUVELLE 2025-2030

1 | Des objectifs quantitatifs pour répondre à la croissance naturelle de la population . . . 19

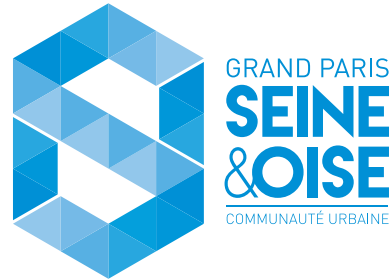
Brève rétrospective : chiffres clés et bilan de la construction	20
Fixation des objectifs du PLHi : méthode à partir de la programmation de l'offre nouvelle de chaque commune	20
Grandes caractéristiques du potentiel identifié de construction de logements	21
Lutte contre l'artificialisation des sols et mise en oeuvre du SDRIF-E sur GPS&O	22
Un objectif prudent de développement de l'offre nouvelle.	22
Un impact démographique attendu qui va rester fort	24
<u>Evolution démographique 2015-2021</u>	25
<u>En prolongeant les ratios d'aujourd'hui</u>	25
<u>La situation récente de production de logement locatif social</u>	26
<u>Les perspectives et les objectifs</u>	26
<u>Les caractéristiques des logements sociaux à produire</u>	28
Un développement encadré des produits intermédiaires en accession et en locatif	28
Une dynamique bien engagée concernant l'article 55 de la loi SRU	28
<u>Une obligation communale, dont l'Etat est le garant</u>	29
<u>La situation SRU au 1^{er} janvier 2023</u>	29
<u>Le PLUi un outil fortement mobilisé pour la SRU</u>	30
<u>Les perspectives 2025-2030</u>	30

2 | Des objectifs qualitatifs pour un avenir durable du territoire avec une architecture de qualité 35

Développer des logements pour les ménages témoins du PLHi	35
La situation sur GPS&O	35
Quelles préconisations du PLHi 2025-2030 ?	35

Veiller à la production de logements adaptés aux jeunes	37
La situation sur GPS&O	37
Quelles préconisations du PLHi 2025-2030 ?	37
Anticiper le vieillissement de la population en développant des réponses diversifiées.	38
La situation sur GPS&O	38
Quelles préconisations du PLHi 2025-2030 ?	39
Contrer l'étalement urbain et mieux utiliser le foncier	39
La situation sur GPS&O	39
Quelles préconisations du PLHi 2025-2030 ?	40
Faire la ville sur la ville grâce au foncier "invisible"	41
Les enjeux	41
La situation sur GPS&O	41
Quelles préconisations du PLHi 2025-2030 ?	41
Poursuivre le développement de l'accession sociale à la propriété	42
La situation sur GPS&O	42
Communes en rattrapage SRU	42
Quelles préconisations du PLHi 2025-2030 ?	42
En quartier prioritaire de la politique de la ville, définir finement les programmes	43
Quelles préconisations du PLHi 2025-2030 ?	43
Améliorer la qualité d'usage des logements.	43
La situation sur GPS&O	43
Quelles préconisations du PLHi 2025-2030 ?	44
Construire des logements écoresponsables	45
La situation sur GPS&O	45
Quelles préconisations du PLHi 2025-2030 ?	45
Créer des copropriétés simples et durables.	45
La situation sur GPS&O	45
Quelles préconisations du PLHi 2025-2030 ?	45





DOCUMENT D'ORIENTATIONS

Se loger et habiter le territoire



Programme Local de
l'Habitat intercommunal
2025-2030