

LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL 2

Avis remis à la Présidente en date du 21 mars 2025

Présentation au conseil communautaire le 10 avril 2025

Sous la présidence de Michel Néry, ont contribué aux travaux de recherches et de rédactions les membres bénévoles suivants : Fabien Dages, Jean Le Pavé, Xavier Rochette, Arnaud Lopes, Ghislain Limelette,

Table des matières

- 1 **ELEMENTS GENERAUX** : Contexte / environnement / Changement climatique / ZAN / ...2
 - 1.1 **Rappel de l'avis sur le bilan intermédiaire du PLHI par le CoDev**2
 - 1.2 **Observations sur le projet de PLHI** 23
 - 1.3 **Recommandations**4
- 2 **ORIENTATION 1** : Emploi-Logement-mobilité Emploi ; politique de peuplement ; mobilité et mouvements pendulaires5
 - 2.1 **Rappel de l'avis sur le bilan intermédiaire du PLHI par le CoDev**5
 - 2.2 **Observations sur le projet de PLHI** 25
 - 2.3 **Recommandations**6
- 3 **ORIENTATION 2** : Le « déjà là » (l'existant) *Transfo QPV ; parc privé ; réno énergétique*7
 - 3.1 **Rappel de l'avis sur le bilan intermédiaire du PLHI par le CoDev**7
 - 3.2 **Observations sur le projet de PLHI** 27
 - 3.3 **Recommandations**8
- 4 **ORIENTATION 3** : Le logement neuf (*Production nouvelle ; contraintes réglementaires ; objectifs SRHH...*)9
 - 4.1 **Rappel de l'avis sur le bilan intermédiaire du PLHI par le CoDev**9
 - 4.2 **Observations sur le projet de PLHI** 29
 - 4.3 **Recommandations sur le projet de PLHI** 210
5. **ORIENTATION 4** : Populations spécifiques, Rééquilibrage, Contraintes PLHI PLUI11
 - 5.1 **Rappel de l'avis du CoDev sur Bilan Intermédiaire du PLHI**11
 - 5.2 **Observations PLHI** 212
 - 5.3 **Recommandations**13

AVERTISSEMENT

L'avis du Conseil de développement (CoDev), consulté en vertu de l'article L. 5211-10-1. du Code général des collectivités territoriales a, parmi ses particularités, d'être réfléchi, élaboré et formulé par un groupe (ici petit) de volontaires, bénévoles (généralement non spécialistes) et dans un délai limité (ici réduit)

Ce faisant, l'avis qui suit cherche en priorité à être utile en complément des travaux des professionnels (services de la CU, Bureau d'études, partenaires professionnels, associations spécialisées...) et des élus. Il privilégie spontanément le point de vue des habitants et acteurs du territoire.

1 ELEMENTS GENERAUX : Contexte / environnement / Changement climatique / ZAN / ... (COLLECTIF)

S'il n'a évidemment pas la prétention de penser que c'est à sa seule demande que certaines orientations ont été retenues, le Conseil de développement a eu plaisir à constater que l'essentiel de ses remarques formulées à l'occasion de son examen du bilan intermédiaire avaient commencé à être prises en compte dans ce projet de programme local de l'habitat Intercommunal.

Tel est le cas pour ce qui concerne certaines populations spécifiques : les jeunes, les personnes âgées et celles souffrant de handicap, mais c'est surtout l'approche ménage des trajectoires résidentielles qui marque avec les travaux préparatoires associant les élus et les partenaires professionnels, une réelle avancée qualitative du diagnostic et une cohérence renforcée des orientations.

Un bon départ qui nous fait regretter qu'il ne soit pas prévu d'associer Le Conseil de Développement aux actions de suivi et d'évaluation, voire de pilotage de ces thématiques, d'autant que nous n'avons pas vu comment les habitants étaient susceptibles de participer, ou au moins d'être consultés au titre du suivi ou de l'évaluation du PLHI.

Par ailleurs et pour ce qui est de l'information, le Conseil de développement s'étonne également de l'absence des notaires et des agences immobilières, mais cela a pu nous échapper.

En ce qui concerne la "Plateforme habitat", si le Conseil de Développement comprend qu'il ne puisse pas y avoir directement accès, il apprécierait d'être au moins destinataire des informations et de la documentation sur les différentes thématiques ainsi qu'aux chiffres annuels de la construction, à ceux sur le parc social et le parc privé ainsi que sur les demandes d'attribution de logement social. La communication de ces informations pourrait avoir lieu à l'occasion des sessions de présentation de l'outil.

1.1 Rappel de l'avis sur le bilan intermédiaire du PLHI par le CoDev

Les travaux du CODEV se sont centrés principalement sur : · Le logement aidé (Production de logement, réhabilitation du parc social, gestion de la demande et politique de peuplement ; · Rééquilibrage Est/Ouest et ruralité / urbanité · Le logement des populations spécifiques (personnes âgées, handicapées, des jeunes, des gens du voyage...) · L'adaptation du PLUI au PLHI Les enjeux environnementaux et climatiques L'articulation avec le PLUI

1.2 Observations sur le projet de PLHI 2

Le CODEV salue la formulation et l'angle pris par l'orientation 3, présentant le « logement neuf, levier au service du territoire et de ses habitants ». Cette manière de présenter l'opportunité de construire des logements, à travers les parallèles réalisés avec l'emploi, la démographie mais également les besoins des habitants, est une posture positive que le CODEV souligne. Les membres du CODEV comprennent l'angle qualitatif et orienté sur les besoins en qualifiant l'objectif « de produire mieux ». Le précédent PLHi n'avait pas pris la mesure par exemple du besoin en logement intermédiaire, et le PLHi2 permet de requestionner ce produit qui a d'avantage de sens aujourd'hui au regard de la hausse du marché immobilier.

Le CODEV souhaite également appuyer l'intérêt de développer une offre de logements abordables dans les petites communes, même sans obligations SRU. Un développement d'offre LLS permettrait d'apporter dans ces villes/villages, des produits qui concourent aux parcours résidentiels de leurs habitants, surtout ceux que le marché privé oblige à quitter leur villes de résidences (jeunes qui démarrent dans leur carrière, les ménages modestes qui connaissent un accident de la vie, les seniors qui ne peuvent plus assumer un grand logement). Certaines de ces petites communes de l'agglomération peuvent faire muter des patrimoines existants, sans forcément engager des constructions neuves, grâce à des dispositifs menés par des opérateurs spécialisés, en transformant ou réhabilitant des patrimoines vétustes (bail à réhabilitation, bail emphytéotiques, vente d'immeuble à rénover...).

2- Contradictions PLUi et PLHI

Des injonctions contradictoires ?

Il faut relever que différentes mesures ou règles du PLUi semblent contradictoires avec les objectifs précisés dans le PLHi et il serait opportun de les résoudre :

- l'observation du PLHi de la nécessité d'accroître la densité est entravée par la modification du calcul du Volume Enveloppe de Toiture imposé par le dernier PLHi. Pourtant, augmenter la surface constructible au dernier étage est un moyen simple de créer plus de surface de logement avec peu de contraintes pour le voisinage.

- l'objectif du PLHi de construire plus de petits logements afin de répondre aux besoins des célibataires, des familles monoparentales ou des seniors est entravé par la règle d'urbanisme imposant d'inclure les places de stationnement dans l'enveloppe de construction au-delà de deux logements, ce qui accroît considérablement le coût de la construction et en pratique rend aussi difficile de diviser les immeubles existants ; cette règle pourrait être assouplie notamment si des places evergreen sont disponibles (ou si des stationnements deux-roues peuvent être créés pour les petits logements ou en cas de proximité aux nœuds de transport en commun).

3- - Le LLS et la loi SRU

Il est fait mention au PLHi de l'outil « mixité sociale » du PLUi qui a été créé pour accompagner et aider les communes dans le périmètre SRU soumises à des obligations de rattrapage. Cet outil réglementaire s'impose aux communes ayant un taux supérieur au 25% de la loi SRU sur l'ensemble du territoire. Au-delà de ne plus être en adéquation avec les objectifs affichés, (et du souhait de F.Deveze concernant le taux de LLS) les fiches communales au PLHi perdent de leur intérêt. A défaut d'orienter la prochaine modification du PLUi, le codev pourrait inciter à la révision de cet « outil SRU » lors de la prochaine modification du PLUi, vers un outil qui s'adresse uniquement aux communes concernées par la loi SRU et ainsi redonner du sens et du poids aux fiches communales.

4- - Compatibilité avec le SDRIF-E

Il est fait mention que le PLUi devra évoluer dans les années à venir afin d'être en conformité avec le SDRIF-E approuvé il y a quelques mois et présente, à travers des intentions claires, les orientations à suivre en

termes de développement urbain au niveau régional. Il me semble indispensable de les retranscrire au PLHi, puisque ce dernier se veut compatible avec le SDRIF. Voici quelques exemples en rapport avec la partie offre nouvelle,

Mettre en avant le souhait de voir 90% de logements neufs en renouvellement urbain ce qui s'inscrit bien dans les projections PLHi. (Reno, surélévation, démolition/reconstruction, réduire la consommation de foncier)

Rappeler l'objectif d'augmentation du nombre de logements 1.3 % par an (contre plus de 13% au SDRIF-E)
La sobriété, le mieux habiter comme ligne de conduite (le chiffre est de 13 % pour la région, mais ramené au ratio imposé par le SDRIF selon les typologies de communes concernées (hypercentre, cœur, couronne)
Le SRHH conditionne ces objectifs à 2418 logements/an identifiés sur notre EPCI, développé plus finement au PLHi via les fiches communales.

1.3 Recommandations

Gouvernance

Proposition : Associer le CoDeV à l'animation partenariale de la mise en œuvre du PLHi aux côtés des acteurs associatifs de manière à contribuer à mieux informer les habitants.

Proposition : Il pourrait être demandé aux associations partenaires (ADIL, CLLAJ, CAUE, Énergies Solidaires, SOLIHA ...) d'établir un rapport annuel de l'activité territorialisée (attentes, difficultés, questionnements, enjeux...) pour les ménages. Ainsi l'expression des préoccupations des habitants pourraient davantage être pris en considération dans la définition par la collectivité des enjeux à venir.

Climat Energie

Proposition : Nécessité de se tenir informer des évolutions climatiques en vue d'envisager les constructions opportunes ainsi que tous les dispositifs de captation d'eau et d'énergie sans oublier la facilité quant à la collecte des déchets, en particulier dans l'habitat vertical.

2 **ORIENTATION 1** : Emploi-Logement-mobilité Emploi ; politique de peuplement ; mobilité et mouvements pendulaires

2.1 Rappel de l'avis sur le bilan intermédiaire du PLHI par le CoDev

P.27 : Encourager le développement d'une offre dédiée et adaptée aux besoins des jeunes en termes de superficie (petites typologies), de temporalité (année universitaire ou d'apprentissage), de localisation (prioritairement dans les zones bien servies (culture, sport et loisirs) et desservies (connections, mobilités) dans les pôles gares et à proximité des zones d'emploi) et de niveau de loyer.

P.18 : Enfin pour compléter le bilan du PLHI, il pourrait être instructif et utile de mesurer systématiquement l'impact économique des différentes actions du PLHI : mobilisation des entreprises locales, emplois créés ou maintenus, formations et apprentissages développés, filières de matériaux biosourcés soutenues ..., mais aussi d'évaluer l'efficacité des financements européens, nationaux, régionaux, départementaux et locaux captés et de comparer la rentabilité des sommes investies

P.30 : La prise en compte des dimensions économiques et des facteurs de mode de vie est essentielle pour anticiper et répondre aux besoins des habitants. Le rôle des migrations pendulaires dans le peuplement du territoire impose en particulier une prise en compte des mobilités dans les prévisions des besoins de logements.

2.2 Observations sur le projet de PLHI 2

Diagnostic sur la thématique « Lien emploi-logement-mobilité »

Le CODEV souligne la priorité donnée par la CU GPSeO à cette thématique du lien emploi-logement-mobilité, qui agit simultanément sur plusieurs objectifs

- **Le développement durable**, car réduire les déplacements et organiser les moyens existants ou à venir sont des piliers d'une réduction des émissions polluantes.
- **La qualité de vie des habitants du territoire**, car travailler proche de son lieu d'habitation permet de changer le quotidien des usagers, mais également d'avoir un impact sur l'utilisation des services proposés par les collectivités et acteurs associatifs locaux.
- **Le développement économique**, car le logement est souvent l'élément d'attractivité et de fidélisation des entreprises et de leurs salariés

Le CODEV a retenu de l'échange avec la Vice-Présidente Fabienne DEVEZE, le choix pris de ne pas créer de fiche action sur la mobilité car ce document n'est pas un plan de mobilité. Pour autant, les membres du CODEV souhaite appuyer l'idée que le PLHi est un document cadre et d'orientations qui permet de préciser comment et pourquoi le logement est un facteur de développement économique

L'analyse réalisée sur les mobilités résidentielles sont très intéressantes puisque la part des mobilités intracommunautaire et communales restent majoritaires et bien analysées entre les différentes polarités (Est/Centre/Ouest). La destination des mobilités intracommunautaire, principalement vers le locatif, est également un enseignement intéressant qui donne un appui au volet relatif à la production nouvelle. En effet, l'importance du parc locatif comme porte d'entrée sur le territoire, à travers des produits à développer comme le Logement Locatif Intermédiaire (LLI) prends du sens à travers cette analyse. La difficulté d'accéder à la propriété est également bien démontrée par cette analyse.

La démonstration de l'attractivité du territoire, notamment à travers de la part importante de ménages extérieurs au territoire qui intègre l'agglomération par le secteur Est, est un point important lorsqu'il est lié au sujet du développement économique. Cette attractivité permet d'engager une réflexion transverse avec d'autres documents de planification ou compétences du territoire :

- Le développement économique
- Le dispositif Territoire d'Industrie
- Les dispositifs Action Cœur de Ville et Petites Villes De Demain
- Le développement du pôle d'enseignement supérieur et l'accueil des jeunes en formation

Le CODEV souligne la pertinence et l'originalité de la méthode utilisée pour traduire des besoins en logement à travers des profils de ménages, réalisé dans la fiche action 7, celle du « création de référentiels produits et ménages ». Cette vision du besoin est bien plus concrète qu'une succession d'acronymes qui désigne des produits logement.

2.3 Recommandations

Pour compléter la fiche Action 7, le CODEV propose qu'une analyse des lieux de travail des salariés, par échantillonnage, soit réalisé sur les nouveaux programmes commercialisés (partenariats promoteurs, bailleurs sociaux, bailleurs institutionnels, Réservataires de LLS/LLI...). Au-delà d'une collecte des données, le CODEV propose une réalisation d'entretiens qualitatifs avec les opérateurs qui commercialisent (BRS et LLI dans un 1^{er} temps), pour analyser le profil des nouveaux ménages qui occupent ces nouveaux logements

Le CODEV propose de formaliser dans le PLHi un dialogue avec les acteurs locaux permettant d'enrichir le diagnostic des besoins. Les acteurs locaux pourraient être :

- ✓ Entreprises locales,
- ✓ les regroupements ou clubs d'entreprises,
- ✓ les chambres de métiers,
- ✓ les acteurs des dispositifs ACV, PVDD et Territoires d'industrie

Le CODEV propose de valoriser une action engagée par la CU et annoncée lors de la réunion de lancement du programme Territoire d'Industrie, par le Vice-Président Raphaël COGNET : présenter l'attractivité du territoire aux nouvelles entreprises.

Si la notion regroupant emploi-logement & mobilité est liée, détailler l'impact du logement pour le développement économique des villes et de la CU semble important pour les membres du CODEV pour traduire la notion perçue en filigrane (ou fil d'Ariane) comme une réelle priorité. Cette traduction par davantage de détails, permettrait de sensibiliser les élus locaux aux besoins des entreprises et de faire un lien entre la politique de développement économique communautaire, aux dispositifs d'aménagement dans lesquels plusieurs villes sont engagées (ACV, PVDD, TI) et le PLHi qui fixe les orientations en matière de développement de l'offre.

3 **ORIENTATION 2 : Le « déjà là » (l'existant) *Transfo QPV ; parc privé ; réno énergétique*** (MICHEL)

3.1 **Rappel de l'avis sur le bilan intermédiaire du PLHI par le CoDev**

Mieux prendre en compte les besoins des habitants

Le Codev rappelle l'objectif prioritaire du PLHI qui, à ses yeux, doit être de favoriser l'adéquation entre l'offre de logements et les besoins de la population sur le territoire.

> Parce que pour l'habitant la qualité de son habitat, c'est non seulement celle de son logement (surface, hauteur sous plafond, salubrité, accessibilité, adaptation au handicap et à la dépendance, éléments de confort, performances énergétiques, eau adoucie, accès à la fibre optique, stationnement, mobilités douces, compteurs intelligents, espaces de tri des déchets...) mais aussi celle de son espace quotidien (Environnement nature, qualité de l'air, relations avec les voisins, proximité et accessibilité des transports en commun, des mobilités individuelles, des commerces, services et équipements) il importe de mobiliser à l'évaluation des résultats de l'actuel PLHI, comme à l'établissement des objectifs du prochain l'ensemble des services de la CU concernés par l'habitat (urbanisme, politique de la ville, cycle de l'eau, PCAET, déchets, mobilité...)

Qu'en est-il de la satisfaction des habitants de la Communauté Urbaine quant à leur habitat ? Qu'en est-il de l'évolution de la qualité des logements des parcs publics et privés ?

> Se doter d'indicateurs permettant de mieux évaluer la capacité des différents parcs de logements à répondre aux besoins actuels et à venir du territoire tant en stock qu'en flux : tels que la fluidité du marché de l'immobilier, la satisfaction qualitative des besoins, le nombre de personnes en attente, la facilité à accéder à un nouveau logement, (durée d'occupation, temps de recherche) en fonction de leur typologie, de leur répartition géographique et de leur prix. Ces indicateurs, peu présents dans le rapport d'évaluation à mi-parcours, paraissent pourtant utiles à cette fin. Pour mesurer les tendances et les évolutions durables, il paraît aujourd'hui nécessaire de mettre en place un observatoire des trajectoires résidentielles.

> Parce qu'un bilan se doit également d'observer ce qui n'est pas prévu, **il manque un regard sur :**

- l'innovation et l'expérimentation tel que : Bail Réel Solidaire, Bimby, Habitat participatif,
- ou l'habitat atypique ou adapté tel que : Péniches, caravanes, cabanes, grottes, Habitat léger ou modulaire (sur STECAL), Habitat mobile, Habitat réversible, camping...

Un groupe de travail de R & D pourrait être mis en place pour capitaliser sur ces expériences

3.2 **Observations sur le projet de PLHI 2**

Diversification du peuplement

La conférence intercommunale du logement (CIL) et convention intercommunale d'attribution (CIA)

La CIL a pour objectif de définir la politique intercommunale d'attribution des logements au sein du parc locatif social du territoire. Les orientations prises visent à favoriser la mixité sociale en prenant en compte les catégories de personnes reconnues prioritaires pour du relogement.

La convention intercommunale d'attribution (CIA) constitue la déclinaison opérationnelle des orientations adoptées par la conférence intercommunale du logement (CIL). Cet outil, né de la fusion de la convention d'équilibre territorial (CET) et de l'accord collectif intercommunal (ACI), engage chaque partenaire signataire dans la mise en œuvre d'actions visant l'atteinte des objectifs fixés par la CIL. Elle est obligatoire pour les EPCI tenus de se doter d'un programme local de l'habitat (PLH) et pour les EPCI compétents en matière d'habitat avec au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV).

La CIA est donc un document contractuel et opérationnel qui comporte, en tenant compte, par secteur géographique, des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles, les engagements

de chaque acteur (en premier lieu les bailleurs sociaux et les réservataires), permettant de mettre en œuvre les orientations en matière d'attribution et de répartir entre les bailleurs présents sur le territoire de l'EPCI les obligations issues des règles nationales.

Or les objectifs assignés et les moyens pour y parvenir ne sont clairement explicités. Plus encore, il n'y a pas de corrélation directe entre les objectifs à atteindre en matière d'attribution équilibrée des logements sociaux, par le biais des quartiles, et la production de logement sur le territoire.

Le CODEV souligne que l'exercice de priorisation a été réalisé à travers la cotation de la demande. Toutefois, au regard des différents objectifs légaux obligatoires et du cumul des priorités, la cotation ne permet pas de dégager un profil type de ménage attendu sur le territoire. A titre d'exemple, la thématique du lien emploi-logement, que le PLHi2 présente comme un « fil d'ariane » ne permet pas de réellement prioriser les demandes des actifs et des travailleurs essentiels. L'attribution de seulement deux fois 5pts pour le lieu de travail et 10 pts pour le rapprochement habitat emploi, sont noyés parmi les 3à critères et près de 300pts possibles.

Trajectoire résidentielle en QPV

Par ailleurs, dans les QPV NPNRU, où l'enjeu de diversifier l'offre et les profils des habitants est un point essentiel, le CODEV souligne le traitement de ce défi. Diversifier l'offre de logement, pour un nouveau public, permettra d'apporter la mixité sociale qui fait défaut à ces quartiers caractérisés par une sur représentation de l'offre de logements locatif sociaux. Le CODEV souligne la prise en compte des réalisations antérieures et l'analyse réalisée des réussites et des échecs. Le CODEV comprends la temporisation et la formulation : « patienter » afin de s'adapter à la difficile situation du marché immobilier. Le CODEV souligne la priorité à donner à ces quartiers, mais comprends la position de ne pas tenir les calendriers initiaux dans ce contexte de crise immobilière. Le CODEV comprends le risque de proposer des produits au mauvais moments, ou les mauvais produits, pour compenser les effets du marché et tenir les calendriers.

3.3 Recommandations

Information habitants

Au titre de l'Action 4-INFORMATION DES HABITANTS, il paraît nécessaire d'ajouter “la préservation de la ressource en eau” aux thématiques d'information, que ce soit en direction des habitants, des architectes ou des constructeurs et que ce soit au moment de l'acquisition, de l'entrée en location, de la construction, de l'amélioration ou de l'entretien (voir l'avis du Conseil de développement à ce sujet).

Une information est utile concernant les risques naturels en particulier ceux d'inondation, mais aussi d'effondrement du sol (hauteur de l'Hautil ou de retrait des argiles) à l'occasion des travaux d'amélioration.

4 **ORIENTATION 3 : Le logement neuf (*Production nouvelle ; contraintes réglementaires ; objectifs SRHH...*)**

4.1 **Rappel de l'avis sur le bilan intermédiaire du PLHI par le CoDev**

1 Objectif de produire 2418 logements par an, en conformité avec le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH).

2 Équilibrer/calibrer la construction entre les zones Est (49 %), Centre (12 %), et Ouest (39 %) et l'adoption d'objectifs par commune.

3 Faire la ville sur la ville (renouvellement urbain). Faciliter les constructions en étage élevé. Encourager à utiliser des stratégies sans étalement (comme la division des parcelles) afin de limiter l'artificialisation. Faciliter la division de logements (notamment pour répondre aux besoins de logements plus petits et plus nombreux). Revoir les contraintes liées au stationnement (tenir compte des nouveaux modes – 2 roues notamment, de la taille des logements, encourager les places evergreen). Adapter les règles d'urbanisme à ces nouveaux facteurs. Créer des logements éco-responsables.

4 Lutte contre l'artificialisation des sols et mise en œuvre du SDRIF-E (ZAN, capacité d'urbanisation finie à 2040).

5 Création de référentiels produits et ménages. Mise en place de mesures et de projections des impacts de la croissance démographique sur le territoire, mise en place d'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)

4.2 **Observations sur le projet de PLHI 2**

Programmation des logements : Environ 2830 logements autorisés par an (soit +23 % au-delà des objectifs), mais ces chiffres tiennent aux intentions et ne sont pas représentatifs de la production de logements. Nous pouvons constater que les chiffres sont respectés voir dépassés mais ce n'est pas suffisant, l'offre de logements neufs va baisser avec la crise actuelle.

Avis entendu puisque l'idée à l'avis intermédiaire était de définir commune par commune une stratégie et une planification. Reste le volet plus consensuel avec, pour chacune d'elle, afin de renforcer le mieux vivre, se doter des outils de suivi adaptés, qui a été également entendu et développé au point 5.

Encourager des approches comme la réhabilitation des logements vacants, la division de parcelles existantes, la division dans le volume d'ensembles immobiliers en plusieurs logements, augmenter la constructibilité au dernier étage, revoir les règles liées à la construction de places de stationnement et en particulier encourager les parkings perméables (places evergreen). Le PLUI impose sur certaines communes plus de deux places de parkings en sous-sol pour les logements en accessions ce qui impacte énormément les projets.

Le bilan à mi-parcours émettait le souhait de se doter d'indicateurs permettant de mieux évaluer la capacité des différents parcs de logements à répondre aux besoins actuels et à venir du territoire tant en stock qu'en flux en mettant en place un observatoire des trajectoires résidentielles. Le souhait du Codev se confirme au PLHI 2 mais ne définit pas clairement le dispositif ou du moins les tenants permettant de le mettre en œuvre.

4.3 Recommandations sur le projet de PLHI 2

- Compatibilité avec le SDRIF-E

Il est fait mention que le PLUi devra évoluer dans les années à venir afin d'être en conformité avec le SDRIF-E approuvé il y a quelques mois et présente, à travers des intentions claires, les orientations à suivre en termes de développement urbain au niveau régional. Il me semble indispensable de les retranscrire au PLHi, puisque ce dernier se veut compatible avec le SDRIF. Voici quelques exemples en rapport avec la partie offre nouvelle,

Mettre en avant le souhait de voir 90% de logements neufs en renouvellement urbain ce qui s'inscrit bien dans les projections PLHi. (Reno, surélévation, démolition/reconstruction, réduire la consommation de foncier)

Rappeler l'objectif d'augmentation du nombre de logements 1.3 % par an (contre plus de 13% au SDRIF-E) La sobriété, le mieux habiter comme ligne de conduite (le chiffre est de 13 % pour la région, mais ramené au ratio imposé par le SDRIF selon les typologies de communes concernées (hypercentre, cœur, couronne) Le SRHH conditionne ces objectifs à 2418 logements/an identifiés sur notre EPCI, développé plus finement au PLHi via les fiches communales.

- Accompagnement des porteurs de projets :

Organiser des concertations entre communes et CU GPSEO pour anticiper les oppositions et fluidifier les projets. Mettre en place un accueil, une médiation entre les opérateurs/promoteurs et les communes afin les accompagner face aux complexités réglementaires et aider à la transformation positive de projets immobiliers. Fiche action 10 Bis

- Logements en accession à prix maîtrisé.

Mettre en avant ce mécanisme qui vise à encourager la mixité sociale et à faciliter l'accession dans des zones où les prix de l'immobilier sont élevés, tout en garantissant un cadre réglementé pour éviter la spéculation. Cela prend la forme d'un contrat du genre PUP et conditionne l'accès et la revente du bien tout en protégeant les deux parties prenantes à la rédaction (commune et promoteur).

- Dynamisation des entrées de villes et changement de destination des zones UE (UMOP 2023)

Pour valoriser les paysages urbains de l'agglomération parisienne nous devons favoriser la requalification des centres urbains dégradés, des entrées de ville et notamment des zones commerciales et les zones d'activité économique en voie d'obsolescence notamment les entrées de villes qui représentent souvent des zones sous-exploitées qui pourraient être transformées grâce à une politique incitative tout en étant conforme à la loi ZAN. L'accent mis sur ce point au PLHi permettrait au PLUi, prochainement modifié ou révisé, une plus grande flexibilité pour le changement de destination des zones UE, aujourd'hui souvent réservées à l'activité économique tout en favorisant leur désimperméabilisation et leur végétalisation.

- Le LLS et la loi SRU

Il est fait mention au PLHi de l'outil « mixité sociale » du PLUi qui a été créé pour accompagner et aider les communes dans le périmètre SRU soumises à des obligations de rattrapage. Cet outil réglementaire s'impose aux communes ayant un taux supérieur au 25% de la loi SRU sur l'ensemble du territoire. Au-delà de ne plus être en adéquation avec les objectifs affichés, (et du souhait de F.Deveze concernant le taux de LLS) les fiches communales au PLHi perdent de leur intérêt. A défaut d'orienter la prochaine modification du PLUi, le codev pourrait inciter à la révision de cet « outil SRU » lors de la prochaine modification du PLUi,

vers un outil qui s'adresse uniquement aux communes concernées par la loi SRU et ainsi redonner du sens et du poids aux fiches communales.

5. ORIENTATION 4 : Populations spécifiques, Rééquilibrage, Contraintes PLHI PLUI

5.1 Rappel de l'avis du CoDev sur Bilan Intermédiaire du PLHI

Des points sensibles et des rééquilibrages nécessaires.

1- Concernant l'équilibre géographique de production sociale :

Certaines communes restent fortement carencées sur le territoire : inquiétude sur l'application stricte de la loi dans ces communes qui pourrait déboucher sur un rejet avec, le cas échéant, des situations de concentration inacceptable.

Au-delà du volume, la part de logements réellement abordable est un élément préoccupant au regard des besoins exprimés sur le territoire, au regard de la demande de parcours résidentiel pour des locataires du parc social ayant des revenus plus bas que la moyenne départementale, mais aussi au regard des besoins de reconstruction du parc social démolit.

Le constat est bien précisé dans le document d'évaluation à mi-parcours : « une nouvelle offre sociale encore trop centrée sur les communes déjà dotées. Accentuer les efforts sur les communes déficitaires »

Si le CODEV s'inquiétait en 2018 d'un effet massif et du risque de concentration de cette offre à prioriser dans les communes déficitaires, le constat à mi-parcours démontre un réel retard sur les objectifs et surtout une solidarité intercommunale qui repose toujours sur les communes déjà bien dotées.

Analyser les raisons qui conduisent à ce constat, entre la ZAN appliquée au secteur rural et la crainte de voir débarquer une architecture et une population différente de celles auxquelles nous sommes accoutumés, pour proposer des réponses concrètes adaptées au contexte comme aux contraintes, va s'avérer plus que nécessaire pour élaborer le prochain PLHI.

Accentuer l'offre de logements sociaux dans les communes qui en sont carencées afin d'améliorer le rééquilibrage. Le Codev se réjouit du volume de logements sociaux construits mais partage le constat du document d'évaluation à mi-parcours que la "nouvelle offre sociale [est] encore trop centrée sur les communes déjà dotées" et sur le besoin d'accentuer les efforts sur les communes déficitaires".

Si le CODEV s'inquiétait en 2018 d'un effet massif et du risque de concentration de cette offre à prioriser dans les communes déficitaires, le constat à mi-parcours démontre un réel retard sur les objectifs et surtout une solidarité intercommunale qui repose toujours sur les communes déjà bien dotées.

Encourager le développement d'une offre dédiée et adaptée aux besoins des jeunes, en termes de superficie (petites typologies), de temporalité (année universitaire ou d'apprentissage), de localisation (prioritairement dans les zones bien servies (culture, sport et loisirs) et desservies (connections, mobilités) dans les pôles gares et à proximité des zones d'emploi) et de niveau de loyer. Il faut noter que le PLHi doit non seulement prendre en compte les besoins des jeunes qui étudient sur le territoire mais tenir compte aussi du fait que de nombreux jeunes vivant sur le territoire étudient ailleurs, augmentant ainsi notablement les besoins

2- Mieux prendre en compte les besoins des personnes en situation de handicap :

Le bilan est positif puisque les villes qui s'étaient engagées à construire des logements pour les personnes en situation de handicap sont allées au bout de leur démarche et ont réalisé plusieurs dizaines de logements mais on ne sait pas si c'est suffisant. Il faut noter que la diversité des handicaps implique des adaptations multiples, ce qui suggère de mieux prendre en compte les besoins, par exemple via des questionnaires ou en favorisant les travaux de maintien à domicile en lien avec le Conseil départemental lorsque c'est possible, et d'adopter éventuellement une approche partenariale avec les bailleurs sociaux pour l'attribution effective des logements PMR aux personnes handicapées ou dépendantes...

Renforcer l'offre de logements adaptés aux personnes âgées en améliorant la connaissance des besoins des seniors, éventuellement en prenant l'attache du Conseil départemental, et en adaptant l'offre de nouveaux logements aux besoins de cette population (taille de logements, prix, loyers et charges, localisation à proximité des centres villes et des lieux de vie, des noeuds de transport, stationnement.

Envisager la possible évolution de l'usage des logements vers des populations différentes, par exemple des logements destinés aux étudiants peuvent devenir à moyen/long-terme des logements pour des parents isolés ou pour des seniors, ce qui implique de conserver une certaine souplesse dans l'utilisation des bâtiments.

5.2 Observations PLHI 2

1- Rééquilibrer l'offre des logements sociaux en l'élargissant sur les communes déficitaires

2- Etudier la possibilité de construire des résidences étudiantes

GPSEO ne s'est pas projeté sur les logements étudiants alors que le nombre d'étudiants augmente et que des étudiants des villes voisines viennent habiter sur notre territoire.

Études de faisabilité pour l'implantation de logements étudiants sur des fonciers appartenant à GPSEO.

Il n'y a pas d'objectif quantitatif et qualitatif de la part de la C.U.

Etudier la production de logements à destination des jeunes qui concerne une population de - de 30 ans (étudiants, apprentis, alternants, jeunes travailleurs, etc.)

Identifier les terrains constructibles près des sites d'enseignement.

Etudier les possibilités de construction avec des accords signés avec l'État.

Analyser la réhabilitation de bureaux vacants.

Qu'elle offre GPSEO peut-il proposer ?

Quelle projection a GPSEO avec le Département sur les statistiques les besoins des populations vieillissantes ? qui peut apporter une aide aux opérations de construction de résidences pour étudiants.

3- Approcher les bailleurs sociaux afin de construire au mieux les logements aux personnes en situation de handicap

Approcher les bailleurs sociaux qui peuvent répondre aux besoins spécifiques des locataires handicapés, l'importance de l'accessibilité et de l'aménagement des logements pour cette population, ainsi que les obligations légales qui incombent aux bailleurs sociaux en la matière.

Depuis 2005, la loi française exige que tous les logements neufs soient conçus pour être accessibles et adaptables aux personnes en situation de handicap. Pour les logements existants, la loi ALUR prévoit que le bailleur social doit prendre en charge les travaux d'adaptation nécessaires.

Lancer une opération d'appel à projet faite conjointement avec le conseil départemental.

Mettre en place une stratégie qui prendra en compte les attentes et les besoins des personnes de plus de 60 ans, il est nécessaire de quantifier les volumes et de faire une projection sur le type de logements.

En lien avec le Département et la CNAV établir un portrait du territoire élaboré pour les seniors, permettant de pouvoir bâtir les logements attendus sur le territoire de GPSEO.

4- Logement sénior

Le codev s'interroge sur les liens avec le département en vue d'évaluer les besoins et la nature des besoins en matière d'hébergement des personnes sénior. Mieux se projeter pour mieux penser le type d'habitat adapté. - Etudier les besoins des logements des seniors en particulier à proximité des commerces, transports....

Les seniors de demain n'ont pas les mêmes attentes que la génération précédente. Sorties culturelles, bien-être, échange et liens sociaux... de nouveaux besoins sont apparus auxquels les résidences doivent répondre.

Les Résidences services seniors doivent également accompagner le senior dans l'évolution de ses besoins afin que la résidence devienne un lieu de vie durable. Cela passera par l'intégration de services d'accompagnement à la perte d'autonomie.

S'implanter dans des villes de taille moyenne

Les opérateurs devront focaliser leur investissement sur des communes à taille humaine, rassurante pour les personnes âgées issues des territoires ruraux.

Le choix de l'emplacement reste stratégique tel que la proximité de cabinets médicaux et paramédicaux. S'adapter aux budgets de tous les seniors.

5.3 Recommandations

1- REQUILIBRER L'OFFRE DES LOGEMENTS SOCIAUX EN L'ELARGISSANT SUR LES COMMUNES DEFICITAIRES.

Ralentir les constructions sur les communes déjà dotées.

Encourager le développement d'une offre dédiée et adaptée aux besoins des jeunes, en termes de superficie (petites typologies), de temporalité (année universitaire ou d'apprentissage), de localisation (prioritairement dans les zones bien servies (culture, sport et loisirs) et desservies dans les pôles gares et à proximité des zones d'emploi) et de niveau de loyer.

Une part de la production neuve doit s'orienter vers des logements de petites typologies (T1 à T2) en raison de la forte proportion de petits ménages demandeurs aux revenus très modestes sur le territoire (personnes isolées, étudiants, personnes âgées et/ou handicapées).

Ces logements devront être fonctionnels et compacts afin de limiter le montant du loyer des demandeurs et des populations jeunes en particulier.

A ce titre, il est rappelé la nécessité absolue pour les bailleurs d'adapter leur projet de construction de logements aux besoins locaux et pour cela de se référer notamment aux dispositions des programmes locaux de l'habitat (PLH) en vigueur sur le territoire.

Il convient pour les bailleurs de s'appuyer sur les PLHI en vigueur, afin d'affiner l'offre de production en fonction des besoins locaux identifiés.

2- LOGEMENTS ETUDIANTS :

Face à une pénurie de logements, le marché des résidences étudiantes répond à un réel besoin.

Chaque année de plus en plus d'étudiants cherchent des studios pour se loger à côté de leurs lieux d'études.

La situation géographique du logement est un plus s'il se trouve à côté des établissements de l'enseignement supérieur comme les universités et les écoles, ce qui est le premier critère d'un étudiant lorsqu'il recherche son futur logement étudiant.

Le deuxième critère qu'il faut prendre en compte est la proximité du logement des réseaux de transports mais également les différents commerces.

Il faut que les prestations et services proposés au sein de la résidence pour étudiants correspondent à leurs besoins (WIFI, laverie, espace de coworking, ...)

Les équipements et l'éclairage au sein du logement doivent être optimaux (bureau, table et chaises, étagères, luminaires, lit, plaques de cuisson, etc.).

Autre piste : L'un des leviers pour répondre à ce défi consisterait à modifier l'usage des bâtiments, et notamment à transformer des surfaces de bureaux en logements étudiants. Le changement d'usage est une piste sérieuse pour répondre à la crise du logement.

Autre solution : Rehausser les résidences existantes de plusieurs niveaux afin de créer d'autres logements et de faire par la même occasion la rénovation thermique.

En l'absence de campus physique, il convient de mettre au moins en place un campus numérique solide qui mobilise notamment les opportunités de logement temporaire destiné initialement au stagiaire d'entreprise d'équipements. (Oxygène aux Mureaux)

La mobilité estudiantine représente près de 2 000 étudiants issus de la Communauté urbaine qui sont inscrits à CY Université avec des flux importants provenant notamment des communes de Conflans-Sainte-Honorine (303 étudiants), Mantes-la-Jolie et Mantes-la-Ville (216 étudiants), Les Mureaux (200 étudiants), Poissy (169 étudiants), Achères (159 étudiants) et Andrésy (115 étudiants). CY est l'université qui accueille le plus grand nombre d'étudiants issus du territoire de la Communauté urbaine.

Voir également les pôles universitaires de Versailles-Saint-Quentin et St Germain-en-Laye.

3- LOGEMENTS PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP :

Lorsque le handicap est trop important pour exercer une activité professionnelle, même dans un cadre adapté, il faut se tourner vers d'autres solutions d'hébergement.

Voici quelques pistes :

- Le foyer de vie s'adresse aux adultes handicapés jouissant malgré tout d'une certaine autonomie. Outre l'hébergement, il leur propose des activités adaptées à leurs capacités : sculpture, peinture, gymnastique... Les foyers ne sont pas médicalisés. Si un résident a besoin de soins réguliers, le foyer fera alors intervenir un SSIAD (Service de Soins Infirmiers à Domicile).
- Le foyer d'hébergement convient aux adultes en situation de handicap qui travaillent en ESAT ou en entreprise adaptée et qui ne souhaitent pas vivre seul.
- Les EPHAD, dans les cas où la personne en situation de handicap est également âgée, une autre possibilité d'hébergement les EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes).
- L'habitat inclusif, en cours de déploiement, l'habitat inclusif est une alternative entre la vie à domicile et l'établissement médico-social en mettant à disposition de la personne des espaces de vie collectifs et un espace de vie privatif.

Cette forme d'habitat offre une certaine autonomie dans un environnement sécurisé.

Ces structures alternatives sont encore rares. Elles se composent d'une grande diversité de propositions : habitats partagés, habitats regroupés, inclusifs, maisons partagées, unités logements services.

4- LOGEMENTS SENIORS :

- La localisation de la résidence senior est très importante. Plus elle se situe dans une zone à forte demande, plus elle aura de chance de vendre son programme et de louer la totalité de ses appartements.

Ainsi, il est conseillé de privilégier les implantations en centre-ville, à proximité des transports et des commodités, permettant aux seniors de conserver leur autonomie et leur indépendance.

- Construire des résidences autonomie qui sont des logements pour les personnes âgées. Elles permettent à ses locataires de vivre en toute indépendance dans un logement privatif avec des espaces communs dédiés à la vie collective et sociale. Des services collectifs y sont proposés.

Elles sont souvent construites à proximité des commerces, des transports et des services. Le coût du logement y est modéré. Elles sont majoritairement gérées par des structures publiques ou à but non lucratif.

Elles sont conçues pour accueillir dans un logement des personnes âgées majoritairement autonomes qui ne peuvent plus ou n'ont plus l'envie de vivre chez elles (à cause d'une baisse de revenus, de difficultés d'accès aux commerces, d'un sentiment d'isolement...).

Les résidences autonomie sont composées d'appartements privatifs et d'espaces communs partagés par les résidents : salle d'animation, salle de restaurant... Elles accueillent en moyenne une cinquantaine de résidents.