



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2023-2028

Document d'orientations

Document présenté en Conseil Communautaire en date du 7 juillet 2022





Contenu

INTRODUCTION.....	3
LES OBJECTIFS QUANTITATIFS DU PLH : RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS	4
1 - Besoins en logements pour maintenir la stabilité démographique du territoire	5
2 – Besoins liés aux perspectives démographiques souhaitées	7
3 - Synthèse des besoins en logements	7
LA TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION	8
LES ORIENTATIONS THÉMATIQUES.....	10
Orientation n° 1 : Répondre aux besoins en logements de la population	10
Orientation n°2 : Assurer la cohésion sociale du territoire	11
Orientation n°3 : Assurer la qualité de la production de logements	12
Orientation n°4 : Organiser la gouvernance, l'animation et le suivi du PLH	13

INTRODUCTION

Le diagnostic du Programme Local d'Habitat a permis de mettre en évidence les différents enjeux en matière d'habitat sur le territoire de la CCPL. Le document d'orientations définit les **objectifs quantitatifs et qualitatifs d'une politique locale de l'habitat pour les six années à venir**.

Le PLH doit respecter les **prescriptions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)** qui fixe notamment un nombre minimal de logements à produire chaque année, ainsi que des objectifs de production de logements locatifs sociaux (8% minimum de la production totale à l'horizon 2025) et de réhabilitation énergétique.

Le PLH doit également prendre en compte le **Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)** qui fixe notamment par commune les potentiels maximum d'extension de l'enveloppe urbaine, ainsi que des prescriptions en matière de densité d'habitat et de population à l'horizon 2030.

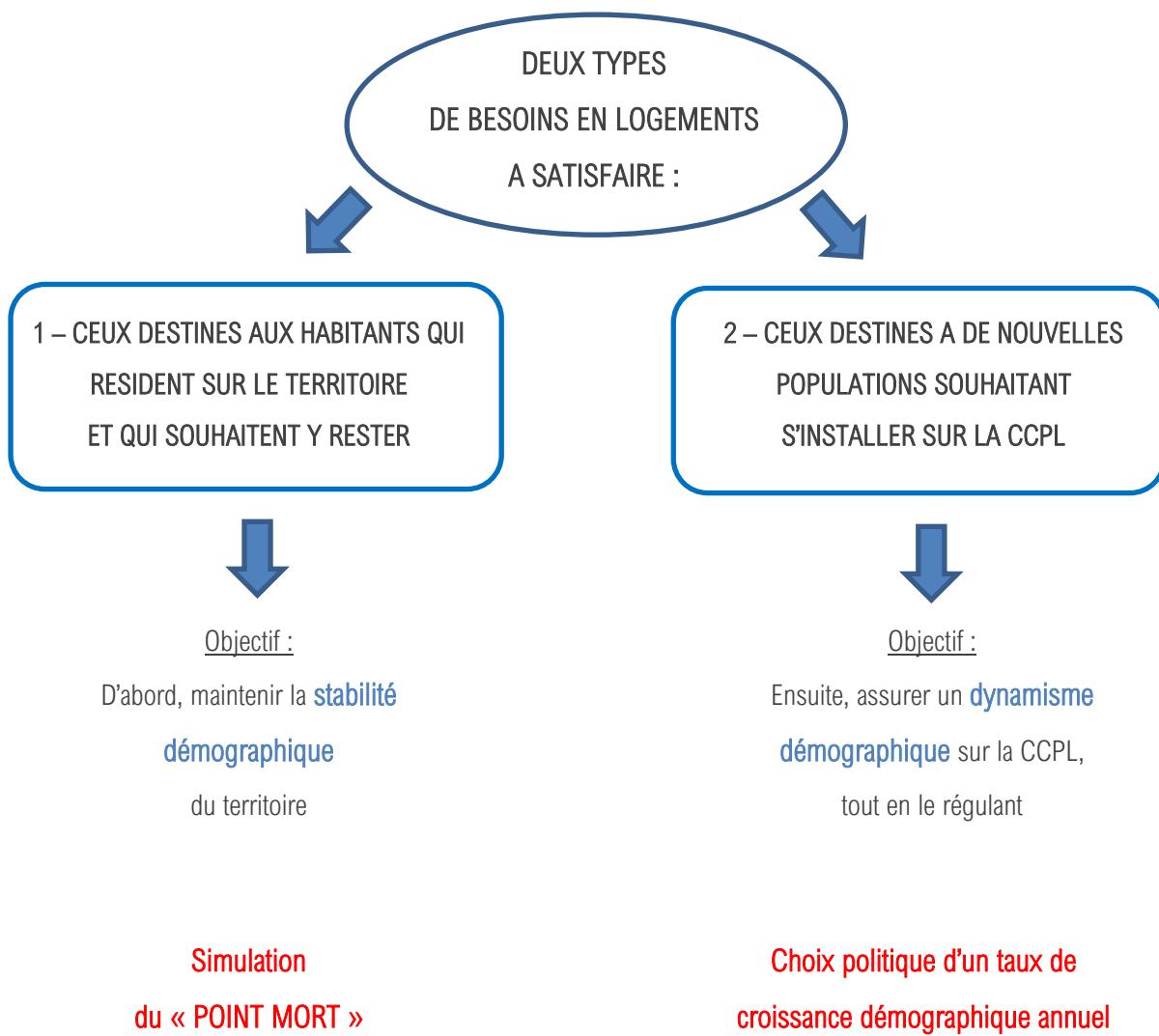
Article R302-1-2

Modifié par Décret n°2018-142 du 27 février 2018 - art. 3

Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

- a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens des chapitres II et II bis de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ;
- h) Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale.

LES OBJECTIFS QUANTITATIFS DU PLH : RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS



1 - BESOINS ENDOGENES OU BESOINS EN LOGEMENTS POUR MAINTENIR LA STABILITE DEMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE

Un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population. Il contribue également, de manière indirecte, à couvrir des **besoins dits « non démographiques »**, qui sont :

- **Compenser à la diminution de la taille moyenne des ménages** (augmentation des personnes seules, des familles monoparentales, des personnes âgées, des divorces, décohabitation des jeunes du foyer familial...). Il s'agit du **desserrement** : si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants.

- **Remplacer les logements détruits ou ayant changés d'usage.** C'est le **renouvellement du parc** de logements.

Par exemple, un commerce transformé en résidence principale fera baisser les besoins en logements en accueillant un nouveau ménage. Inversement, une résidence principale transformée en commerce fera augmenter les besoins en logements.

- **Compenser l'évolution du nombre de résidences secondaires et de logements vacants**, indispensables à la nécessaire fluidité du marché.

L'augmentation ou la diminution du nombre de logements secondaires et/ou vacants va influer sur les besoins en logements.

Par exemple, un logement vacant qui devient une résidence principale contribuera à faire baisser les besoins en logements.

Le cumul de ces besoins endogènes est appelé « Point Mort » et correspond donc au nombre de logements qu'il est nécessaire de construire **pour maintenir la population existante**.

Le calcul du Point Mort sur la CCPL entre 2013 et 2018	
Besoins liés au desserrement des ménages <i>(Population des résidences principales 2013 / taille des ménages en 2018) - nbre rés principales 2013 (26 251 / 2,5) – 9 956 = 544 / 5 années</i>	109 logements / an
Besoins liés au renouvellement du parc <i>(Parc de logements total 2013 + logements construits 2013/2018- parc de logement total 2018) 10 617 + 690 – 11 292 = 15 / 5 années</i>	3 logements / an
Besoins liés à la variation des résidences secondaires et logements vacants <i>(Evolution résidences secondaires + logements vacants : période 2013-2018) +23 résidences secondaires et +189 logements vacants / 5 années</i>	42 logements / an
TOTAL DES BESOINS ENDOGENES (Point Mort)	154 logements / an

Nota : Au final, il faut ensuite y ajouter les besoins liés à la croissance démographique, c'est-à-dire des nouveaux habitants, pour connaître les besoins globaux en logements sur une période donnée.

Sur le territoire de la CCPL, le calcul du « Point Mort » est effectué sur la période 2013-2018. Le maintien de la population sur cette période a nécessité la production de 154 logements par an en moyenne.

La presque totalité des besoins est liée au phénomène de desserrement des ménages, soit 109 logements par an. La diminution de la taille moyenne des ménages est en effet particulièrement importante sur la période, passant de 2,63 en 2013 à 2,50 en 2018.

Les besoins liés au renouvellement du parc sont faibles (3 logements par an).

Enfin, l'augmentation importante des logements vacants sur la période (+189 logements entre 2013 et 2018) et, dans une moindre mesure, du parc des résidences secondaires (+23 logements entre 2013 et 2018) influent sur les besoins en logements (42 logements par an).

Pour calculer le point mort sur le temps du PLH 2023-2028, l'hypothèse d'une diminution continue de la taille des ménages a été retenue, du fait notamment de la poursuite des mutations sociétales et des tendances nationales au vieillissement de la population.

La taille moyenne des ménages retenue est de 2,45 personnes en 2028.

Les besoins en logements pour répondre aux problématiques du desserrement sont estimés sur la période 2023-2028 à 82 logements par an.

Concernant les besoins liés au renouvellement du parc, les chiffres observés sur la période 2013-2018 sont repris.

Concernant les besoins liés à la variation des résidences secondaires et logements vacants, les simulations sont basées sur un fort ralentissement dans les années à venir du nombre de nouveaux logements vacants, du fait de l'attractivité accrue du territoire au cours des derniers mois (notamment avec la pandémie) qui ne devrait pas faiblir dans les années à venir.

Simulation des besoins endogènes en logements (Point Mort) pour la période 2023-2028	
Besoins liés au desserrement des ménages	82 logements / an
Besoins liés au renouvellement du parc	3 logements / an
Besoins liés à la variation des résidences secondaires et logements vacants	10 logements / an
SIMULATION DES BESOINS ENDOGENES (Point Mort)	95 logements / an (soit 570 logts au total)

Le scénario retenu prévoit donc la construction de 95 logements par an pour maintenir le niveau de population, soit environ 570 logements sur la période 2023-2028.

2 – BESOINS EXOGENES OU BESOINS LIES AUX PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES SOUHAITEES

Au cours des deux dernières décennies, le taux de croissance annuel moyen observé sur le territoire de la CCPL était de l'ordre de 0,60% par an.

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007	2007-2012	2012-2017
CCPL	6,1%	2,7%	3,5%	1,4%	0,8%	1,0%	0,3%
CA Paris-Saclay	4,7%	1,3%	0,8%	0,4%	0,6%	0,6%	1,3%
CA Coeur d'Essonne	5,8%	0,4%	1,1%	0,5%	0,8%	0,6%	0,8%
CC le Dourdannais en Hurepoix	4,6%	2,1%	1,9%	1,0%	0,6%	0,9%	0,9%
Essonne	4,6%	1,0%	1,2%	0,5%	0,7%	0,6%	0,9%
Ile-de-France	0,9%	0,3%	0,7%	0,3%	0,7%	0,5%	0,5%

Source : INSEE

Pour la période du PLH, au vu des potentiels de production de logements et de la volonté des élus de s'inscrire dans une dynamique démographique maîtrisée, le taux de croissance démographique annuel moyen devrait tendre vers 0,85% par an.

Ce taux de croissance annuel est plus élevé que les dernières tendances démographiques communautaires, cependant les élus de la CCPL souhaitent non seulement anticiper les incidences prochaines du développement du Plateau de Saclay, mais également prendre en compte le récent regain d'intérêt des « citadins » pour le monde péri-urbain (notamment lié à la pandémie) et accueillir de nouvelles populations en accompagnement du développement économique sur le territoire communautaire envisagé (en moyenne, un hectare par an de développement économique).

Cette croissance démographique nécessite la production d'environ 97 logements par an sur la CCPL, soit environ 580 logements sur la période 2023-2028.

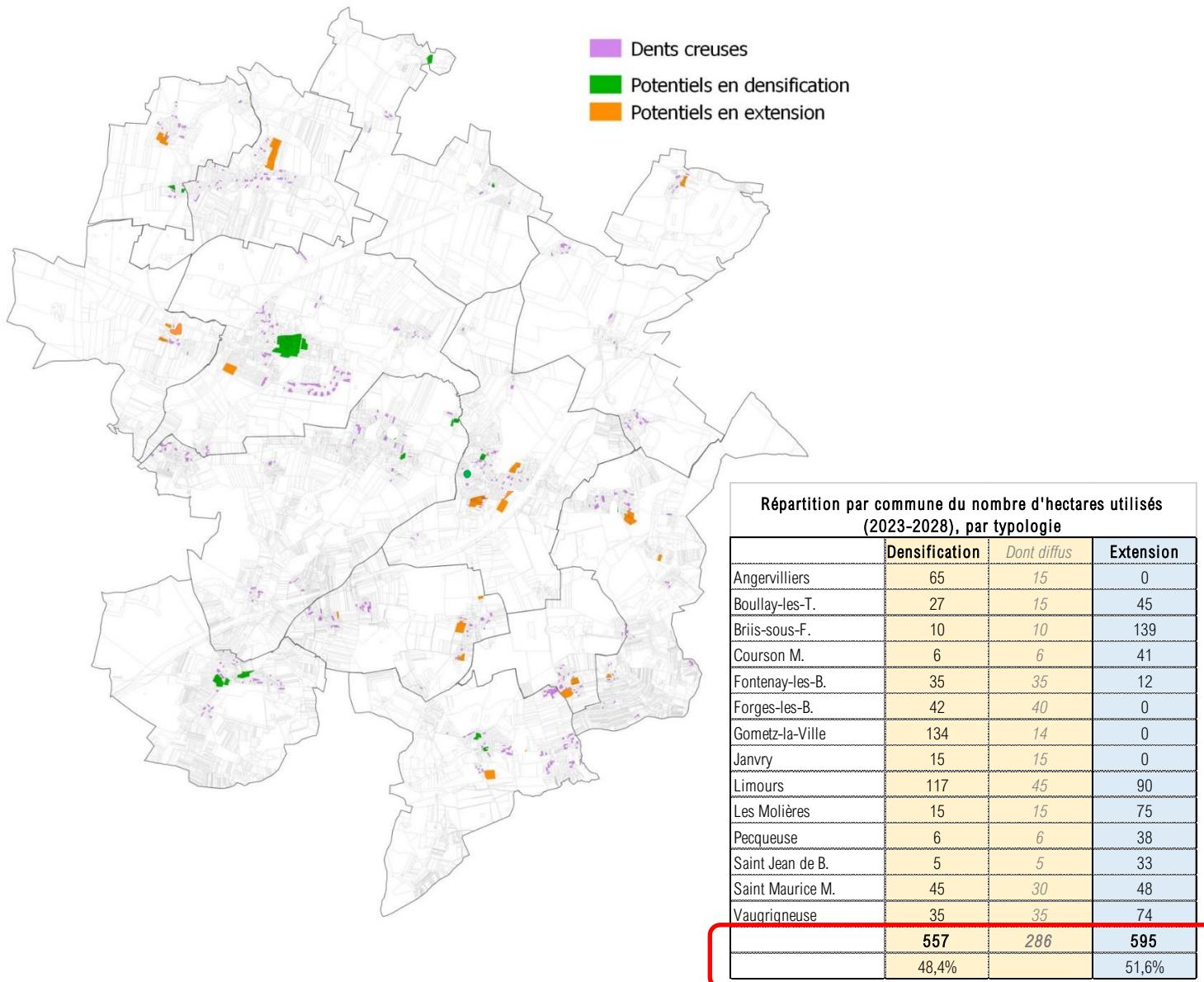
3 - SYNTHESE DES BESOINS EN LOGEMENTS SUR LA PERIODE 2023-2028

Besoins liés à la croissance démographique	Besoins liés au « Point Mort » (maintien de la population)
Environ 580 logements (soit env. 97 logements / an)	Environ 570 logements (soit env. 95 logements / an)
Au total, programmation d'environ 1 150 logements sur la période 2023-2028	
Soit 192 logements par an, en moyenne	

LA TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION

La production de logements sur la période du PLH s’inscrit dans une logique de développement résidentiel du territoire, du respect des potentiels fonciers et des possibilités d'accès aux services et équipements.

Le potentiel de logements sur la CCPL a été établi par un repérage des capacités inscrites au sein des documents d’urbanisme communaux, au travers des Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP), des zones à urbaniser et par un repérage exhaustif des dents creuses et potentiels de densification. Il en ressort un potentiel total d'environ 2 000 logements sur le territoire de la CCPL (conformément au SDRIF 2013), lequel a été affiné par les communes afin de répondre aux besoins démographiques.



Les 557 hectares en **densification** sont répartis entre « diffus » (51,3%) et projets identifiés (48,7%) (Zone AU des documents d’urbanisme et/ou en secteur d’Orientation d’Aménagement et de Programmation).

L’objectif territorialisé de la production de logements sur le temps du PLH est inscrit dans le tableau ci-dessous :

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

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

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

Deux communes ont cependant une programmation qui semble moins adaptée à leur poids démographique au niveau de la CCPL : Forges-les-Bains et Gometz-la-Ville. En fait, pour chacune des deux communes, une justification est avancée :

Pour Forges-les-Bains, après une décennie au cours de laquelle la production de logements neufs a été très importante (300 permis dont plusieurs correspondant à des projets collectifs à vocation majoritairement social de plusieurs dizaines de logements), les Elus souhaitent un ralentissement du rythme de construction (la commune a été le 2ème pôle de développement démographique de la CCPL sur cette période du fait d'une urbanisation très soutenue qui met ses structures sous tension et en péril le caractère rural de la commune).

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

PROGRAMME PETITES VILLES DE DEMAIN (PVD)

Lancé en octobre 2020 par Mme Gourault Ministre de la Cohésion des territoires, « Petites Villes de Demain » (PVD) est un programme national qui s’inscrit dans une démarche de contractualisation avec l’Etat, autour des objectifs de relance et de transition écologique. Il offre aux communes centres de moins de 20 000 habitants et à leur intercommunalité, un nouveau cadre légal

permettant aux élus de mener des projets visant à redynamiser leurs centres-villes, en intégrant notamment les enjeux écologiques, démographiques, économiques, solidaires et numériques.

Adhérentes au programme « Petites Villes de Demain » (PVD) depuis juin 2021, les villes de Limours et de Briis-sous-Forges mènent avec la Communauté de Communes du Pays de Limours (CCPL) et les services de l'Etat une étude permettant de conforter l'attractivité du territoire communautaire en s'adaptant aux nouveaux besoins de la population dans une démarche de transitions.

Ce dispositif encourage par ailleurs la mise en œuvre d'une « Opération de Revitalisation du Territoire » (ORT) qui doit se traduire concrètement par un plan d'actions, notamment sur la thématique de l'habitat.

C'est à ce titre que les actions fixées dans le PLHi seront prises en compte dans le programme PVD du territoire. Cette intégration a vocation d'une part à faciliter leur mise en œuvre opérationnelle, et d'autre part à coordonner l'ensemble des moyens d'accompagnement des partenaires mobilisés dans une vision transversale du projet communautaire. Les actions en matière d'habitat pourront ainsi être lancées suivant leurs maturations et les priorités retenues par les élus, en garantissant une cohérence entre les documents de planification stratégique intercommunaux, tel que le PLHi et la contractualisation engagée entre l'Etat et la CCPL au profit d'un plan pluriannuel allant de 2021 à 2026.

Une large majorité de communes souhaitent une accélération de la production de logements dans les années à venir, par rapport aux années précédentes, afin d'apporter des réponses aux besoins de maintien de la population sur le territoire, et de diversification du parc et des parcours résidentiels.

LES ORIENTATIONS THÉMATIQUES

Le projet de PLH se décline en quatre grandes orientations, permettant d'apporter des réponses aux enjeux de l'habitat et du logement sur la CCPL.

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

▪ Assurer une production maîtrisée de 1 152 logements sur le temps du PLH

La Communauté de Communes du Pays de Limours se fixe un objectif de production de logements pour les six années à venir, d'environ 1 152 unités sur la durée du PLH.

Ce développement doit se faire en renforçant les centralités urbaines du territoire – Limours ainsi que le réseau des pôles urbains secondaires – tout en conciliant le maintien d'un développement équilibré des bourgs ruraux.

Il doit permettre aux différentes communes de la CCPL de maintenir la population résidente, par une diversification des parcours résidentiels, mais également d'accueillir de nouveaux ménages et de participer ainsi à l'effort régional (70 000 logements par an à l'échelle de l'Île-de-France).

Les nouveaux espaces d'habitats devront répondre aux enjeux de limitation de la consommation foncière, en privilégiant l'utilisation du foncier à l'intérieur de l'enveloppe urbaine plutôt qu'en extension urbaine ou sur les terrains agricoles, naturels ou forestiers (il peut s'agir d'espaces non bâtis et de foncier bâti mais dégradé pouvant faire l'objet d'une reconversion/requalification ou de foncier « nu » en continuité de l'urbanisation existante, accessible et pouvant bénéficier des équipements de la ville-centre). Ils s'articuleront étroitement avec les politiques locales en matière de desserte en transports collectifs, de développement des équipements et services et au plus près des pôles d'emplois du territoire.

▪ **Diversifier l'offre de logements**

L'un des enjeux majeurs pour le territoire est la diversification de l'offre de logements, aujourd'hui particulièrement uniforme (grands pavillons occupés par des propriétaires). Une diversification en termes de typologie, par un accroissement de la part de petits logements, de logements collectifs, adaptés mais également une diversification des modes de financement doit permettre de favoriser les parcours résidentiels sur le territoire. Les besoins sont en effet variés et tendent à s'accroître particulièrement pour les petits ménages (personnes âgées, familles monoparentales, personnes seules...) et les ménages modestes (prix élevés des loyers ou de l'accession à la propriété).

Afin de répondre quantitativement et qualitativement aux besoins, cette offre devra être adaptée aux capacités et ressources des ménages, ainsi que favoriser les parcours résidentiels pour faciliter la mobilité des ménages au sein des différents segments du parc de logements et l'ancrage de la population au territoire. Elle recherchera, aussi, une diversification des typologies des logements et des formes urbaines qui soit en adéquation avec les besoins, la structure et le mode de vie des demandeurs et de leurs évolutions. Une attention particulière sera à opérer sur le territoire pour lequel est constaté un déficit en petits logements.

ORIENTATION N°2 : ASSURER LA COHESION SOCIALE DU TERRITOIRE

La Communauté de Communes du Pays de Limours dispose d'un cadre de vie attractif sur un territoire qui a su rester majoritairement agricole et naturel, tout en bénéficiant de la proximité des grands pôles d'emplois du sud de l'agglomération parisienne.

De ce fait, le territoire est historiquement recherché et habité par une large population de cadres et de professions intellectuelles. Les prix de l'immobilier y sont particulièrement élevés et la typologie des logements centrée vers des maisons pavillonnaires en accession à la propriété.

Pour de nombreux ménages modestes, il est donc aujourd'hui difficile de trouver un logement sur le territoire communautaire, notamment en location. L'offre locative sociale existante apporte une réponse limitée à ces ménages, les demandes étant largement supérieures aux offres.

▪ Accroître le parc social

Bien qu'aucune commune de la CCPL ne soit aujourd'hui soumise à la loi SRU, l'accroissement du parc locatif social apparaît comme un objectif majeur pour la cohésion sociale du territoire.

Le logement locatif social devra représenter 10%, au minimum, de la production totale sur chaque commune. Certaines communes affichent déjà dans leurs projets des objectifs supérieurs. Par ailleurs, les communes membres du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse ont pour objectif de tendre vers les 10% de logements sociaux au sein de leur parc.

Au vu de l'objectif global de production, au moins 115 logements locatifs sociaux seront réalisés sur la période du PLH.

Par ailleurs, l'accession sociale doit également être prise en compte dans le contingent de logements aidés.

▪ Répondre aux besoins des publics spécifiques

Malgré la présence de quatre établissements à destination des personnes âgées sur le territoire, EHPAD et résidences, le vieillissement observé de la population va conduire à un accroissement des besoins en hébergements pour personnes âgées dépendantes.

L'offre d'hébergement devra être étendue, en veillant à une accessibilité financière pour tous. Les dispositifs d'aide au maintien à domicile devront également être développés (service à la personne, aide à l'adaptation des logements...).

Le développement des hébergements à destination des personnes handicapées, l'offre d'urgence à destination des personnes défavorisées ou en grande précarité sont également à développer.

La réponse aux besoins d'accueil temporaire des gens du voyage dans le respect du Schéma départemental en est également une composante.

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

▪ Incrire les futures opérations dans des démarches qualitatives et environnementales

Le territoire de la CCPL bénéficie d'un cadre de vie particulièrement recherché en périphérie de l'agglomération parisienne. La structure paysagère se compose essentiellement de terres agricoles ou d'espaces naturels ; le bâti traditionnel y est très présent dans les centre-bourgs et les hameaux notamment.

La question de l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement est donc primordiale. Elles devront s'inscrire dans une démarche de qualité, respectant l'environnement proche et l'identité du territoire, mais également favoriser de nouvelles formes urbaines, plus denses et moins consommatrices d'espaces et de ressources. Cette prise en compte de l'environnement s'inscrit dans le cadre des actions du PCAET communautaire, actuellement en cours d'élaboration.

▪ Inciter à la rénovation du parc existant

Bien que ne connaissant pas de situations notoires d'habitats dégradés ou insalubres sur le territoire, une partie importante du parc de logements, notamment celui construit dans la seconde moitié du 20^{ème} siècle, représente un potentiel important nécessitant une rénovation énergétique et une diminution de la consommation globale.

Agir en faveur de la qualité et de la performance énergétique, le respect du patrimoine architectural existant et la qualité du cadre de vie tout en inscrivant le territoire dans la transition énergétique constituera également un gage de réussite pour la promotion résidentielle et l'attractivité du territoire.

Le rôle de la CCPL et des communes sera de veiller au maintien en bon état des logements et à leur rénovation énergétique. Cette ambition passe par un développement de la sensibilisation et de l'information aux propriétaires occupants et bailleurs, en particulier des différents dispositifs d'aides. L'attention devra également être portée sur les logements locatifs sociaux et résidences et hébergements pour personnes âgées ou handicapées en lien avec les bailleurs et gestionnaires.

ORIENTATION N°4 : ORGANISER LA GOUVERNANCE, L'ANIMATION ET LE SUIVI DU PLH

▪ Mettre en place d'un dispositif de suivi et d'évaluation du PLH

Conformément à l'article L302-1 du code de la construction et de l'habitation, la CCPL devra mettre en place un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire.

Cet « observatoire » aura pour objectifs d'être un outil de suivi, d'évaluation du PLH. Il sera également un outil de partage des connaissances à destination des élus, des acteurs mais également du grand public.

Les indicateurs déterminés au sein du programme pourront être complétés le cas échéant.

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

Les évolutions législatives tendent à renforcer le rôle des EPCI dans la coordination des politiques locales de l'habitat et du logement. Bien que n'étant soumises à aucune obligation légale, les communes de la CCPL entendent développer une stratégie et une ambition par l'adoption d'un PLH volontariste. Elle devra trouver les outils et moyens afin d'assurer son suivi, son évaluation et son pilotage et ainsi garantir la réussite du programme.

Les communes garderont cependant un rôle prépondérant en conservant la maîtrise de leurs documents d'urbanisme.